

Buitengebied, herziening Arnhemseweg 74b – c

Bestemmingsplan

Toelichting

Datum : 17 februari 2023
Opdrachtgever : De heer W. Wahle
Auteur : Thomas van der Zande / George Beentjes
Telefoonnummer : 06 - 54385588
E-mailadres : g.beentjes@visserenvandam.nl
IMRO-nummer : NL.IMRO.0327.262-0301
Status : Ontwerp 1.0

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Locatie	5
1.3	Planbeschrijving.....	6
1.4	Planologische situatie.....	14
2	Ruimtelijk beleid	16
2.1	Rijksbeleid	16
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	16
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	17
2.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	17
2.2	Provinciaal beleid	17
2.2.1	Omgevingsvisie provincie Utrecht (2020).....	17
2.2.2	Interim Omgevingsverordening (2021).....	20
	In paragraaf 3.9 wordt nader ingegaan op het aspect water.....	23
2.3	Gemeentelijk beleid	23
2.3.1	Omgevingsvisie Landelijk Gebied gemeente Leusden, Kwaliteit en vitaliteit voorop ...	23
2.3.2	Woonvisie.....	25
2.3.3	Welstandsnota 2018.....	26
2.3.4	Duurzaamheid.....	26
3	Omgevingsaspecten	28
3.1	Verkeer en parkeren.....	28
3.2	Geluid	28
3.3	Externe veiligheid	29
3.4	Milieuzonering.....	30
3.5	Luchtkwaliteit	32
3.6	Ecologie.....	32
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	34
3.8	Bodemkwaliteit.....	35
3.9	Waterhuishouding.....	36
3.10	Besluit milieueffectrapportage.....	38
4	Uitvoerbaarheid.....	39
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	39

4.2	Vooroverleg.....	39
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39
5	Juridische regeling	40
6	Conclusie.....	42

Bijlagen

- I. Erfinrichtingsplan Arnhemseweg 74b/c, Mooisticht, februari 2021
- II. Quick scan Ecologie Arnhemseweg 74b Leusden Els & Linde B.V., 27 april 2021
- III. Verkennend bodemonderzoek Arnhemseweg 74b te Leusden, Landview, 20 april 2021

1 Inleiding

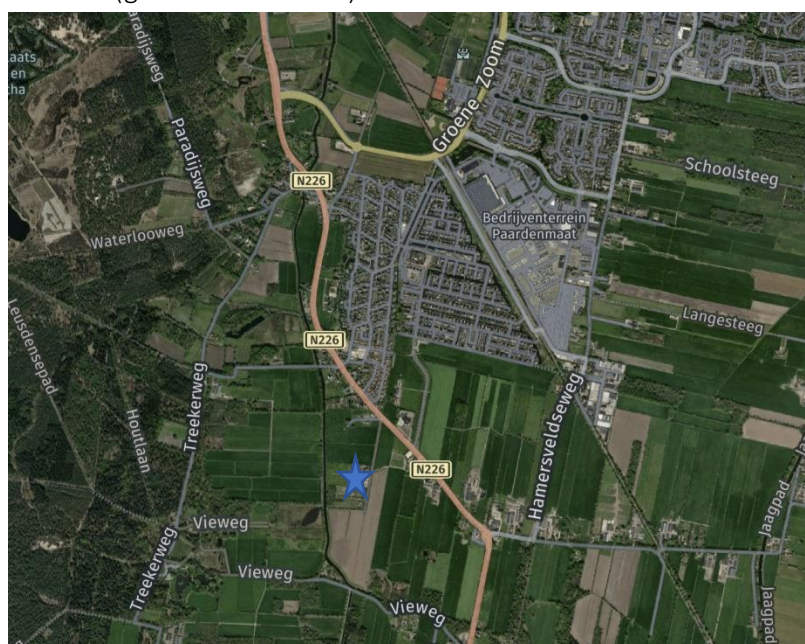
1.1 Aanleiding

Aan de Arnhemseweg 74b/c bevindt zich een bedrijfsperceel, voorheen in gebruik als paardenpension. De wens bestaat enkele overbodige en storende bebouwing en paardenbak te verwijderen en er één woning plus centraal bijgebouw voor terug te realiseren. De reeds aanwezige bedrijfswoning blijft bestaan en wordt in gebruik genomen als reguliere woning. Er is sprake van een stedenbouwkundig, landschappelijk en ruimtelijk gewenst initiatief. Het initiatief is wel in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien. Dit document vormt de toelichting, het bestemmingsplan bestaat verder nog uit een verbeelding en regels.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 5 op de juridische regeling.

1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Arnhemseweg 74b/c, gelegen even ten zuiden van het dorp Leusden (gemeente Leusden) en even ten westen van de N226.



(ligging plangebied bij blauwe ster)



Ligging plangebied, ingezoomd

1.3 Planbeschrijving

Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich op de flank van de Utrechtse Heuvelrug, grenzend aan de Gelderse vallei, ligt een gordel van dekzand. Eeuwenlang zorgde smeltende sneeuwmassa's in het voorjaar dat het dekzand werd opgenomen en in de lagere delen weer werd afgezet. Vervolgens had de wind vrij spel en zorgde voor nog meer verplaatsingen van het dekzand. Hierdoor zijn er vele welvingen en dekzandruggen in de ondergrond terug te vinden.

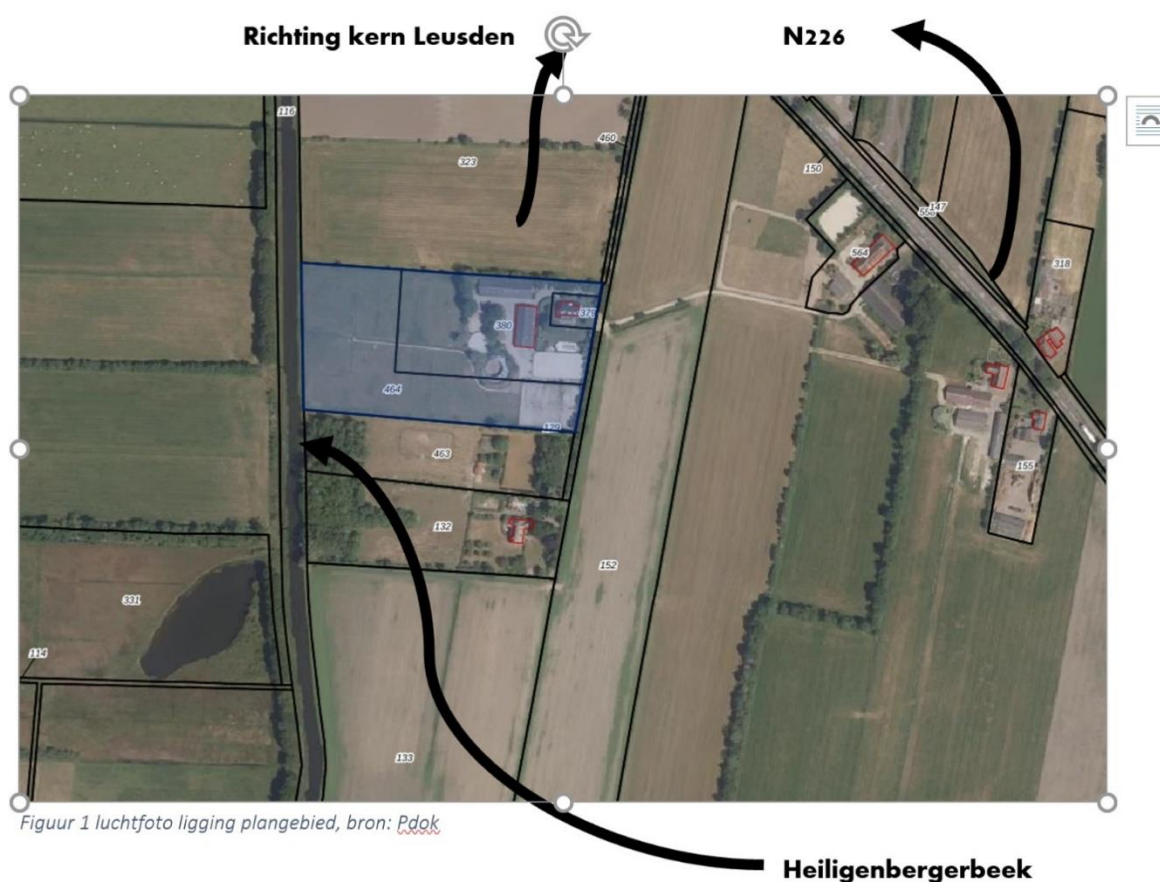
De strook 't Heetveld, Leusbroek, Zuurbroek en Hamerveld was eeuwenlang een moerassig gebied. De beken vanuit de Gelderse Vallei en van de Utrechtse Heuvelrug stroomden naar dit lage gebied, wat niet voldoende capaciteit had om al het water af te voeren. Hierdoor heeft veenvorming plaatsgevonden. Dit is nog steeds (deels) terug te vinden in de ondergrond. In de twaalfde eeuw heeft men het gebied in een aantal delen systematisch ontgonnen. Toen omstreeks 1750 de Liniedijk als onderdeel van de Grebbelinie werd aangelegd, blokkeerde dat de afstroming van de oostelijk gelegen beken. Hierdoor werd het gebied nog natter. De aanleg van het Valleikanaal heeft de waterhuishouding van de Gelderse Vallei ingrijpend verbeterd.

Het plangebied ligt in een bijzondere driehoekvormige restontginning. De locatie ligt oorspronkelijk aan de achterkade van de ontginning 't Heetveld. 't Heetveld werd vanaf de Heetvelderweg en Treekerweg in oostelijke richting ontgonnen en waterde af naar de Grift. Vanaf het punt waar de Grift de Lunterse beek (later Heiligerbergerbeek geheten) kruist, stroomt het water via de Heiligerbergerbeek richting Amersfoort. De Heiligerbergerbeek doorkruist 't Heetveld, waardoor er een stuk restontginning is ontstaan tussen de beek en de ontginning van Leusderbroek. Het maaiveld van het plangebied loopt af richting de beek. De strokenverkaveling van de restontginning is minder strak dan aan de overzijde van de beek. Dit kan vanwege de iets hogere ligging en andere samenstelling van de bodem. De locatie wordt ontsloten via de zijkade van het Leusderbroek, welke in noord-zuid richting ontgonnen is. Langs deze kade is van oudsher laanbeplanting aanwezig.

Kwaliteiten van het landschap

Binnen de gebiedskatern 'Gelderse Vallei' behoort de locatie tot het deelgebied 'Stroken'. In essentie is dit een halfopen landschap van langgerekte ruimten (overwegend grasland), omzoomd door beplante wegen en kavelgrenzen. Tussen de kavels onderling zit veel variatie in grootte en in lengte-breedte verhoudingen. De opgaande beplanting bestaat uit een afwisseling van bomenrijen, knotbomen, houtsingels en bospercelen. Langs wegen staat doorgaans beplanting en de griften lopen als rechte lijnen door het landschap. Erven, met afwisselend oude en nieuwe bebouwing door elkaar, liggen in open linten verscholen in het groen.

Het perceel Arnhemseweg 74C in Leusden bestaat uit drie kadastrale percelen die kadastraal bekend zijn als Leusden, sectie K, nummers 379, 380 en 464 en wordt hierna aangehaald als "het plangebied". Het plangebied is in totaal 25.795 m² groot, oftewel ruim 2,5 hectare. Binnen het plangebied bevinden zich een woonhuis met zwembad, diverse bedrijfsopstallen met parkeervoorziening, bouwwerken ten behoeve van de ruitersport en graslanden. Het plangebied heeft lang dienst gedaan als Paardenpension Stal vdv Leusden-Dijkxhoorn en voor de huisvesting van enkele bedrijven (kantoorfunctie), dat terug te zien is in de huidige terreininrichting. Het plangebied is landelijk gelegen binnen de Gelderse Vallei en ten zuiden van de kern Leusden, aan een doodlopende weg die van de Arnhemseweg (N226) aftakt. Het plangebied wordt op een natuurlijke wijze aan de westkant begrensd door de Heiligenbergerbeek, die in noord-zuidelijke richting langs de perceelgrens loopt. In figuur 1 is de situatie vanuit een luchtfoto weergegeven.



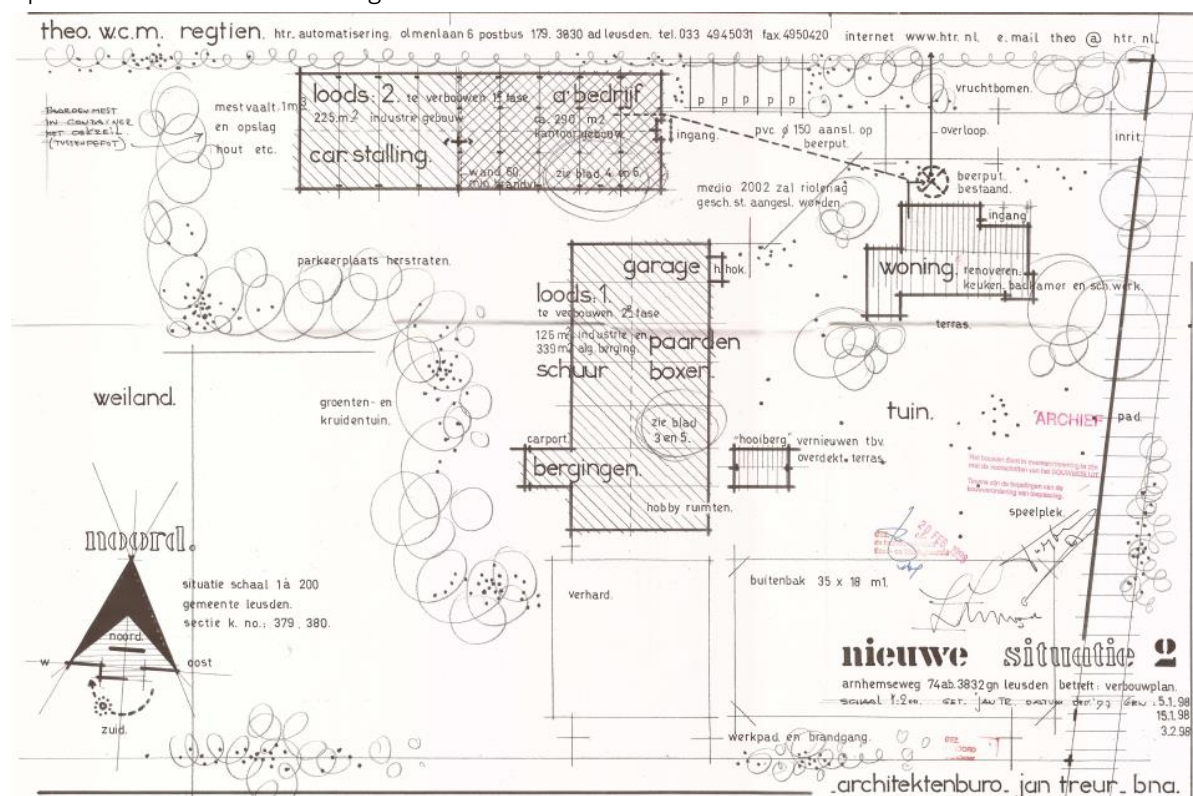
Figuur 1 luchtfoto ligging plangebied, bron: Pdok

In figuur 2 zijn de opstallen binnen het plangebied gemarkeerd. In geel zijn het woonhuis en zwembad aangegeven. In rood de bedrijfsopstallen. In blauw de opstallen voor de paardrijactiviteiten, zoals de stam molen en paardrijbak. Verder is een groot deel van het perceel 380 voorzien van oppervlakteverharding, parkeervoorzieningen en een groene omzoming. Een groot deel van de opstallen is omstreeks 1998 opgericht en de opstallen bevinden zich in een goede staat. Het woonhuis is rond 1974 gerealiseerd en wordt thans door de initiatiefnemers vernieuwd.



Figuur 2 opstallen plangebied

In onderstaande figuur is de situatietekening weergegeven die bij de beschikking van B&W van Leusden van 3 maart 1998 hoort. Uitgaande van deze situatietekening zijn de oppervlakten van de opstallen in de tabel daarna ingeschat:



Plandeel	Oppervlakte
Woning	160 m ²
Zwembad inclusief terras en technische ruimte	160 m ²
Loods 1	465 m ²
Loods 2	515 m ²
Stapmolen	380 m ²
Longeerterrein + uitloop	600 m ²
Paardenbak	684 m ²
Paddocks	1.600 m ²
Totaal (exclusief verharding)	4.564 m²

Behoudens de bedrijfswoning en zwembad, geven de verschillende elementen een verrommelde aanblik, zie ook navolgende foto's. Er valt hier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te behalen.

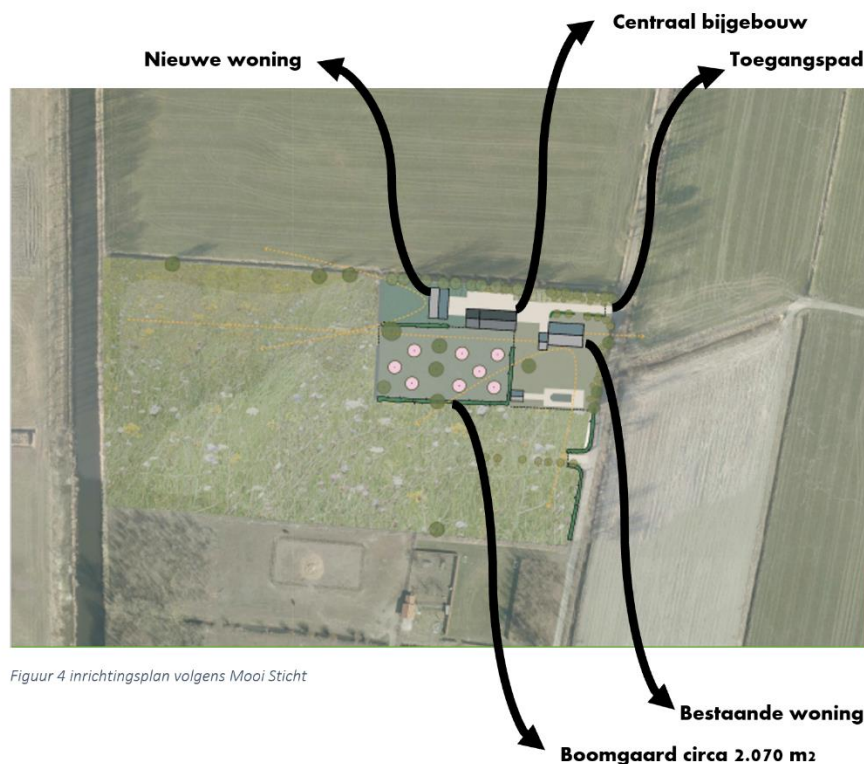
De volgende kansen kunnen worden onderscheiden:

- Het gebruik maken/versterken van het micro reliëf in de weilanden. Een hoger en droger gedeelte en een lager en natter gedeelte
- Het aanleggen van natuurvriendelijke oever langs sloten
- Het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen
- Het verwijderen van de wallen, die het voormalig gebruik van de manege accentueren. De wallen die de kavelrichting ondersteunen kunnen, ten behoeve van behoud van de bestaande bomen, wel behouden blijven
- Het versterken van de gevarieerde kleinschaligheid



Nieuwe situatie

Het plangebied heeft niet langer een bedrijfsmatige functie. De initiatiefnemers willen graag het perceel transformeren naar een woonfunctie met hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het exploiteren van een kleine boomgaard en het houden van een kleine hoeveelheid vee voor de natuurlijke begrazing van de graslanden. Ook hebben de initiatiefnemers de wens om zoveel mogelijk van de oorspronkelijke landschappelijke structuren weer goed in beeld te krijgen. De transformatie heeft daarmee niet alleen een positief effect op het landschap, maar ook op de overige ruimtelijke kwaliteit. De woonfunctie zorgt voor minder verkeersstromen en de sanering van een paardenhouderij draagt bij aan versterking van de natuur, omdat gemiddeld genomen een paardenhouderij voor een hoge stikstofbelasting zorgt in de directe omgeving. In ruil voor de sanering van de bedrijfsmatige functie en verwijdering van de opstallen wordt een tweede woning op het perceel op een zorgvuldige wijze ingepast. Om die zorgvuldige inpassing mogelijk te maken, is gebruik gemaakt van de expertise van de Ervenconsulent van Mooi Sticht, die een inrichtingsplan heeft opgesteld, als bijlage toegevoegd. Zie onderstaande afbeelding voor het resultaat. In het landschapsinrichtingsplan zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd :



Figuur 4 inrichtingsplan volgens Mooi Sticht

Landschap

- Verwijder paardenrijbak, paddocks en longeerruimte met de daarbij behorende grondwal voor het maken van een hoogstamboomgaard en/of weiland
- Bespaar waar mogelijk de bestaande (solitaire) bomen. Verwijder, indien mogelijk, de aarden wal en onderbeplanting om het uitzicht op het achterland te behouden/versterken
- Behoud de afwisselende kavelrandbeplanting aan de noordzijde van de kavel
- Versterk het erfsilhouet van bebouwing en beplanting
- Geef aandacht aan de encenering vanuit de verschillende richtingen met voortoneel, midden-tafereel en achtergrond

- Geleidelijke overgang naar het landschap versterken met helder afgebakende gebiedseigen eenheden

Erfensemble

- Maak een compact ensemble van de woningen en bijgebouwen
- Cluster de bijgebouwen van beide woningen tot één volume, zodat er variatie ontstaat in de grootte
- Dit grote gebouw heeft een schuurachtig karakter en heeft een belangrijke rol binnen het ensemble. Enerzijds zorgt het voor verbinding binnen het ensemble; het ensemble blijft hierdoor compact. Anderzijds zorgt het gebouw voor privacy voor beide woningen. Door de plaatsing oriënteren de woningen zich op een andere wijze/richting op het landschap
- De hoofdrichting van het ensemble is gelijk aan de ontginningsrichting. Kleinere gebouwen kunnen haaks hierop staan, zodat het ensemble compact en 'afgerond' wordt
- Verwijder het tweede toegangspad. De inrit naar de weide blijft gehandhaafd voor mogelijk landbouwverkeer
- Het erfsilhouet bestaat uit een afwisseling van beplanting en bebouwing. Daarbij is de beplanting typerend en beeldbepalend voor het ensemble. Moderne inrichtingselementen van de tuinen zijn daaraan ondergeschikt
- Parkeren aan de noordzijde van het terrein, als onderdeel van de kavelrandbeplanting

Gebouwen

- Elk gebouw heeft zijn eigen landschappelijke kwaliteit en eigen woonkwaliteit door de oriëntatie op de verschillende landschappelijke ruimtes om het erf heen. Tegelijkertijd staat bij het ontwerp de eenheid van het ensemble, waarin de nieuwe gebouwen de rol spelen van bijgebouwen bij het hoofdgebouw voorop
- Dit wordt ondersteund door de architectuur: De gebouwen zijn stoer en schuurachtig, ook in hun detaillering
- Enkelvoudige massavorm en met zadeldak; geen dakkapellen of andere toevoegingen
- Materialen: baksteen, hout; toepassing van gedekte kleuren. Er kan ook aansluiting gezocht worden bij de kenmerken van de boerderij en de oorspronkelijke schuur

Inrichting, beplanting en ecologie

- Passend materiaal- en kleurgebruik
- Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers)
- Boomgaard bestaat uit hoogstamfruit en notenbomen, bij voorkeur met bloemrijk grasland. Neem de bestaande solitaire bomen zoveel mogelijk op in de boomgaard
- Omkader de boomgaard met een landschapshaag of struweel.
- Weiland wordt landschappelijk ingericht met kruiden- en faunairijk grasland
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst
- Bij voorkeur een natuurlijke zwemvijver in plaats van een zwembad. Een poel/natuurlijke zwemvijver heeft ecologische waarde
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk in pandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoevers, al dan niet versterkt met wilgentenen. Gebruik geen (hoge) beschoeiingen

- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp

Inrichting plangebied

Het plangebied wordt na verwijdering van de bestaande bedrijfsmatige opstallen en paardenvoorzieningen opnieuw ingericht voor de twee woningen en de hierbij behorende tuinen en parkeergelegenheid. Bij de woningen en ook voor de hobbymatige agrarische activiteit is in de bouw van een centraal gelegen bijgebouw voorzien, waarin alle functies zijn opgenomen. Voor de hobbymatige agrarische activiteiten wordt tevens een kleine boomgaard ingepast. Deze is overigens op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk.

De nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken zijn geclusterd binnen een erfprincipe. Hierdoor lijkt het ensemble organisch te zijn gevormd. Uitgangspunt voor dit erfinrichtingsprincipe is uiteraard het landschap, maar ook het creëren van een fijne woonomgeving. Beide woningen hebben een oriëntatie op een eigen woonomgeving zodat een grote mate van rust en privacy mogelijk is. De bewoners delen de toegang, het bijgebouw en de parkeergelegenheid.

Randvoorwaarden

Borging van de uitvoering van voornoemde randvoorwaarden uit het inrichtingsplan gebeurt via een koppeling in de planregels.

Ruimtelijke kwaliteit

Met het inrichtingsplan voldoen initiatiefnemers aan de belangrijkste voorwaarde voor de realisatie van een nieuwe woning na sanering van een voormalige bedrijfslocatie in het landelijke gebied; de ruimtelijke kwaliteit moet per saldo toenemen. Hiervoor is aangegeven dat de toename van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen door sanering van een bedrijfsfunctie zal plaatsvinden. Ook zal aanzienlijk minder erfbebouwing worden gerealiseerd. Uitgaande van het inrichtingsplan zal ruim 3.600 m² aan bebouwing en voorzieningen worden gesaneerd. In onderstaande tabel zijn de nieuwe oppervlakten op basis van het inrichtingsplan weergegeven.

Plandeel	Oppervlakte
Bestaande woning (erf totaal 1.770 m ²)	160 m ²
Zwembad inclusief terras en technische ruimte	160 m ²
Nieuwe woning (erf totaal 888 m ²)	80 m ²
Bijgebouw deel bij bestaande woning	150 m ²
Bijgebouw deel bij nieuwe woning	50 m ²
Totaal (exclusief verharding)	610 m²

Motivering bebouwingsregeling

In het plan is voorzien in voldoende ruimte voor opslag en de hobbymatige agrarische activiteiten. Hierbij is voor de toedeling van ruimte onderscheid gemaakt in de behoefte en het gebruik. De initiatiefnemers betrekken de bestaande woning en zullen de hobbymatige agrarische activiteit exploiteren. De hobbymatige agrarische activiteit vraagt om ruimte voor vee, het stallen van materieel en het opslaan van goederen, zoals hooi en stro. 150 m² van het bijgebouw is daarom

bestemd voor de bestaande woning. Deze oppervlakte is ook gerelateerd aan wat de wetgever als een gebruikelijke oppervlakte ziet voor bijgebouwen bij woningen met een groot erf. Voor woningen met erven groter dan 900 m² mogen namelijk vergunningsvrij bijgebouwen van 150 m² worden opgericht. Het erf van de bestaande woning is in deze situatie 1.770 m² groot. Daarnaast wordt vanuit het bijgebouw ruim 2 hectare grasland en 2.070 m² boomgaard beheerd. Deze functies rechtvaardigen een groot bijgebouw.

Voor de grootte van het erf voor de bestaande en de nieuwe woning in de nieuwe situatie is overigens aansluiting gezocht bij het beleid van de gemeente. Per woning wordt in de regel maximaal 800 m² woonbestemming toegestaan. Het erf is in de bestaande situatie echter reeds al over een grotere oppervlakte als erf ingericht, inclusief zwembad met technische ruimte. In planologisch opzicht zal onderscheid worden gemaakt tussen de woonfunctie, een verkeersfunctie en een agrarische functie om binnen de beleidsregels van de gemeente te blijven. De woonbestemming is in totaal 1.600 m² groot. Daarnaast wordt er een verkeersbestemming gerealiseerd om de ontsluiting van de nieuwe woningen te realiseren¹. Alles buiten de woonbestemming en de verkeersbestemming wordt bestemd als Agrarisch met waarden. Om gebruik als tuin behorende bij de woningen mogelijk te maken krijgt een deel van het perceel de functieaanduiding 'tuin'. De boomgaard krijgt een functieaanduiding 'boomgaard'.

Een groot deel van het erf van de nieuwe woning ligt naast of voor de voorgevel, zodat dit niet tot het achtererfgebied behoort. Het is echter vanuit het erfinrichtingsprincipe wenselijk om het bijgebouw te integreren in het bijgebouw van de bestaande woning. Om die reden wordt in het bestemmingsplan een aanduidingsvlak opgenomen voor het oprichten van een bijgebouw voor de voorgevel. In het bestemmingsplan wordt ook vastgelegd dat achter en naast de nieuwe woning geen extra erfbebouwing kan worden gebouwd.

Het bestaande zwembad met terras en technische ruimte wordt in het bestemmingsplan positief bestemd als bestaande functies. Vergroting of verandering van het zwembad wordt niet mogelijk gemaakt. Voor de technische wordt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen. Deze hoogtes zijn bij de gemeente bekende maten voor een bijgebouw en derhalve gekozen zodat er nog steeds voldoende mogelijkheden zijn om met het ontwerp te voldoen aan het landelijke karakter zoals wordt beoogd met het inrichtingsplan. Bovendien is het bijgebouw terugliggend ten opzichte van de woning aan de weg en daarmee duidelijk ondergeschikt.

Voor de westelijke woning is gekozen voor een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. Dit zijn redelijke maten voor een hoofdgebouw binnen de gemeente, zoals ook blijkt uit de hoogtes voor de woning aan de weg. Binnen het plan Langesteeg 6 zijn zelfs grotere hoogtes opgenomen voor de twee woningen die hier zijn mogelijk gemaakt: 6 meter goot en 10 meter bouwhoogte. Doordat de westelijke woning verder naar achteren ligt en kleiner in oppervlakte is dan de woning aan de weg zal visueel het gebouw nog steeds ondergeschikt zijn aan de woning aan de weg, zoals met het inrichtingsplan wordt beoogd. De bepaalde goot- en nokhoogte geven afdoende creatieve ruimte om te voldoen aan het stoere en schuurachtige karakter zoals omschreven door MooiSticht in het inrichtingsplan. Het bijgebouw tussen de hoofd woning en de tweede woning zal worden uitgevoerd als kapschuur waarmee de verbinding ontstaat tussen de dominante hoofd woning en de kleinere tweede woning. Door de gestelde bouwhoogtes zal de tweede woning beter passen binnen het

¹ Dit is conform de wijze van bestemmen bij bestemmingsplan Langesteeg 6.

samengestelde erfensemble waarbij alsnog zal duidelijk blijken dat de bestaande woning dominant is en er een logische samenstelling ontstaat.

1.4 Planologische situatie

Voor de gronden van de percelen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, dat door de gemeenteraad op 2 april 2009' is vastgesteld en door het college van gedeputeerde staten is goedgekeurd op 8 december 2009.

Volgens het bestemmingsplan zijn de gronden van de percelen aangewezen voor de bestemming 'Bedrijven' en 'Agrarisch met landschapswaarden'.

Volgens de plankaart bij het bestemmingsplan gelden op de voor bedrijven bestemde percelen de aanduiding '3.4'. Volgens artikel 14 van de planregels zijn de gronden van het perceel, inclusief een groot gedeelte van het perceel nummer 380, bestemd voor caravanstalling/opslag.

Op het perceel mag – naast de oppervlakte bestemd voor bedrijfswoningen – 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 2,5 en 5 meter. Hiernaast is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het paardenpension met de graslanden liggen deels in de bestemming 'Bedrijven' en 'Agrarisch met landschapswaarde'.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' zijn volgens het bestemmingsplan onder meer bestemd voor een agrarische bedrijfsvoering en de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier zijn begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapvisuele en cultuur-historische waarden.

Het paardenpension is geen gebruik dat volgens de bestemming 'Bedrijven' toegestaan is. Een gebruikgerichte paardenbedrijf is bovendien geen agrarisch bedrijf in de zin van het bestemmingsplan omdat het bedrijf geen (agrarische) producten voortbrengt. Zowel het bedrijf als de bebouwing bij dat bedrijf zijn derhalve volgens het huidige bestemmingsplan niet bij recht mogelijk. Op 3 maart 1998 is vergunning verleend voor de wijziging van de caravanstalling naar

gedeeltelijk het houden van paarden, welke kennelijk niet in de laatste herziening van het bestemmingsplan positief is bestemd.

De vervolgfunctie, zoals aangegeven onder 1.3, past niet in de bestaande bestemming voor wat betreft gebruik en de daarin opgenomen bouwregels. Om de gewenste nieuwe planologische situatie mogelijk te maken en de juiste bestemmingen te vast te leggen wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Hierin vindt tevens een verankering van het inrichtingsplan plaats.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Voorliggende herontwikkeling ziet toe op 2 woningen (waarvan één omschakeling bedrijfswoning naar reguliere woning). Er is een grote vraag naar woningen. Op dit punt sluit de ontwikkeling zonder meer aan bij de NOVI. Op andere punten is er geen strijdigheid.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijkswaardewegen, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het voorliggende initiatief raakt niet aan één van de onderwerpen van nationaal belang uit het Barro.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgescreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Uit enkele uitspraken - zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4 - 201501297/1/R4 - valt op te maken dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken.

Gezien de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de jurisprudentie hoeft deze niet worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de ladder. Uit 2.2 en 2.3 blijkt volledigheidshalve dat er een grote behoefte bestaat aan de realisatie van woningen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht (2020)

De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. We combineren bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij vinden we voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen we onze ambities bereiken. We voeren het beleid van de Omgevingsvisie uit met behulp van:

- de Omgevingsverordening

(zie paragraaf hierna)

- Programma's

Om het beleid uit te voeren hebben we niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij houden we ook rekening met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgen we ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Met zeven beleidsthema's geven we richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 hebben wij een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

1. waarin Stad en land gezond zijn;
2. die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
3. waarin Duurzame energie een plek heeft;
4. met Vitale steden en dorpen;
5. die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
6. met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;

7. die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Relevant voor dit bestemmingsplan zijn met name thema 4 en 6.

Vitale dorpen en steden

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. Wij bezien de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in deze visie verwoord. Daarom hanteren we bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop willen we onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

De woningbouwopgave

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

De provincie Utrecht kent een rijkdom aan landschap, erfgoed en cultuur. Deze rijkdom wordt door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd en is belangrijk voor onze culturele identiteit, welzijn en vestigingsklimaat. In het landelijk gebied onderscheiden we vijf karakteristieke landschappen: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug. In deze landschappen liggen aardkundige waarden. Ook heeft de provincie Utrecht een gevarieerd en goed bereikbaar cultuuraanbod.

Door ruimtelijke veranderingen in onze leefomgeving en door intensief ruimtegebruik staan het landschap en het erfgoed onder druk. Dijkversterkingen, benutting van duurzame energiebronnen, uitbreiding van steden en dorpen, aanleg van nieuwe infrastructuur, intensivering van de landbouw: alles heeft invloed op hoe ons landschap en/of ons erfgoed er uitzien. Onze voornaamste opgave is om de aanwezige waarden te beschermen en te benutten als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Een andere belangrijke opgave die we hebben, is het in stand houden van een aantrekkelijke culturele infrastructuur waarin iedereen kan meedoen.

Keuze

Wij beschermen en benutten landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Daarbij stimuleren we de inzet van creatieve verbeeldingskracht. Dit doen we om de kwaliteit en identiteit van onze fysieke leefomgeving te versterken. In onze landschappen ontwikkelen we met de kernkwaliteiten van het landschap mee en stimuleren anderen dat ook te doen. Binnen onze Cultuurhistorische hoofdstructuur leggen wij de focus op historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarische cultuurlandschappen, archeologisch waardevolle zones en historische infrastructuur. We verzilveren de kwaliteiten van linie en limes via onder andere de uitzonderlijke universele waarden van (genomineerd) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes. Wij zorgen voor monumenten en dragen bij aan een hoogwaardig cultureel aanbod dat meegroeit met het aantal inwoners.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig initiatief levert een bescheiden bijdrage aan het woningprogramma voor de gemeente. Hiermee wordt indirect tegelijk een bijdrage geleverd ten aanzien van de instandhouding van de aanwezige voorzieningen (extra draagvlak). Voorts wordt aangesloten bij de kenmerkende landschapselementen van de Gelderse Vallei, zie hiervoor paragraaf 1.3. Zodoende is het plan in overeenstemming met de omgevingsvisie.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening (2021)

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken. De provincie Utrecht vindt het belangrijk om rui-t-e te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

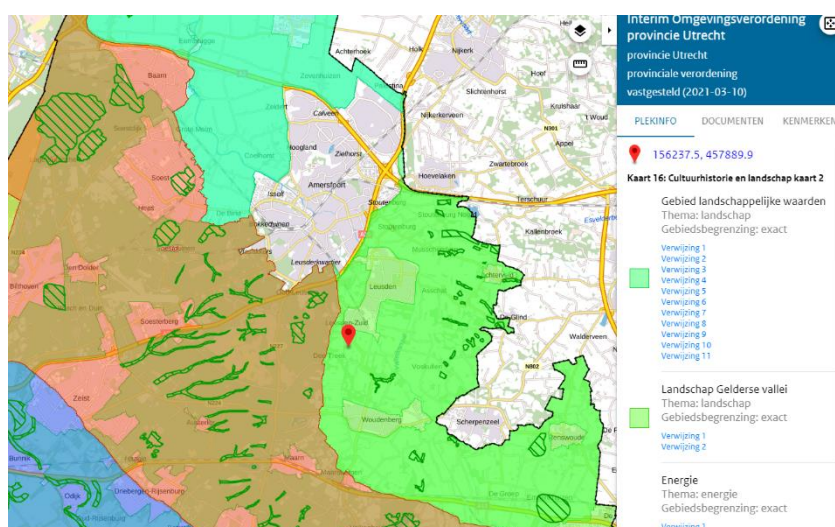
Beoordeling en conclusie

De locatie is gelegen in het landschap de Gelderse Vallei. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij de verordening.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:

- bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
- geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.

De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.



Uitsnede Omgevingsverordening

Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- Stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie;
- overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Gelderse Vallei vindt de provincie het vooral van belang dat de kleinschaligheid, die dit landschap zo aantrekkelijk maakt behouden wordt. In het verleden zijn al veel kleinschalige landschapselementen verdwenen, waardoor ruimten groter zijn geworden. Ze hebben hun functie verloren en zijn verwijderd. Daarnaast vraagt de provincie aandacht voor het waarborgen en ontwikkelen van de contrasten in de te onderscheiden deelgebieden van de Gelderse Vallei.

Typerend voor de Gelderse Vallei is de grote hoeveelheid agrarische bebouwing. Buiten de bebouwingskernen komen zowel open bebouwingslinten als boerenerven 'los' in het veld voor. De oudste bebouwing ligt op de dekzandruggen en overgang naar de stuwwal, die van nature hoger in het landschap liggen. buiten de bebouwingskernen zorgt de massa van bospercelen, houtwallen, lanen en bomenrijen voor een sterk afwisselend beeld. Kleinere en grotere ruimten in allerlei vormen en maten wisselen elkaar af. beplanting langs beken is onderdeel van het groene raamwerk en vormt geen structurerende lijnen een belangrijk gegeven van de Gelderse Vallei is de komvormige structuur, waarin zich het grondwater van de heuvelrug en de Veluwe verzamelt. Afwatering gebeurde vroeger zowel naar het zuiden - via het veenriviertje de Kromme eem of Grebbe naar de rijn - als naar het noorden toe - via diverse beken zoals de Lunterse, barneveldse en heiligenberger beek. De afwatering was echter vanaf het begin problematisch, waardoor veenmoerassen ontstonden met dikke veenpakketten. de Vallei is zo'n 150.000 jaar geleden ontstaan.

Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Stroken'. Dit betreft een kleinschalig landschap in een strokenverkaveling, met veel variatie in kavelgrootten en lengte-breedte verhoudingen, dooraderd met bomenrijen, knotbomen, houtsingels en bospercelen. De kavels zijn overwegend als grasland in gebruik. erven met een combinatie van oude en nieuwe gebouwen bevinden zich in pen linten in het landschap. Griften, kanaal, beken, Grebbelinie en Pon-lijntje liggen als verborgen systemen in het beplante raamwerk. op afstand zijn ze onopvallend, van dichtbij vormen het aanknopingspunten om te begrijpen hoe het landschap in elkaar zit. Verspreide landhuizen en forten dragen bij aan de oriëntatie. De stroken liggen onderaan de stuwwalflank. Voor diverse thema 's zijn ontwikkelprincipes gegeven, waarvan relevant is 'bebouwing wonen en werken'.

BEBOUWING WONEN EN WERKEN



nieuwe landgoederen als statig landgoed



bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw; samen zijn ze een geënsce-neerd ensemble



afwisseling omrande kavels en bosper-celen gebruiken als basis voor stedelijke uitbreiding



doorzichten op landschap verbeteren: bij vrijkomen bebouwing of erf uitplaatsen naar dorp

In paragraaf 1.3. is ingegaan op de inrichtingsprincipes en hoe dit past binnen de (kernkwaliteiten van) de Gelderse Vallei. Zo wordt de doorzicht op het landschap verbeterd door verwijderen storende gebouwen en is een geënsceeneerd ensemble ontworpen met een ondergeschikt bijgebouw.

Van toepassing is ook artikel 9.7: instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:

- a. percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.

In paragraaf 1.3 is onderbouwd hoe de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast. Het maximaal mogelijke volume is geregeld omdat er bouwvlakken zijn toegekend waarbinnen de woningen gebouwd mogen worden evenals bijgebouwen, met als toevoeging een maximale goot- en bouwhoogte. De hoeveelheid bebouwing neemt per saldo af.

Het plan past zodoende binnen de Omgevingsverordening.

3.3.3 Bodem, Water en Milieuplan 2016-2021

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie Utrecht richt zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Dit betekent dat de provincie werkt aan:

- een robuust bodem- en watersysteem
- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied, zoals landbouw, recreatie of natuur
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving
- een gezonde leefomgeving die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio

Beoordeling en conclusie

In paragraaf 3.9 wordt nader ingegaan op het aspect water.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Landelijk Gebied gemeente Leusden, Kwaliteit en vitaliteit voorop

Vanuit de kwaliteiten van ons landschap, de bijzondere rol van de melkveehouderijen het belang van het platteland voor al onze inwoners kiest de gemeente voor de volgende strategische keuzes:

- De gemeente kiest voor een brede economische basis van ons platteland, die bijdraagt aan de kwaliteit en beheer van onze kernkwaliteiten en een vitaal platteland.

- Binnen deze brede economische basis ziet de gemeente een hoofdrol voor de grondgebonden veehouderij.
- De gemeente kiest voor een sterkere verbinding van stad en land en het vergroten van de maatschappelijke betrokkenheid bij het landschap.
- Het watersysteem en het landschap zijn sturend bij het realiseren of uitbreiden van functies.
- De gemeente werkt samen met bewoners en gebruikers van het platteland om in te spelen op klimaatverandering en de energietransitie

Binnen de omgevingsvisie behoort de locatie tot het deelgebied 'landgoederenzone met centraal buitengebied'. De Utrechtse Heuvelrug werd tot de 16e eeuw nog gedomineerd door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden. Hier vestigden welgestelde stedelingen zich in riante buitenplaatsen en landgoederen op de overgang van hoger naar lager gelegen gronden. Vanuit de landgoederen begonnen de eerste herbebossingen voor het vastleggen van de stuifzanden, voor de productie van hout en voor de jacht. Daarnaast werden de flanken gebruikt als gemeenschappelijke gronden. Door het potstalsysteem vond een geleidelijke ophoging plaats. Deze gronden werden gebruikt als bouwlanden. De grond is vaak (of nog steeds) in bezit geweest van landgoederen, waardoor er veel kenmerkende elementen behouden zijn. Het noordelijke deel, dat het Centraal Buitengebied wordt genoemd, wordt gedomineerd door de aanwezigheid van buitenplaats De Heiligenberg en landgoed Lockhorst en een stelsel van open en gesloten groene kamers. Het Centraal Buitengebied wordt doorsneden door de Heiligenbergerbeek en de PON-lijn. Het westelijk en zuidelijk deel van deze zone bestaat grotendeels uit gronden van landgoed Den Treek. Dit gebied is uitgestrekter dan het Centraal Buitengebied, maar kent naast bos eveneens een afwisseling tussen open en besloten akkers en weiden. De boerderijen in dit gebied zijn grotendeels eigendom van het landgoed.

De kenmerken van het gebied zijn:

- Het glooiende en heuvelachtige karakter, op de flanken van de Utrechtse Heuvelrug;
- De buitenplaatsen, landgoederen en pachtboerderijen op de flanken, met enkele monumentale lanen en beplantingen;
- In de bossen, behorend bij de landgoederen, liggen de wegen in een blokstructuur. Een duidelijk voorbeeld hiervan is het Sterrenbosch, aangelegd in Franse landschapsstijl.
- De kronkelige wegen in de oudere bossen;
- De Heiligenbergerbeek en de Grift.

De omgevingswaarden zijn

- Het afwisselende karakter met grotendeels bos afgewisseld met open plekken;
- De historisch waardevolle bossen met afwisselende beplanting;
- De ligging van de landgoederen in samenhang met en ten opzichte van de Heiligenbergerbeek;
- Herkenbaarheid van de landgoederen als geheel met daarbinnen allerlei karakteristieke kenmerken zoals lanen, bossen, uitzichtpunten, zichtassen, beplanting, gebouwen, waterelementen;
- De monumenten en historische erven van de pachtboerderijen;
- Grafheuvels.

De kwetsbaarheden zijn:

- Blokkeren van de open plekken en daarmee het aantasten van het afwisselende karakter;

- Verwijderen van historische beplanting.

De doelen die van toepassing zijn op deze locatie zijn:

- Behoud en versterk van de ecologische kwaliteiten van de bossen, heides en landerijen van den Treek
- Behoud van de kwaliteiten rust en stilte
- Verbeteren van ecologische verbindingen



Uitsnede Omgevingsvisie Landelijk gebied

In paragraaf 1.3 is ingegaan op de kenmerken van het gebied en de inpassing, waarvan van belang is dat er gebiedseigen beplanting komt, een boomgaard en diverse verouderde bebouwing gesloopt wordt waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toeneemt. Bovendien verdwijnt een paardenpension, dat een zekere verkeersaantrekkende werking kent. De rust neemt dus ook toe als gevolg van het initiatief. Het plan past binnen de Omgevingsvisie.

2.3.2. Woonvisie

Leusden wordt in de woonvisie getypeerd als een dynamische gemeente met kwalitatief goede woningen voor gezinnen en een goed voorzieningenaanbod. Leusden blijkt met haar dorpsse, ruime en groenen woonmilieu een prettige woongemeente te zijn voor gezinnen.

De ambitie van de gemeente is dan ook om voor gezinnen aantrekkelijk te blijven om binnen de gemeente te komen en te blijven wonen.

In de woonvisie worden vier criteria genoemd voor de gemeentelijke woonambities:

1. ruimte voor gezinnen;
2. betaalbaarheid;

3. doorstroming naar geschikte woningen;
4. verduurzamen van de woningvoorraad.

Het mogelijk maken van twee grondgebonden burgerwoningen (waarvan één omschakelen bedrijfswoning naar reguliere woning) op de voorliggende locatie past binnen de gemeentelijke woonambitie. Met de nieuwe woningen wordt de doorstroming binnen de gemeentelijke woningvoorraad bevorderd. Met de woningen wordt een aanvulling op de woningvoorraad verkregen passend bij de dorpse wooncultuur. De nieuwe woning past binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente. De woning wordt niet op het gasnetwerk aangesloten.

2.3.3 Welstandsnota 2018

De Welstandsnota is van toepassing op bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Volgens de welstandsnota valt het plangebied binnen het 'Slagenlandschap (nr 16)'. Daarbinnen worden, naast de objectgerichte criteria (niet-agrarische woonbebouwing), de volgende gebiedsgerichte welstandscriteria genoemd:

Algemeen

de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting; bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst worden voorgelegd aan de ARK ten aanzien van het aspect welstand. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt voor de beoordeling.

Plaatsing

geen criteria

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 en afgestemd op de omgeving.

Met de voorliggende herinrichtingsplannen wordt invulling gegeven aan de welstandseisen (zie paragraaf 2.2). In de welstandsnota worden specifieke objectcriteria beschreven met betrekking tot gebouwen/bouwmassa en met betrekking tot materialisatie, detailering en kleur. Daar wordt bij verdere uitwerking van de bouwplannen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan getoetst.

2.3.4 Duurzaamheid

In de gemeente Leusden gelden de "Beleidsregels "Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair"

<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Leusden/CVDR608492.html>).

Dit betekent concreet dat de te realiseren woning een zogenaamde “Nul-op-de-meter” of energieleverende woning moet zijn. De exploitant dient aan te tonen dat de woning bij normaal gebruik ten minste even veel energie opwekt als er in de woning gebruikt wordt. Dit geldt zowel voor gebouwgebonden energie (waaronder bijvoorbeeld: verwarming, warm water, etc.) als voor gebruikgebonden energie (waaronder bijvoorbeeld: tv, wasmachine, etc.). Hierbij wordt voor de definitie van een Nul-op-de-meter woning verwezen naar de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Definitie NulopdeMeter-woning:

Een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Onderdeel circulair bouwen

In het Rijksbrede programma Nederland Circulair wordt een definitie gegeven van circulaire economie. Een circulaire economie is een economie waarin grondstoffen niet 'op' raken. Grondstoffen worden efficiënt ingezet en hergebruikt zonder schadelijke emissies naar het milieu. Voor zover er nieuwe grondstoffen nodig zijn, worden deze op duurzame wijze gewonnen. De bouw is één van de vijf belangrijke ketens uit het Rijksbrede programma Nederland Circulair. Voor de bouw is in het programma een volgende set van strategische doelstellingen uitgewerkt.

Op basis daarvan denkt de gemeente aan de volgende toepassingen in de praktijk:

- Maak bij nieuwbouw zoveel mogelijk gebruik van secundaire grondstoffen;
- Maak in tweede instantie gebruik van hernieuwbare grondstoffen⁴ die op duurzaam wijze zijn gewonnen;
- Bouw waar mogelijk modulair, zodat objecten duurzaam worden gebouwd, gebruikt en ontmanteld;
- Maak zoveel mogelijk gebruik van bouwmaterialen met zo klein mogelijke CO₂-emissie¹;
- Hanteer deze uitgangspunten ook bij de inrichting van de openbare ruimte en Grond Weg en Waterbouw (GWW).
- In de praktijk moet circulair bouwen zich nog verder uitkristalliseren. Daarom willen we bij komende gebiedsontwikkelingen ervaring hiermee opdoen en dit evalueren.

Beoordeling en conclusie

Nu er bebouwing en verharding wordt verwijderd en er duurzaam groen voor terugkomt (hetgeen in dit bestemmingsplan is bekrachtigd door een bestemming Agrarisch met waarden toe te kennen) neemt de hittestress af en het waterinfiltrerend vermogen toe. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd. Er is aandacht voor duurzaamheid.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeer

Op grond van de CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig Parkeren kan worden gesteld dat de woningen een verkeersgeneratie opleveren van 8,6 mvt/etm, oftewel ca. 17 in totaal. Gesteld kan worden dat deze hoeveelheid, verdeeld over een etmaal, geen problemen zal opleveren voor de verkeersafwikkeling op de bestaande infrastructuur.

Parkeren

De projectlocatie ligt in een gebied aangeduid als 'weinig tot niet stedelijk' en 'landelijk gebied'. De behoefte kan op maximaal 2 worden ingeschaald. Er is op eigen terrein voldoende ruimte hiervoor.

3.2 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Algemeen

Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Spoorverkeer is ter plaatse niet relevant.

De breedte van de zone bij wegverkeer is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

Beoordeling en conclusie

Voor de nieuwe woning is nader onderzoek naar de geluidbelasting niet nodig omdat de afstand tot de N226 meer dan 200 m bedraagt (dit geldt trouwens ook voor de bedrijfswoning) en daarmee buiten de onderzoekszone van deze weg. De doodlopende weg waar het plangebied aan ligt, kent een zeer lage verkeerintensiteit zodat akoestisch onderzoek hier niet doeltreffend is. Het plan is haalbaar voor wat betreft geluid.

3.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (bepert) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder. Naast PR en GR worden binnen zogenaamde effectgebieden ook risico's aanwezig. Het effectgebied van een risicobron geeft aan tot op welke afstand er directe gezondheidseffecten kunnen zijn als er een ernstig ongeval bij de risicobron plaatsvindt.

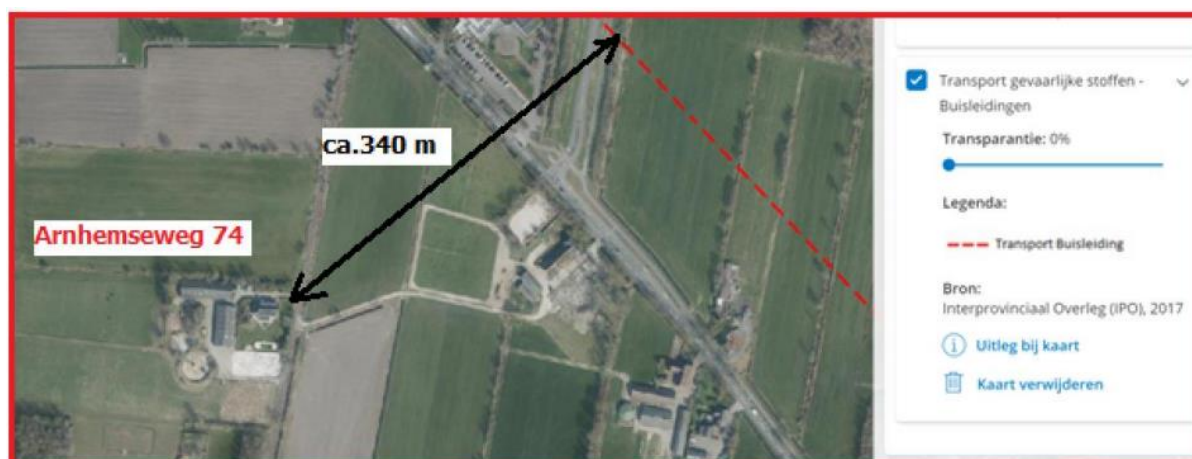
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeval met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000

slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatie-waarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol. De hoogte van het groepsrisico kan niet toenemen als er geen invloedsgebied aanwezig is.



Afbeelding: uitsnede risicokaart

Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig, buisleidingen of routes gevaarlijke stoffen (de gestippelde rode lijn betreft een gasleiding waaronder hoge druk gas wordt vervoerd; de gasleiding ligt echter op circa 340 m). Hoewel de N226 niet is opgenomen in het Basisnet, kan wel beredeneerd worden dat er enig transport van gas plaatsvindt. Nu deze weg op meer dan 200 meter van het plangebied ligt, kan deze weg ook buiten beschouwing voor wat betreft risico's.

3.4 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beoordeling en conclusie

In voorliggend geval gaat het om rustig gebied en zijn in de omgeving van de nieuw te realiseren woningen geen milieubelastende functies aanwezig. Omgekeerd gaan van de woonfunctie geen belemmeringen uit. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Beoordeling en conclusie

Duidelijk is dat het voorliggende geval geen grote ontwikkeling is en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. Geconcludeerd wordt daarom dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

3.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Quickscan

Door een ecologisch adviesbureau is een quickscan ecologie uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage².

Beschermde soorten

De aanwezigheid van gierzwaluw kan niet op voorhand worden uitgesloten. De aanwezigheid van huismus is waargenomen tijdens de quickscan. Een afdoend onderzoek naar beide soorten is noodzakelijk. De aanwezigheid van vleermuizen kan op voorhand worden uitgesloten. Een afdoend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Het afdoend onderzoek naar gierzwaluw en huismus is uitgevoerd in het voorjaar van 2021. De rapportage van is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing³. Uit de resultaten van het afdoend onderzoek is gebleken dat er zes vaste verblijfplaatsen van huismus aanwezig zijn. Er zijn geen verblijven aanwezig van gierzwaluw. Voor de ruimtelijke plannen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk, mits de werkzaamheden geen effect op de soort veroorzaken. In verband met de aanwezigheid van 6 verblijven van huismussen, moeten er minimaal 12 alternatieve verblijfplaatsen voor huismus worden aangeboden. Om zorg te dragen voor een juiste uitvoering wordt geadviseerd te werken met een ecologisch werkprotocol en de planning af te stemmen op een juiste mitigatie. Het ecologisch werkprotocol beschrijft de werkwijze die moet worden gevolgd om schade aan de natuurwaarden te voorkomen. Het protocol geeft tevens de volgorde van werken en de wijze van uitvoering van de werkzaamheden aan. Deze aanwijzingen zijn dwingend. In de rapportage is aangegeven dat wanneer met een ecologisch werkprotocol wordt gewerkt, er geen ontheffing nodig voor huismus of gierzwaluw. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door te werken met een ecologisch werkprotocol. Dit zal worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecooloog. Door de RUD is aangegeven dat een ontheffing nodig is voor de sloop van de schuren. In de rapportage van het afdoend onderzoek is aangegeven dat er diverse mogelijkheden zijn om alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden en welke gewenningstijd daarvoor nodig is. Hiermee staat vrijwel vast dat de benodigde ontheffing verleend kan worden. Hiermee is de uitvoerbaarheid van voorliggend ruimtelijk plan aangetoond. De ontheffing zal spoedig worden aangevraagd.

Voor de overige aanwezige broedvogelsoorten binnen het plangebied wordt geadviseerd om werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Voor algemene soorten geldt ten alle tijden de zorgplicht.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland ligt op minder dan 200 m afstand van de planlocatie. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voornemen, wordt echter geen effect verwacht. De planlocatie ligt aan de Arnhemseweg 74B binnen de bebouwde kom van Leusden. De planlocatie wordt omsloten door sloten en landbouwgrond. Het perceel ligt op ruim 12 km afstand van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en 'Kolland & Overlandbroek'. Gezien de omvang van de werkzaamheden is

² Quick scan Ecologie Arnhemseweg 74b Leusden Els & Linde B.V., 27 april 2021

³ Afdoend onderzoek Arnhemseweg 74b Leusden Els & Linde B.V., 22 december 2021

een berekening op de depositie van stikstof volgens het onderzoek noodzakelijk. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen worden uitgesloten.

In afwijking van het gestelde ten aanzien van stikstof, wordt geconcludeerd dat de gebruiksfase niet berekend hoeft te worden, nu het gaat om de enkele toevoeging die bovendien gasloos wordt gebouwd; het gaat dan dus alleen om een verkeerstoename doch wanneer deze gesaldeerd zou worden met de voorheen aanwezige functie, een paardenpension, dan kan op voorhand met zekerheid geconcludeerd worden dat sprake is van een verbetering voor wat betreft stikstofuitstoot. Voor de bouwfase kan voorts rekening worden gehouden met de handreiking van BIJ12, waar op pagina 12 wordt aangegeven dat in het geval dat in de bouwfase de toename maximaal 0,05 mol/ha/jr bedraagt, gedurende maximaal 2 jaar, er geen significant negatieve effecten zijn, ook in reeds overbelaste gebieden. Voor dat laatste geldt bovendien dat op grond van artikel 2.9a van de Wnb de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing worden gelaten voor de toepassing van artikel 2.7, tweede lid. Op grond van artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming worden als activiteiten van de bouwsector als bedoeld in artikel 2.9a van de wet aangewezen: het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen en het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen. Er is dus geen stikstofberekening noodzakelijk.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat een ontheffing voor de huismus benodigd is. Deze is verleenbaar geacht. Door het werken met een ecologisch werkprotocol en het werken buiten het broedseizoen, zullen overige soorten niet worden verstoord. Voor wat betreft gebiedsbescherming komen er geen belemmeringen naar voren. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Later is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. In 2016 is de Wamz opgegaan in de Erfgoedwet welke concreet ingaat op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Beoordeling en conclusie

In het bestemmingsplan is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen, maar vanuit de Beleidsnota Archeologie van de gemeente Leusden geldt er wel een verwachting voor het gebied. De

verwachting die geldt betreft een lage verwachting: Bij plangebieden groter dan 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst moet er een plantoetsing plaatsvinden door het bevoegd gezag. Het plangebied is ruim 25.000 m² groot, maar de totale oppervlakte aan nieuwbouw blijft ruim beneden de 10.000 m². Bovendien concentreert de nieuwe bebouwing zich voor een groot deel op locaties waar al bebouwing stond en hoogstwaarschijnlijk bodemverstoring heeft plaatsgevonden.

Vanuit historisch en landschappelijk vlak is er een lage verwachting om archeologische resten uit zowel de Prehistorie als de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd tegen te komen. Dat betekent dat er geen archeologisch onderzoek nodig is voor deze locatie.

Wel blijft de wettelijke regeling over toevalsvondsten van kracht: Meldingsplicht archeologische toevalsvondsten (Erfgoedwet art.5.10). Indien bij bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing in het projectgebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Er worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast als gevolg van de functiewijziging.

3.8 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. Om te beoordelen of er sprake is van een bodemkwaliteit die geschikt is voor de woonfunctie is in eerste instantie in een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, als bijlage toegevoegd⁴

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond, ook van de aandachtspunten in de werkplaats, zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verhogingen van arseen en som xylenen aangetroffen. De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek niet bevestigd. Er zijn geen verhogingen gemeten.

De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd.

In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. In het onderzoek is ook een bovengrondse dieseltank (in opvangbak) en opslag van olieproducten betrokken. Er is nabij de olie opslag een boring tot de

⁴ Verkennend bodemonderzoek Arnhemseweg 74b te Leusden, Landview, 20 april 2021

grondwaterstand verricht en nabij de dieseltank (bovengronds en in opvangbak) is de peilbuis geplaatst. In geen van de mengmonsters (bovengrond of ondergrond) is een gehalte minerale olie boven de detectielimiet gemeten. In het grondwater is een lichte verhoging van xylenen (vluchtige aromaten), maar geen olie gemeten. Daarmee is dit voldoende onderzocht.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. In de bodem is geen asbestverdacht plaatmateriaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Aangezien de te slopen opstallen voorzien zijn van asbestverdachte dakbedekking, is uitvoering van een verkennend asbestonderzoek in de bodem conform NEN 5707 noodzakelijk. Landview adviseert dit NA sloop van de opstallen uit te laten voeren. Voor het bestemmingsplan vormt dit onderwerp evenwel niet relevant.

Gelet op bovenstaande vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.9 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor Water wordt gevormd door het Nationaal Waterplan (zie paragraaf 3.2.3).

Provinciaal beleid

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van

extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg te worden gevoerd tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd.

Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

Beleid Waterschap Valleien Veluwe, Waterbeheerprogramma 2016 – 2021

Het Waterbeheerprogramma (WBP) is het spoorboekje én visitekaartje van het Waterschap Valleien Veluwe voor de jaren 2016 – 2021. Dit Waterbeheerprogramma omvat de koers voor de komende zes jaar.

Het WBP wordt bewust neergezet als een ‘programma’ en niet meer als een waterbeheerplan. Met het WBP als programma wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord Water. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltabeslissingen wordt beschreven hoe gewerkt wordt aan de wateropgaven. Ook speelt het Waterschap alvast in op de nieuwe wetgeving omtrent ruimtelijke ordening, waarmee het WBP ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet houdbaar is.

Het waterschap beschouwt de waterketen als één geheel en wil het beheer van de verschillende schakels op elkaar afstemmen. Enerzijds om kosten te besparen, anderzijds om het zuiveringsrendement verder te verhogen. Dit kan het niet alleen. Immers, het waterschap beheert slechts enkele schakels in de keten. Daarom wil het waterschap de komende jaren nog intensiever samenwerken met –vooral– de gemeenten in het gebied.

Keuren algemene regels Waterschap Valleien Veluwe

In de Keur staat wat er wel en niet mag in watergangen, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken en met grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden. Zo mogen bepaalde activiteiten bij wateren en dijken alleen worden uitgevoerd als het waterschap daarvoor een vergunning heeft verleend. Hiermee voorkomen we risico's op wateroverlast of gevaren voor de dijken.

In bepaalde gevallen gelden algemene regels in plaats van de vergunningplicht. In deze algemene regels worden minder risicovolle activiteiten toegestaan zonder dat er vooraf toestemming hoeft te worden gevraagd aan het waterschap. Wel gelden er meestal voorwaarden en moet er achteraf een melding worden gedaan.

Op grond van artikel 3.2, eerst lid, van de keur, is het verboden zonder vergunning van het bestuur gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszone door, anders dan in overeenstemming met de waterhuishoudkundige functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen. Hieronder wordt ook verstaan het aanleggen, verwijderen of behouden van objecten en bouwwerken in oppervlaktewaterlichamen.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende project voorziet in de sloop van bestaande verhardingen. Er is daarom geen sprake van een toename aan verharding. Op het gebied van waterberging gaat het projectgebied erop vooruit. Bovendien wordt er geen water gedempt, gebouwd in de (buiten)beschermingszone van een waterkering en er wordt niet gewerkt met uitloogbare materialen.

Er zal nader overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap op de wijze van aanleg van watergangen en de afwatering. Gelet hierop, vormt het aspect water geen belemmering.

3.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen een rol. Het is in ieder geval niet relevant of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De voorliggende ontwikkeling betreft de wijziging van een paardenpension naar 2 woningen. Gezien het feit dat de omgeving reeds volledig is ingericht als woonomgeving en de beperkte fysieke omvang van de planologische wijziging, wordt geconcludeerd dat het project niet is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren. Voorts blijkt uit de voorliggende toelichting dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier het mogelijk maken van een nieuwe woning. Op grond van artikel 6.2.1 onder a is de bouw van een woning grondexploitatieplichtig, tenzij op een andere wijze in kostenverhaal wordt voorzien. Voor dit plan zal de gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten om de kosten – inclusief eventuele planschade - te verhalen.

De gronden waarop het project zal plaatsvinden zijn in privé eigendom. Uit de voorliggende toelichting is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoering van het project. De functiewijziging van Bedrijf naar Wonen is van dien aard dat de verwachting is dat er geen sprake is van planschade.

4.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bor wordt plan voorgelegd aan betrokken bestuursorganen, nutsbedrijven en andere instanties. Het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan is toegezonden aan:

- Provincie Utrecht;
- Waterschap Vallei en Veluwe;
- Gasunie
- Rijkswaterstaat.

Vanuit de provincie zijn geen opmerkingen naar voren gebracht. De Gasunie heeft gereageerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Het Waterschap en Rijkswaterstaat hebben niet gereageerd.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter inzagelegging

Het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerpbesluit wordt kennis gegeven in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd hier samengevat en van een antwoord voorzien.

Participatie

Met de buurpercelen is overleg gepleegd. De burens zijn geïnformeerd over het voornemen. Er zijn geen negatieve geluiden naar voren gekomen.

5 Juridische regeling

Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemminggronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels” bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De bestemmingen

In het bestemmingsplan is voor de twee woningen de bestemming Wonen opgenomen, evenals een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte. De beide woonhuizen moet binnen het ingetekende bouwvlak worden gerealiseerd. Het bijgebouw, zwembad en de boomgaard worden specifiek aangeduid en zijn alleen daar toegestaan. Het gedeelte dat ook tot het bestemmingsvlak Bedrijf behoorde, maar in de nieuwe situatie niet tot het tuin/ erf, heeft de bestemming Agrarisch met Waarden gekregen. Met een bestemming Agrarisch met Waarden wordt het groene karakter geborgd. De functieaanduiding boomgaard maakt een boomgaard mogelijk en de functieaanduiding tuin maakt naast het agrarische gebruik ook het gebruik als tuin behorende bij de woonbestemming mogelijk. Het realiseren van het landschappelijk inrichtingsplan wordt geborgd doordat deze als bijlage aan de regels is gekoppeld met een voorwaardelijke verplichting in de regels. De verkeersbestemming regelt de ontsluiting van de woningen.

6 Conclusie

Het voorliggende initiatief is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan het bestemmingsplan worden herzien.

Het Rijks-, provinciale of gemeentelijke beleid werpt geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse milieuaspecten is onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Het initiatief zorgt voor een gewenste toevoeging van 1 woning, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leniging van de woningbehoefte. Tevens verbetert de ruimtelijke kwaliteit omdat verouderde panden worden gesloopt waarna er twee zorgvuldig ontworpen gebouwen voor terugkomen.