

Doornseweg 20



ontwerpbestemmingsplan d.d. 29 november 2023



Gemeente Leusden

Postbus 150
3830 AD LEUSDEN
T. 14033
www.leusden.nl

Adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze
Muurhuizen 165
3811 EG AMERSFOORT
T. 033 461 35 35
www.haverdroeze.nl

Document informatie:

Titel : Bestemmingsplan Doornseweg 20
Rapporttype : Toelichting, regels
IMRO-IDN : **NL.IMRO.0327.305-0301**
Ontwerp : november 2023
Vaststelling :

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan voor het toevoegen van één woning op het perceel Doornseweg 20 in Leusden

Inhoudsopgave

Toelichting	6	
Hoofdstuk 1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Opzet van de toelichting	9
Hoofdstuk 2	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Huidige situatie	11
2.3	Toekomstige situatie	11
2.4	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en natuurinclusief bouwen	12
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	RANDVOORWAARDEN	22
4.1	Milieuaspecten	22
4.2	Erfgoed	27
4.3	Ecologie	28
4.4	Waterparagraaf	31
Hoofdstuk 5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Bestemmingen	33
5.3	Algemene regels	34
Hoofdstuk 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6.1	Algemeen	36
6.2	Planspecifiek	36
Hoofdstuk 7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Informereren omwonenden	37
7.3	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
7.4	Verslag zienswijzen	37

Bijlagen bij de toelichting	38
Bijlage 1 Indicatief inrichtingsvoorstel natuurversterking	39
Bijlage 2 Bodemonderzoek	40
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	41
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek	42
Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna	43
Bijlage 6 Natuurtoets	44
Bijlage 7 Memo uitgangspunten Aerius	45
Bijlage 8 Aerius-berekening aanlegfase	46
Bijlage 9 Aerius-berekening gebruiksfase	47

Regels		48
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	49
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	54
Artikel 3	Natuur	54
Artikel 4	Tuin	55
Artikel 5	Wonen	56
Artikel 6	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	58
Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 8	Algemene bouwregels	61
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 11	Overige regels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 12	Overgangsrecht	65
Artikel 13	Slotregel	66
Bijlagen bij de regels		67
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	68

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Doornseweg 20 in Leusden is volgens het geldende bestemmingsplan één woning toegestaan. Gelet op de grootte van het perceel en het feit dat slechts een zeer beperkt deel daarvan bebouwd is, heeft de eigenaar al langere tijd de wens om op het perceel één of meer extra woningen te bouwen. Hiertoe is in september 2020 een principe verzoek ingediend.

Na afstemming tussen de gemeente en de provincie Utrecht is aangegeven dat meer dan 1 extra woning op het perceel niet haalbaar is. Daarop is in mei 2023 een principe verzoek ingediend voor het vervangen van de bestaande woning door twee woningen, die in het bestaande lint worden gepositioneerd. De gemeente heeft op 21 juni 2023 schriftelijk laten weten - onder voorwaarden - te kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Aangezien het geldende bestemmingsplan maximaal 1 woning toestaat, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

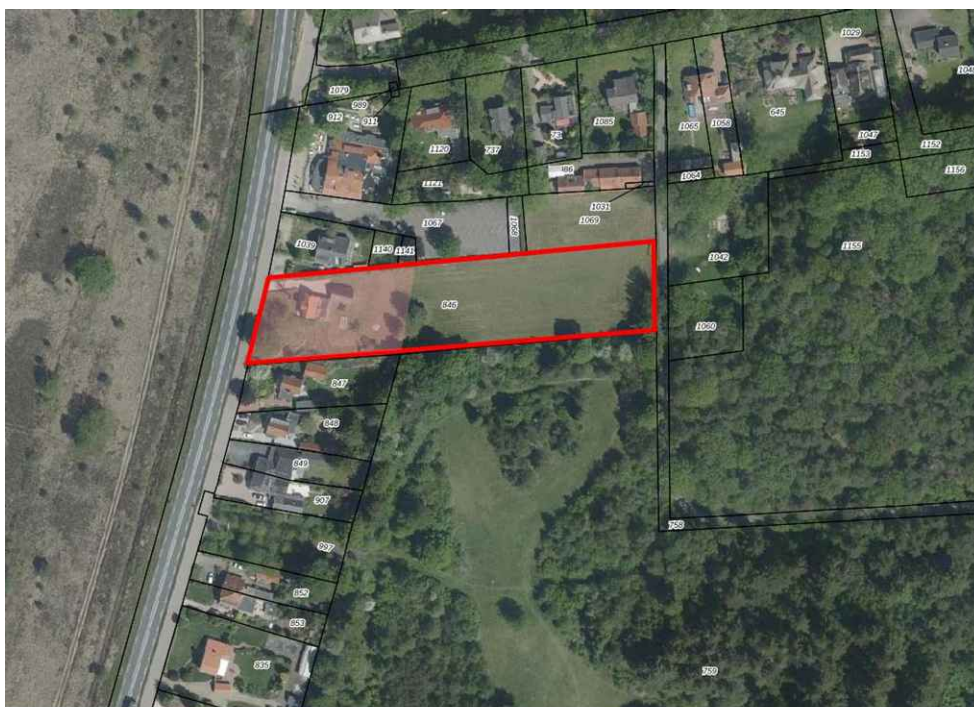
Het perceel Doornseweg 20 ligt aan de parallelweg van de N221 in het buurtschap 'Waterloo' in het buitengebied van de gemeente Leusden (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Locatie plangebied

Bron: www.topotijdreis.nl

Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Leusden 02, sectie B, nummer 846 (zie afbeelding 2). De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 5.642m².

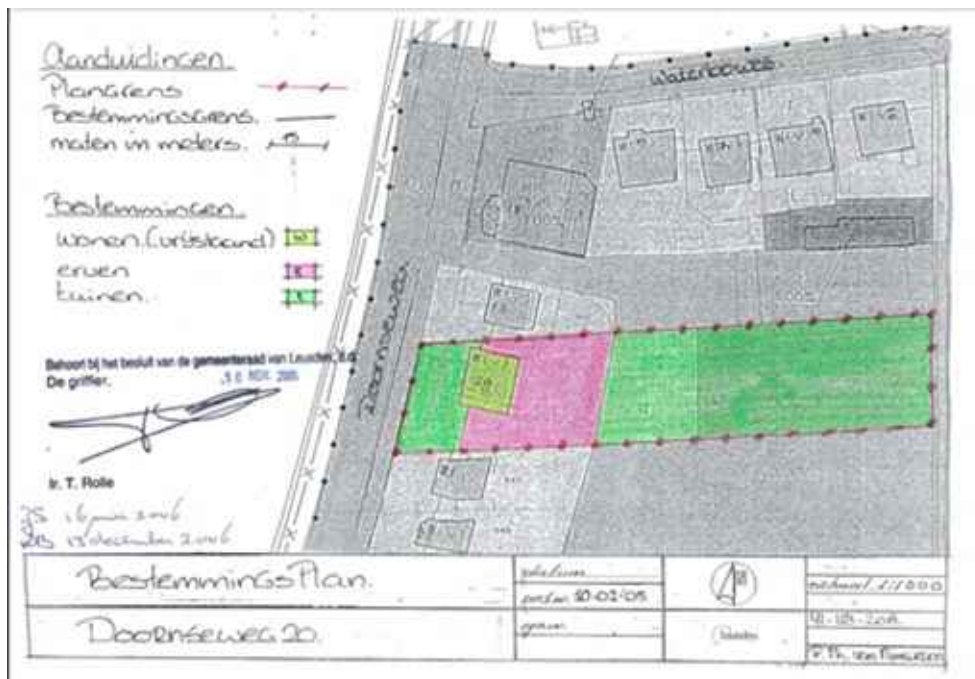


Afbeelding 2: Luchtfoto met plangebied
Bron: www.kadastralekaart.com

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel valt onder de 'Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' (vastgesteld 14 november 2013) met als onderlegger het bestemmingsplan 'Doornseweg 20' (onherroepelijk 10 november 2005). De plangrens van het bestemmingsplan 'Doornseweg 20' komt overeen met de kadastrale begrenzing van het perceel.

In het bestemmingsplan 'Doornseweg 20' heeft het perceel de bestemmingen 'Wonen', 'Erven' en 'Tuinen' (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Geldend bestemmingsplan 'Doornseweg 20'
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' mag op grond van de planregels (artikel 3 lid 3 onder a) één vrijstaande woning worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van de woning mogen niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de oorspronkelijke woning vermeerderd met maximaal 1m, waarbij de bouwhoogte maximaal 10m mag bedragen. Hoewel het bestemmingsvlak volledig mag worden bebouwd, staat in de bestaande situatie slechts een bescheiden woning met veranda op het perceel met een footprint van circa 120m².

De gronden met de bestemming 'Erven' zijn bestemd voor erven en tuinen bij de woning. Op deze gronden mogen (uitsluitend) bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag volgens de planregels niet meer bedragen dan 20% van het bestemmingsvlak met een maximum van 50m² (artikel 4 lid 3 onder a). Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan en toe staan dat een grotere oppervlakte aan bijgebouwen wordt gerealiseerd tot een maximum van 80m² (artikel 4 lid 5 onder a).

In de bestaande situatie zijn er binnen de bestemming 'Erven' drie bijgebouwen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van circa 95m². Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 5 onder b een omgevingsvergunning verlenen voor het inrichten en gebruiken van de woning in afwijking van het bepaalde in artikel 1 lid 13 en daarbij toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als voor bewoning bestemde uitbreiding van de woning.

Op de gronden met de bestemming 'Tuinen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals pergola's, erf- en terreinafscheidings. De gronden aan de voorzijde van de woning met de bestemming 'Tuinen' zijn ingericht als voortuin. De gronden aan de achterzijde van de woning bestaan uit een terras en een tuin die geleidelijk overgaat in grasland dat regelmatig wordt gemaaid.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk twee woningen te realiseren. Ook voorziet het plan niet in een wijzigingsbevoegdheid om een extra woning mogelijk te maken. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient dan ook een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het perceel Doornseweg 20 ligt tegenover de Leusderheide. De Leusderheide is lange tijd in gebruik geweest en wordt nog altijd gebruikt als militair oefenterrein. Daarnaast ligt het plangebied tegen de gronden van het Landgoed Den Treek – Henschoten aan, dat begin 18^e eeuw is ontstaan. Vanuit het landgoed werd vanaf 1887 de basis gelegd voor de bebouwing van de heide op het oostelijke deel van de heuvelrug. De bebouwing langs de Doornseweg is ontstaan vanuit het bosbouwkundige gebruik van het landgoed. De Doornseweg vormde de achterzijde van de bebouwingen met de overgang naar het militair oefenterrein.

Aan de Doornseweg, tegenover het militair oefenterrein werd door de Nederlandse Arbeidsdienst het kamp Lisiduna aangelegd, later bekend als Kamp Waterloo. Deze gronden bevinden zich direct ten zuiden van het plangebied waar rond 1907 een paardenrenbaan werd aangelegd (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: Uitsnede kaart 1909 met daarop duidelijk zichtbaar de renbaan

Bron: www.topotijdreis.nl

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd Kamp Waterloo gebruikt als Polizeiliches Durchgangslager waar arbeiders onvrijwillig werden ondergebracht om te worden ingezet om te werken aan linies in de omgeving. Na de oorlog werd het terrein gebruikt als selectiecentrum door de Koninklijke Landmacht en later als AZC. De bebouwing werd rond 1995 gesloopt en tegenwoordig maken deze gronden deel uit van het Landgoed Den Treek – Henschoten (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5: Uitsnede kaart 1995
Bron: www.topotijdreis.nl

2.2 Huidige situatie

De locatie Doornseweg 20 maakt deel uit van het buurtschap 'Waterloo'. Het perceel is circa 170m diep en 35m breed en grenst aan de oostzijde aan de ontsluitingsweg naar het perceel Waterlooweg 14. Tussen het restaurant (Doornseweg 18) en het perceel Doornseweg 20 staat nog een woning; dit was de voormalige dienstwoning van het naastgelegen restaurant, maar wordt tegenwoordig 'regulier bewoond'.

De bestaande woning aan de Doornseweg is klein en verkeert in een matige staat van onderhoud. De woning wordt in de vakantiemaanden bewoond en incidenteel als werkplek gebruikt. Even ten noorden van de woning staat een schuur en langs de zuidrand van het perceel is een overkapping aanwezig. Het achterliggende perceel is ingezaaid met gras en wordt als gazon beheerd en regelmatig gemaaid. De zuidzijde van het terrein grenst aan een particulier woonkavel.

2.3 Toekomstige situatie

Gelet op het kleine oppervlak en de matige bouwkundige staat van de bestaande woning en het grote bestemmingsvlak dat volledig mag worden bebouwd, is het de wens om de bestaande woning te amoveren en te vervangen door twee nieuwe woningen.

De nieuwe woningen worden binnen het 'lint' gebouwd. De positionering van de woningen sluit aan bij de omgevingskarakteristiek waarin de voorgevelrooilijn van de bebouwing beperkt verschilt; dit draagt bij aan een levendig beeld. De bebouwing is onderling duidelijk verwant door een passende architectuur. De bestaande bomen vóór het huis kunnen blijven staan. De woningen liggen op enige afstand tot de weg en de woningen bieden uitzicht op de Leusderheide. Beide woningen worden ontsloten via een (gezamenlijke) oprit die aansluit op de ventweg. De woonkavels liggen binnen het 'lint' en krijgen een diepte van circa 65m. De achterliggende gronden hebben een diepte ca. 95m en worden ingericht als natuur (zie afbeelding 7).

Het onderstaande inrichtingsvoorstel en bijbehorende referentiebeelden geven inzicht in de beoogde opzet van het geheel, maar moet nog verder worden uitgewerkt. Daarbij zal ook de beplanting nog nader worden bepaald aan de hand van de vegetatiekundige grondslag. Het beheer van de overgangszone wordt meegenomen in het terreinbeheer van het zelfstandige particuliere familielandgoed van (de ouders van) verzoeker naast en achter het perceel Doornseweg 16.



Afbeelding 7: Inrichtingsvoorstel nieuwe situatie
Bron: Adviesbureau Haver Droeze BNT

2.4 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en natuurinclusief bouwen

In paragraaf 3.2.1 is aangegeven dat in afwijking van het algemene verstedelijkingsverbod uit artikel 9.2 Interim Omgevingsverordening verstedelijking is toegestaan in een bebouwingslint. Als voorwaarde daarvoor geldt dat sprake moet zijn van het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en er een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgesteld. Het voorliggende plan gaat daarom uit van nieuwe bebouwing in het bebouwingslint. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering bestaat uit de omvorming van het achterterrein met een oppervlakte van circa 3500m² naar (nieuwe) natuur. Tevens worden in het overgangsgebied tussen de tuin en de nieuwe natuur maatregelen genomen in het kader van natuurinclusief bouwen.

Uit de ecologische QuickScan blijkt dat de huidige ecologische kwaliteiten van het bestaande terrein laag zijn (zie paragraaf 4.3 Ecologie). Het achterliggende terrein wordt beheerd als gazon. Er staan enkele solitaire bomen. De overige beplanting op het perceel bestaat uit uitheemse soorten als Laurierkers en Rododendron. De ecologische waarde van het perceel is zodoende beperkt. Om de ecologische kwaliteit te verbeteren, wordt in de Natuurtoets daarom voorgesteld om de uitheemse beplanting te vervangen door inheemse soorten zoals Lijsterbes.

Ook wordt voorgesteld om meer heesterachtige beplanting aan te brengen en het gazon om te vormen naar bloemrijk grasland. Deze maatregelen zullen de ecologische draagkracht van het gebied in grote mate verbeteren. Door daarnaast ook het micro-reliëf terug te brengen met zandige plekken, wordt de oorspronkelijke landschappelijke structuur hersteld en wordt het gebied ook aantrekkelijk voor soorten als zandhagedis. Een indicatief uitwerkingsvoorstel maakt als bijlage 1 deel van uit van deze toelichting.

Aanvullend kunnen stapelmuren, takkenrillen en een wadi worden toegevoegd. Dergelijke voorzieningen vormen enerzijds een visuele en ruimtelijke barrière en zijn anderzijds zeer aantrekkelijk voor insecten en reptielen omdat het een goede schuilgelegenheid biedt en dieren zich op de stenen kunnen opwarmen. De wadi zou gevoed kunnen worden met het hemelwater van de woningen dat hier in de bodem kan infiltreren. Voor referentiebeelden van de beoogde inrichtingsmaatregelen, zie afbeeldingen 8 en 9.



Afbeelding 8: Referentiebeeld inrichting van het terrein als bloemrijk grasland met heesters en een wadi



Afbeelding 9: Voorbeeld stapelmuur en takkenril

De borging van de versterking van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vraagt dat het achterliggende terrein van het perceel de natuurbestemming krijgt met een inrichting- en beheerplan waaruit de versterking blijkt voor het NNN. Voor natuur liggen er kansen door het terrein gefaseerd, maximaal een keer per jaar te gaan maaien en daarbij 30% van het gewas te laten staan. Door plaatselijk niet te maaien ontstaat struweel en bos met overgangen naar het grasland. Het beheer bestaat uit het 1 tot 2x per jaar maaien (bij voorkeur in de tweede helft van juli) waarbij het maaisel wordt afgevoerd en het 1x per 2 jaar verwijderen van opslag.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk/functioneel relevant is voor het plangebied en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie, Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving (NOVI), 11 september 2020

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende 4 prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij 3 afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) afwentelen wordt voorkomen. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. Daarnaast is er een opgave voor het realiseren van bronnen van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandacht vragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanuit de wens om de economie en energievoorziening duurzaam en circulair te maken en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, wordt ingezet op het actief clusteren van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (intern)nationale corridors. Om de steden sterk, aantrekkelijk en gezond te houden wordt gewerkt aan een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's. Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk, waarbij het verbeteren van de biodiversiteit niet alleen een ecologische maar ook economische uitdaging is. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Anderzijds blijft op deze manier ook ruimte voor economisch vitale landbouw als belangrijkste drager van het platteland.

Toets

Het plan past binnen de uitgangspunten van de NOVI, omdat het een bijdrage levert aan natuurontwikkeling. De biodiversiteit wordt vergroot door de omvorming naar een bloemenrijk grasland. Daarnaast draagt het plan bij aan de ambities ten aanzien van duurzame energie doordat de woningen niet (meer) worden aangesloten op het gasnet.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat in het Barro om onderwerpen zoals Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toets

Het Barro en Rarro zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro).

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:2015:9221 en ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953) dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

Toets

De voorziene ontwikkeling ziet op de ontwikkeling van twee woningen en wordt daarom niet aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in die bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.1.4 Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) in werking getreden. Deze wet geeft regels voor versnelling van ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Met de Chw zijn een aantal procedurele versnellingen geregeld. Hierdoor kan een gemeente of provincie bijvoorbeeld sneller een besluit nemen over een ruimtelijk plan. Concrete projecten waar de versnellingen voor gelden staan in bijlage 2. Categorieën besluiten of plannen staan in bijlage 1.

Het gaat daarbij om zeer diverse projecten op het gebied van duurzame energie; gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang, onderverdeeld in:

- een bestemmingsplan voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, of de herstructurering van woon- en werkgebieden;
- een bestemmingsplan voor de aanleg of wijziging van wegen;
- projecten ten behoeve van de inpassing in het landschap, natuurontwikkeling of recreatiedoeleinden, waar deze samenhangen met projecten ten aanzien van de in bijlage I bedoelde projecten ten aanzien van wegen.

Toets

In dit geval is de Crisis- en herstelwet niet van toepassing, want het plan staat niet in bijlage 2 en voldoet niet aan de voorwaarden van de categorieën in bijlage 1.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie (vastgesteld 10 maart 2021) zijn op Provinciaal niveau de keuzes op lange termijn (tot 2050) verwoord om ruimte te maken voor ontwikkelingen en tegelijkertijd de Utrechtse kwaliteiten te behouden. In de Omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in samenhang met elkaar gezien. Doel is ruimte te bieden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, sociale samenhang met behoud of verbetering van de kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving. De regels die horen bij de Omgevingsvisie staan in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (vastgesteld 10 maart 2021, IOV). De Omgevingsverordening heeft een interim status tot het moment waarop de Omgevingswet in werking zal treden (1 januari 2024).

De sturingsfilosofie van de Provincie gaat uit van het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die passen bij de Utrechtse kwaliteiten. Deze kwaliteiten bieden kansen om opgaven te realiseren, maar stellen ook voorwaarden. Via plussen en minnen maakt de provincie een integrale afweging zodat elke ontwikkeling per saldo bijdraagt aan kwaliteitsverbetering.

De beoogde ontwikkelingsrichting is uitgewerkt in 7 beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Plek voor duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Deze thema's staan niet op zichzelf maar hebben onderlinge samenhang, zowel boven als onder de grond. De gewenste ontwikkeling verschilt per gebied en is afhankelijk van de specifieke kenmerken en identiteit. De beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie en Interim Verordening Provincie Utrecht hebben deels ook gevolgen voor het plangebied. Deze punten worden hier nader toegelicht.

Verbod op nieuwe verstedelijking in landelijk gebied

Voor onderhavig plan is van belang dat het perceel zich in het Landelijk Gebied bevindt waar op grond van artikel 9.2 IOV nieuwe stedelijke functies in beginsel niet zijn toegestaan. 'Verstedelijking' is in artikel 1.1 IOV gedefinieerd als: een ruimtelijk besluit dat ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies.

Het begrip 'stedelijke functie' is in datzelfde artikel gedefinieerd als 'een functie die door de intensiteit van de bebouwing en gebruik, door afhankelijkheid van geconcentreerde infrastructuur en door de intensieve wisselwerking met andere functies primair is aangewezen op of verbonden is met aaneengesloten bebouwd gebied'. Woningen en woongebieden worden in de IOV expliciet benoemd als 'stedelijke functie'. Nieuwe woningen worden zodoende gezien als nieuwe verstedelijking, hetgeen in het landelijk gebied in beginsel niet is toegestaan.

Uitzonderingen verstedelijkingsverbod

In hoofdstuk 9 van de IOV is een aantal uitzonderingen benoemd op grond waarvan nieuwe verstedelijking onder voorwaarden wel kan worden toegestaan in het landelijk gebied.

Volgens artikel 9.5 IOV is verstedelijking toegestaan in een bebouwingsenclave of in een bebouwingslint, mits dat gepaard gaat met het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en de bebouwing niet buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten wordt gebouwd. Ten slotte geldt als voorwaarde dat de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig mogen worden aangetast.

Uit de toelichting op artikel 9.5 lid 1 IOV blijkt dat verhoging van de ruimtelijke kwaliteit op verschillende manieren kan worden bereikt. Er kan gedacht worden aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten (doorkijkjes) en dergelijke. De omvang en verschijningsvorm van een nieuwe of uit te breiden stedelijke bestemming moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. De inhoud van de woning (m³) moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

In artikel 9.5 lid 2 IOV is aangegeven dat de motivering van het bestemmingsplan een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit de onderbouwing. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat de beeldkwaliteitsparagraaf in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten bevat en een onderbouwing van de manier waarop de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten.

De kwaliteit van de locatie is dat het achterste gedeelte van het perceel potentie heeft om ontwikkeld te worden als natuur. Dit sluit aan bij de omliggende natuurgebieden. Binnen het bebouwingslint langs de Doornseweg vindt een (beperkte) uitbreiding van de bestaande stedelijke functies plaats.

Natuurnetwerk Nederland

Onderhavig plangebied ligt in het NNN (zie afbeelding 10) als bestaande natuur. Binnen het NNN zijn ruimtelijke ontwikkelingen die per saldo leiden tot een aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN niet toegestaan (artikel 6.3 IOV).



*Afbeelding 10: Ligging ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland
Bron: Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht*

In artikel 6.3 lid 2 IOV staat dat bestaande legale bebouwing, erven en verharding niet gerekend worden tot de oppervlakte van het NNN. Onder 'erven' wordt verstaan: de direct aan de bestaande legale bebouwing grenzende strook grond die bestaand en legaal is ingericht ten dienste van die bebouwing, alsmede bestaande legale (half)verhardingen. Hieruit volgt dat directe omgeving van de bestaande woning met erf geen deel uitmaakt van het NNN.

Binnen het bestemmingsvlak wonen mag op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal één vrijstaande woning vergund worden en het bestemmingsvlak mag voor 100% worden bebouwd. De op de plankaart aangewezen gronden voor erven zijn bestemd voor erven en tuinen bij de woning. Het bestemmingsplan kent geen aanlegvergunningenstelsel. Het is aannemelijk dat het bouwen van een extra woning in het lint, waar in de huidige situatie al bebouwing mogelijk is, niet leidt tot aantasting van het NNN. Ontwikkelingen binnen het erf leiden niet tot significante aantasting in de vorm van oppervlakteverlies. Evenmin is aannemelijk dat het toevoegen van één woning zal leiden tot een aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden in de vorm van een significante toename van de betredingsdruk en/of verstoring. Temeer daar er reeds sprake is van een bebouwingslint, de ontsluiting geschiedt via de bestaande wegen en een bestaande recreatieve druk op het achterliggende bosgebied van landgoed Den Treek - Henschoten.

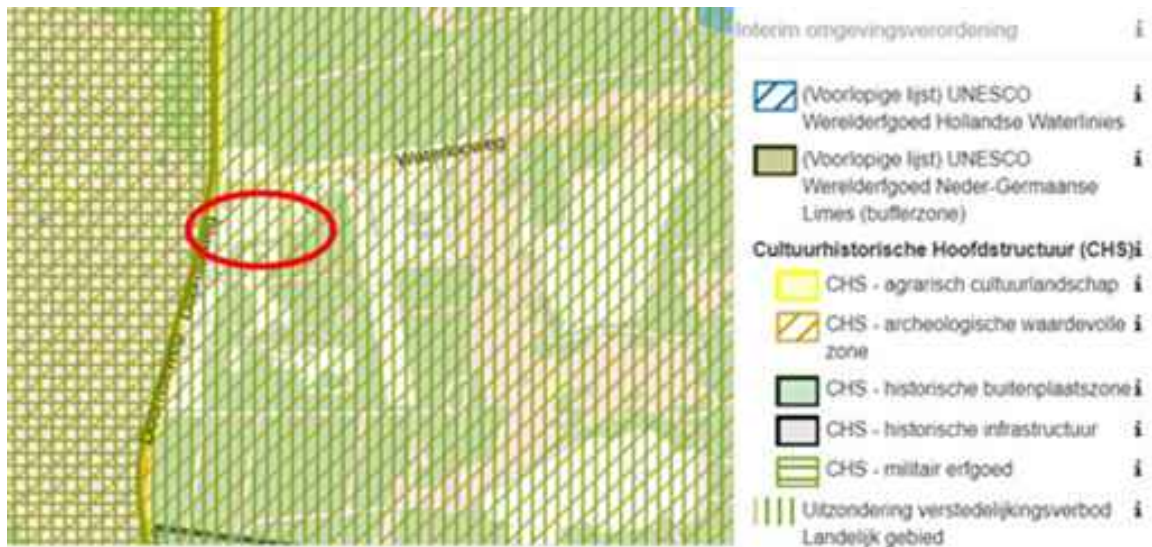
Met het oog op het verbeteren van de kwaliteit door natuurontwikkeling op het achter de woning gelegen terrein is relevant dat aan het perceel in het Natuurbeheerplan geen type voor Bestaande Natuur noch een Natuurdoeltype is toegekend (zie afbeelding 11). Wel is het gebied aangewezen voor 'subsidiabel inrichting en beheer (agrarisch)'. Dit betekent de bestaande natuurkwaliteit minimaal is en dat er geen specifieke doelstellingen zijn geformuleerd. Het perceel is aangeduid met diverse functies die betrekking hebben op agrarisch natuurbeheer, zoals 'leefgebied droge dooradering' en 'natuurvriendelijk beheren'. Nu er geen specifieke natuurdoeltypen zijn geformuleerd, is op basis van de uitkomsten van de ecologische QuickScan in paragraaf 2.3 een voorstel uitgewerkt voor kwaliteitsverbetering.



Afbeelding 11: Natuurbeheertypen 2023
Bron: Natuurbeheerplan 2023 provincie Utrecht

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Verder is van belang dat het plangebied in een zone ligt die is aangewezen als 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' - 'archeologisch waardevolle zone'. Het stuwwallen landschap van de Utrechtse Heuvelrug kent een lange bewoningsgeschiedenis en daardoor een grote diversiteit aan archeologische waarden uit verschillende perioden: van Steentijd tot Tweede Wereld Oorlog. Deze stapeling van tijdlagen maakt het gebied bijzonder, reden waarom het gebied vanwege de archeologische waarden is opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (zie afbeelding 12).



Afbeelding 12: Ligging in Cultuurhistorische hoofdstructuur
Bron: Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In paragraaf 4.2.1 wordt het aspect archeologie nader beschreven.

Toets

Hoewel het provinciaal beleid uitgaat van een algemeen verstedelijkingsverbod in het buitengebied, zijn hierop uitzonderingen. Een relevante uitzondering is wanneer verstedelijking plaatsvindt in een bestaand bebouwingslint, waar bij dit plan sprake van is. Een belangrijke voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. De ligging in Natuur Netwerk Nederland biedt kansen om op het achterliggende terrein natuur te ontwikkelen. Hiervoor is een voorstel uitgewerkt dat het bestaande gazon omvormt in een bloemrijk grasland, waarmee de ecologische kwaliteit wordt verhoogd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Leusden

De gemeente Leusden heeft in 2018 twee visies (één voor het stedelijk gebied en één voor het landelijke gebied) vastgesteld. Over hoe Leusden er uit moet komen gaan zien in de toekomst. In 2023 zijn de twee visies samengevoegd. De nieuwe omgevingsvisie heeft nog geen nieuwe inhoud gekregen, maar bevat beleid uit de twee oude omgevingsvisies.

Het plangebied ligt in het Centraal Buitengebied, met landgoederenzone. Het westelijke en zuidelijke deel van deze zone bestaat grotendeels uit gronden van landgoed Den Treek - Henschoten en kent naast bos tevens een afwisseling tussen open en besloten akkers en weiden. De boerderijen in het gebied zijn grotendeels eigendom van het landgoed.

Doelen voor Centraal Buitengebied, met landgoederenzone zijn:

- Behoud van de historische samenhang tussen de landhuizen, de boerderijen, de landerijen en landschapselementen van de landgoederen.
- Behoud en versterken van de ecologische kwaliteiten van de bossen, heides en landerijen van de landgoederen.
- Behoud en verbetering van de kwaliteit en beleefbaarheid van de landgoederen Lockhorst en de buitenplaats Heiligenberg.
- Behoud grondgebonden veehouderij als drager van het landschap.
- Behoud van de kwaliteiten rust en stilte.
- Versterken van mogelijkheden voor recreatief medegebruik en verhogen maatschappelijke betrokkenheid bij het in stand houden van het landschap.
- Verbeteren van ecologische verbindingen.
- Duidelijk beeld vanaf de Groene Zoom door afgeronde clusters van bebouwing met groene randen.
- Zoveel mogelijk oversteekmogelijkheden en zichtrelaties tussen het bebouwde gebied en de groene kwaliteiten in het Groene Zoomgebied/Centraal buitengebied.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente woningen realiseert door onder andere een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied. De groene ontwikkelstrategie moet voorkomen dat ontwikkelingen, zoals woningbouw, ten koste gaan van het groene karakter van Leusden. Ontwikkelingen moeten passen bij de stedenbouwkundige of landschappelijke kenmerken van het gebied waar ze plaats vinden. Binnen de ontwikkeling zelf zal voldoende aandacht moeten worden besteed aan groen.

Toets

Binnen de gemeente Leusden is een grote behoefte aan woningen. Voor ontwikkelingen gaat de gemeente uit van een groene ontwikkelstrategie, waarbij het groene karakter van Leusden behouden blijft. Het plan gaat uit van het toevoegen van één extra woning binnen een bestaand woonperceel aan de Doornseweg. Doordat de extra woning is voorzien binnen het bestaande bebouwingslint/erf blijven de bestaande structuren en kwaliteiten behouden. Met dit plan worden bovendien de ecologische kwaliteiten versterkt. Het achterliggende terrein wordt op dit moment gebruikt als gazon en heeft de bestemming 'Tuin'. Dit gebruik wordt beëindigd en het perceel (circa 3.500 m²) wordt ingericht als bloemrijk grasland en krijgt de bestemming 'Natuur'. De bouw van een extra woning in het lint doet geen afbreuk aan de rust en stilte in het gebied. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsvisie gemeente Leusden.

3.3.1.1 Ontwerpomgevingsvisie Leusden

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat van 6 juni tot en met 17 juli 2023 het ontwerp van een nieuwe Omgevingsvisie ter inzage heeft gelegen. Dit betreft een samenvoeging van de Omgevingsvisie Buitengebied en de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied en bevat geen nieuw beleid. Uitzondering vormt de toegevoegde woningbouwzoekgebieden bij Leusden en Achterveld. Dit betreft een gebied ten zuiden van de wijk Tabaksteeg en twee gebieden rond Achterveld (tussen de uitbreidingswijk Mastenbroek 2 en De Fliert ten noordoosten van de kern Achterveld en het gebied ten noorden van de Hessenweg aan de westzijde van Achterveld. Het plangebied ligt niet in één van deze zoekgebieden. De ontwerp Omgevingsvisie heeft dan ook geen gevolgen voor het plan.

3.3.2 Woonvisie Leusden 2021-2025

Leusden wordt in de Woonvisie getypeerd als een dynamische gemeente met kwalitatief goede woningen voor starters, gezinnen en senioren en een goed voorzieningenaanbod. In de Woonvisie is aangegeven dat het aantal huishoudens de komende jaren zal toenemen. Om in de groei te kunnen voorzien worden tot en met 2026 625 woningen gerealiseerd. Een andere doelstelling is het verduurzamen van de woningvoorraad.

Toets

Het realiseren van een extra woning op het perceel Doornseweg 20 past binnen de gemeentelijke woonambitie. De nieuw te realiseren woningen zullen bijdragen aan het verduurzamen van de woningvoorraad.

3.3.3 Dynamische duurzaamheidsagenda 2016-2030

De gemeenteraad heeft de Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 – 2030 vastgesteld. Doel is om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Inzet vanuit de gemeente is om te komen tot energieneutrale gebouwen. Dus bijvoorbeeld uitgaan van all-electric (zonder gasaansluiting).

Gemeente Leusden heeft in de Duurzaamheidsagenda haar ambities op het gebied van Duurzaamheid verwoordt om in 2040 energieneutraal te zijn. De Duurzaamheidsagenda heeft 3 pijlers:

- energie en duurzaam bouwen: gemeente en lokale partners werken samen om inwoners en bedrijven te ondersteunen bij het duurzaam maken van hun woning of bedrijf;
- lokale en circulaire economie: de belangrijkste ambitie is de vermindering van restafval in 2030 tot maximaal 25kg per inwoner;
- biodiversiteit en duurzame leefstijl: de ecologische voetafdruk van burgers en bedrijven is verkleind, het bewustzijn van een groene en duurzame leefstijl is versterkt en de biodiversiteit is toegenomen. Ook wordt er meer gebruik gemaakt van duurzaam vervoer zoals de fiets en deelauto's.

Toets

De ontwerpen van de nieuwe woningen zijn op dit moment nog niet bekend. Het bouwplan zal voldoen aan de nieuwste wetgeving op het gebied van duurzaamheid. De duurzaamheidsaspecten zullen in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt.

3.3.4 Welstandsnota 2018

De Welstandsnota 2018 van de gemeente Leusden is van toepassing op bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In de nota onderscheidt de gemeente de volgende welstandscriteria: criteria voor kleine bouwwerken/sneltoetscriteria, objectcriteria, gebiedsgerichte criteria, algemene criteria, nieuwe projecten en excessenregeling.

Het perceel Doornseweg 20 valt in het deelgebied 'Buurtschappen'. Hiervoor zijn de volgende criteria benoemd:

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenteninventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de ARK ten aanzien van het aspect welstand.

Plaatsing

- bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd;
- oriëntatie op de weg;
- de nokrichting van rijenwoningen is evenwijdig aan de weg;
- bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd.

Massa en vorm

- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;
- de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen;
- handhaven en versterken van de evenwichtige, hiërarchische indeling van de gevel;
- royale kappen met een nok;
- plaatsing en omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- nieuwbouw past in de (kleinschalige) schaal van het gebied.

Detaillering, kleur en materiaal gebruik

- bestaande details worden bij verbouwingen als vertrekpunt genomen;
- gevel bestaat uit rood/bruine(bak-)stenen of is gestuukt, afdekking met pannen of riet;
- gebruik van natuurlijke materialen;
- toepassing van traditionele kleuren, zoals gedekte aardkleuren, dan wel in aansluiting op omgeving;
- kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang.

De criteria die relevant zijn voor het bestemmingsplan zijn bij het inrichtingsvoorstel in acht genomen, zoals de criteria over plaatsing. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt met de overige criteria rekening gehouden.

Hoofdstuk 4 **RANDVOORWAARDEN**

4.1 **Milieuaspecten**

4.1.1 **Inleiding**

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.1.2 **Bodem**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde 'stand stillbeginsel'.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel al een woonbestemming. Daarmee is de grond in beginsel geschikt voor een woonfunctie. Aangezien het bestemmingsvlak wonen wordt vergroot, is ook met het oog op de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen, een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 2 deel uit van dit plan.

Het onderzoek heeft tot doel om vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen functie (wonen). Op basis van het vooronderzoek wordt de locatie als 'verdacht' beschouwd. Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform NEN5707 ter plaatse van de druip zone van de schuur die is afgedekt met asbest platen. Ook ter plaatse van het terreingedeelte waar in 1992 in de bovengrond ter plaatse van het woonhuis en het gazon in de bovengrond overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetroffen voor minerale olie, PAK en zink. In het grondwater zijn overschrijdingen van de streefwaarde geconstateerd voor toluene, xylenen, zink en trichlooretheen aangetroffen. Geadviseerd wordt om nader onderzoek te doen conform NEN5740.

Dit nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre de bodem in de huidige toestand geschikt is voor de beoogde ontwikkeling dan wel dat de bodem moet worden gesaneerd. Ervan uitgaande dat de bodem door middel van bodemsanering geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde woonfunctie, kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen onoverkomelijke belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.3 **Milieuzonering**

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar; dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals wonen). De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bedrijven worden gesitueerd en vice versa. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Voor een beoordeling van de vraag in hoeverre het toevoegen van een extra woning gevolgen heeft voor omliggende bedrijven is onderzocht welke bedrijven in de omgeving liggen en is aan de hand van algemene richtafstanden een inschatting gemaakt van de milieucontouren. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteiten zoals die worden nagestreefd voor gebieden die zijn ingericht volgens het principe van functiescheiding. In het plangebied is sprake van 'rustig buitengebied'.

Op het perceel Doornseweg 18 zijn de gronden bestemd voor horeca, met uitzondering van dancings en discotheken. Dit type bedrijvigheid valt onder milieucategorie 1, waarbij een richtafstand van 10m hoort. Het perceel Doornseweg 20 ligt op grotere afstand dan 10m, zodat kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De gronden van het perceel Waterlooweg 12 zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1. Bij deze bedrijven hoort een richtafstand van 10m. Het perceel Doornseweg 20 ligt op grotere afstand, zodat zonder nader onderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor beide bedrijven geldt bovendien dat er bestaande woningen aanwezig zijn tussen het plangebied en de betreffende bedrijven. Deze woningen zijn maatgevend voor de milieubeoordeling en milieuruimte van de betreffende bedrijven. De extra woning op het perceel leidt dan ook niet tot extra beperkingen in de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.1.4 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen in het kader van de ruimtelijke ordening zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object. De Wet Geluidhinder kent daarom geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaaï van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen en spoorlijnen aanwezig. De Wet geluidhinder (Wgh) kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3, Kragten, Akoestisch onderzoek woningbouwplan Doornseweg 20 Leusden, 17 augustus 2023) waarbij, omdat er nog geen definitief bouwplan is, een contour berekening is gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat de nieuwe woningen in een zone liggen waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde (48dB). De geluidbelasting in deze zone is bovendien hoger dan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). Aangezien de woningen in het bestaande bebouwingslint moeten worden gesitueerd, is het niet mogelijk om de woningen zo te situeren dat aan deze waarden wordt of kan worden voldaan, aangezien de 53dB contour op circa 70m vanaf de as van de Doornseweg ligt.

Het is ook niet mogelijk om tegen aanvaardbare kosten maatregelen te treffen aan de bron of in het overdrachtsgebied, die ook uit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar zijn. Het is wel mogelijk om de woningen te voorzien van een 'dove gevel' of om de gevels van geluidwerende schermen te voorzien. In het akoestisch onderzoek is het plan daarom ook getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. Daarin is bepaald dat er minimaal één geluidluw geveldeel aanwezig dient te zijn. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de oostelijke gevel sprake is van een geluidluwe gevel zodat aan deze voorwaarde kan worden voldaan. Daarnaast dient de buitenruimte bij voorkeur gelegen te zijn aan de geluidluwe zijde. De achtertuin van de woningen bevindt zich aan de oostzijde van de woning zodat ook aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

Gelet op het feit dat de geluidbelasting op de gevel hoger is dan 53dB én een woning hier alleen kan worden gebouwd indien geluidwerendemaatregelen worden getroffen om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit, is in de regels en op de verbeelding opgenomen dat ter plaatse een 'dove gevel' toegepast dient te worden en dat de voor het binnenniveau voldaan moet worden aan de eisen in het Bouwbesluit.

Met inachtneming van deze voorwaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moeten worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het begrip 'in betekenende mate' is verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM).

Bij toepassing van NIBM is artikel 2 van het Besluit NIBM relevant. Dat artikel geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de toename van de fijnstof en stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Als aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het project NIBM. Het hoeft dus niet tot in detail te worden aangetoond.

De Regeling NIBM geeft verder nog categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is. Voor woningbouwlocaties is de grens minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De ontwikkelingen in het plangebied zijn dermate kleinschalig, dat ze vallen binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekenende Mate Bijdragen. De invloed van deze kleinschalige ontwikkelingen hoeven niet in beeld te worden gebracht.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. In dit geval is geen sprake van een plan waar een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt. Toetsing aan dit besluit hoeft niet plaats te vinden.

Toets

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna kort ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden.

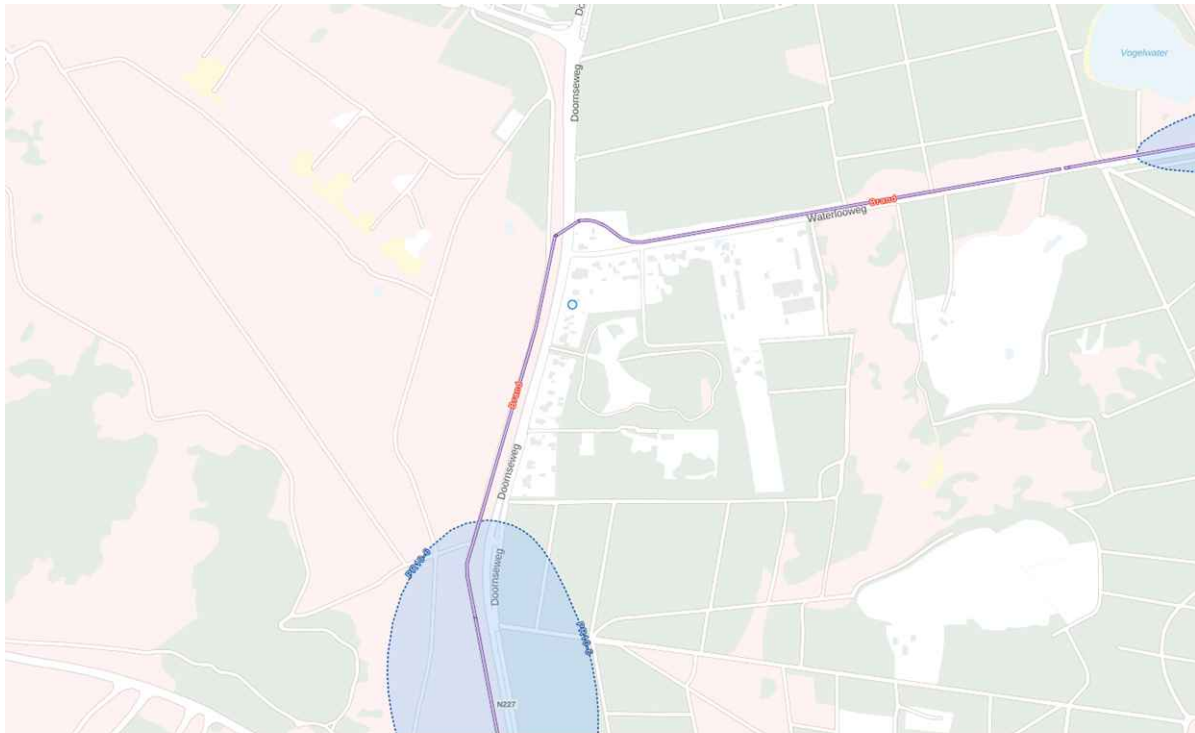
Uit de Atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide/NO₂ (11 µg/m³) en fijnstof / PM₁₀ (15 µg/m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ bevinden. De concentratie zeer fijnstof / PM_{2,5} (8 µg/m³) bevindt zich eveneens beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m³. Aan de grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Externe veiligheid

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving over veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken, maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen, moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op basis van de risicokaart (zie afbeelding 13) is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om het plangebied. Uit de risicokaart blijkt dat ten westen van de Doornseweg (N227) en ten noorden van de Waterlooweg een buisleiding ligt voor aardgas (A-510). Op de risicokaart is deze buisleiding aangegeven met een paarse lijn.



Afbeelding 13: Risicokaart
 Bron: www.atlasleefomgeving.nl

Als er tijdens het transport van gevaarlijke stoffen iets misgaat, kan de gevaarlijke lading ontbranden of exploderen. Ook kunnen giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Daarbij kan worden gedacht aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond of kabels voor stroom, tv, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50mm en een druk van 16bar, alle buisleidingen voor brandbare stoffen vanaf een diameter van 100mm en overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5m afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het Plaatsgebonden Risico 10^{-6} .

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die bepaalde plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding. Plaatsen met een gelijk PR worden op een kaart door middel van een contour weergegeven. De betreffende buisleiding heeft geen PR- 10^{-6} contour. Hierdoor kunnen er geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour liggen.

Binnen de PR- 10^{-6} contour bedraagt de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op de 1 miljoen per jaar. In het kader van het project 'Knooppunt Hoevelaken' is ten behoeve van de verplaatsing van deze buisleiding een berekening gemaakt van het PR en het groepsrisico (QRA Gastransportleiding A-510, De verlegging van gastransportleiding A-510 in de gemeente Amersfoort ten behoeve van het project A28/A1 Knooppunt Hoevelaken, Aracadis (079892503 B), juli 2018, bron: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0307.BP00160-0301/b_NL.IMRO.0307.BP00160-0301_tb5.pdf). Hieruit volgt dat het plaatsgebonden risico gemeten op een afstand van 5m vanuit het hart van de leiding, is niet hoger dan 10^{-6} per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is in het Bevi gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als een rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding. Voor het GR geldt geen wettelijke norm, maar een oriëntatiewaarde. Bij een berekend GR kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde, volstaat een beperkte afweging van het GR.

Van belang zijn dan de mogelijkheden voor de brandweer en de hulpverlening om de gevolgen van een ongeval te bestrijden en voor personen in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen. Indien de berekening van het groepsrisico van een nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie een toename van minder dan 10% laat zien, kan eveneens worden volstaan met een beperkte afweging.

Ten behoeve van het project Knooppunt Hoevelaken is ook een berekening gemaakt van het GR. Daarbij is het groepsrisico gescreend. Daarbij is voor een punt op de leiding over een segment van 1km buislengte een fN-curve gemaakt en is de verhouding tussen de fN-curve en de oriëntatiewaarde bepaald. Uit de berekening blijkt dat de fN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Zodoende kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.1.7 Elektromagnetische velden

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen. Zendmasten voor telecommunicatie zijn eveneens niet aanwezig. Onderzoek naar elektromagnetische velden is niet nodig.

4.1.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn. Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van één extra woning binnen een woonbestemming. De ontwikkeling is naar aard en omvang beperkt, omdat er al een woonbestemming op het perceel ligt en er ten opzichte van de huidige situatie geen sprake is van een grote wijziging van de mate van verstedelijking. Er is geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r., waardoor het opstellen van een aanmeldnotitie m.e.r. achterwege kan blijven.

In aansluiting daarop kan worden opgemerkt dat in het Besluit m.e.r. geen ondergrens is opgenomen voor het opstellen van een vormvrije m.e.r. beoordeling. Wel moet sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit plan maakt de bouw van 1 extra woning mogelijk binnen een bestaand bebouwingslint en heeft nauwelijks impact op zijn omgeving. Zodoende is aannemelijk dat het plan geen aanzienlijke milieugevolgen tot gevolg zal hebben. Dit is in lijn met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) is daarom een vormvrije m.e.r. beoordeling achterwege gelaten.

4.1.9 Kabels en leidingen

In het plangebied lopen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen waarmee rekening gehouden moet worden. Buiten het plangebied ligt een gasleiding. Zie paragraaf 4.1.6.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Erfgoed

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

4.2.1 Archeologie

Op de archeologische waarde- en verwachtingskaart met beleidsadviezen van de gemeente Leusden is aan het perceel een 'middelhoge' archeologische verwachting toegekend. Het beleidsadvies voor deze gebieden luidt als volgt: bij plangebieden groter dan 500m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30cm – maaiveld plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. De beleidskaart werkt door in de Beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' (vastgesteld 14 november 2013). Hierin is aan het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' (artikel 11) toegekend (zie afbeelding 14).



Afbeelding 14: Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Leusden

Bron: gemeente Leusden

Uit artikel 11.2 van de planregels volgt dat geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht indien een aanvraag betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Onderzoek kan ook achterwege blijven indien de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper de bodem ingaan dan 30cm en geen grotere oppervlakte beslaan dan 500m².

Gelet op de beoogde bouw van 2 woningen, is echter aannemelijk dat de drempel van 500m² zal worden overschreden. Daarom is in het kader van dit bestemmingsplan een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 4 deel uit van dit plan. Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een hoge verwachtingswaarde geldt op het voorkomen van archeologische resten uit de perioden (Laat)Paleolithicum t/m IJzertijd en een lage verwachting voor de Romeinse tijd t/m Nieuwe tijd. Aangezien in de directe omgeving van het plangebied veel militaire activiteiten hebben plaatsgevonden, zijn er geen aanwijzingen dat binnen het plangebied militaire structuren hebben gelegen; wel geldt een hoge verwachting op het voorkomen van losse vondsten/losse resten van militaria uit de Tweede Wereldoorlog.

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek laten zien dat recente verstoringen beperkt zijn gebleven tot de huidige bouwvoor/ bewerkte bovengrond en dat verder sprake is van een merendeels intacte bodemopbouw. Als er archeologische sporen aanwezig zijn, bevinden deze zich naar verwachting direct onder de huidige bouwvoor / bewerkte bovengrond op een diepte tussen circa 60-80 cm onder het maaiveld.

Aangezien het gehele plangebied een merendeels intacte bodemopbouw heeft kunnen door de voorgenomen bouw van twee woningen mogelijke archeologische resten en sporen worden verstoord. Gelet op het feit dat archeologische resten voornamelijk uit grondsporen zullen bestaan, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de bouw- en graafwerkzaamheden een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied dat omgevormd gaat worden naar nieuwe natuur, zijn geen diepere bodemversturende ingrepen voorzien dan 0,3m ten opzichte van het bestaande maaiveld. Op deze gronden wordt geen nader onderzoek geadviseerd. Het advies wordt in het kader van het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeente om een besluit te nemen over de te nemen vervolgstappen.

Het aspecten archeologie staat uitvoering van het bestemmingsplan echter niet in de weg.

4.2.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

De bestaande (te slopen) woning is niet aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Het perceel ligt niet binnen een gebied dat is aangewezen als 'beschermd stads- of dorpsgezicht'. Zodoende kan worden geconcludeerd dat het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt.

Het aspecten archeologie staat uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Ecologie

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Het plangebied ligt op ruime afstand tot Natura 2000-gebieden (zie afbeelding 15). De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (Arkemheen, Kolland & Overlangbroek en Rijntakken) liggen op meer dan 13 kilometer (zie afbeelding 15). Vanwege de ruime afstand kunnen significant negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. De enige factor die op grotere afstand werkzaam is en op basis van zijn reikwijdte van invloed kan zijn, betreft stikstofdepositie. De bouw en het gebruik van de woningen kan uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, met name vanwege de inzet van bouw materieel en de extra verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Uit bijlagen 7, 8 en 9 blijkt dat noch als gevolg van de aanlegfase, noch in de gebruiksfase sprake is van een toename van stikstofdepositie c.q. negatief effect op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 15: Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Bron: Ecogroen, Quickscan natuurtoets sloop en nieuwbouw aan de Doornseweg 20, Leusden, 22 december 2022

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN (nee, tenzij-beginsel). Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de Provincie.

Het plangebied maakt deel uit van het NNN (zie paragraaf 3.2.1). Omdat de voorgenomen ontwikkelingen uitsluitend plaatsvinden in het westelijke gedeelte van het terrein met bestemming 'wonen' en 'erven' ontstaat echter geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Bovendien wordt een groot deel van het plangebied verrijkt met natuurmaatregelen waarbij aangesloten wordt bij natuur in de omgeving. Door het toepassen van groene gebiedsinrichting wordt de ecologische waarde van het terrein als onderdeel van het NNN versterkt. De huidige ecologische waarde van het terrein is laag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht (artikel 1.11 Wnb), zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

In het kader van de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet Natuurbescherming is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd naar de aanwezigheid en de effecten van het plan voor beschermde soorten (zie bijlage 5, Ecogroen, Quickscan natuurtoets sloop en nieuwbouw aan de Doornseweg 20, Leusden, 22 december 2022). Uit de quickscan blijkt dat de te slopen bebouwing in potentie geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen en als nestplaats voor huismus. Ook zijn vaste verblijfplaatsen van reptielen te verwachten.

Teneinde inzicht te krijgen in de effecten van het plan op deze soorten, is nader onderzoek naar deze soorten uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 6 deel uit van dit plan. In het nader onderzoek wordt vastgesteld dat in de te slopen bebouwing geen verblijfplaatsen van vleermuizen en/of huismus zijn aangetroffen. Vervolgstappen ten aanzien van deze soorten zijn daarom niet noodzakelijk. Wel kunnen (bouw)lampen tijdens de aanleg- en gebruiksfase een versturende werking hebben op omliggende vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Hier dient rekening mee te worden gehouden door lichtuitstraling zoveel mogelijk te voorkomen.

Daarnaast geldt dat binnen de invloedssfeer van de voorgenomen sloop een broedbiotoop van algemene vogelsoorten aanwezig is in de vorm van opgaand groen. Ook hier dient tijdens het uitvoeren van geplande werkzaamheden rekening mee gehouden te worden door zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te werken en/of ruim voor het broedseizoen te starten met werkzaamheden. Als er een broedgeval wordt vastgesteld, dienen de werkzaamheden direct te worden gestaakt en dient contact te worden gezocht met een ecooloog. Vervolgens wordt in overleg bepaald hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de kaders van de Wnb kunnen worden uitgevoerd.

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (NDFF) worden in het plangebied geen standplaatsen van beschermde flora verwacht of vaste verblijfplaatsen van andere beschermde soorten (overige zoogdieren, amfibieën, ongewervelden en vissen) verwacht. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is voor deze soortgroepen niet aan de orde.

Wel zijn tijdens het aanvullend onderzoek zijn meerdere hazelwormen en een ringslang op het terrein aangetroffen. Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingrepen en werkzaamheden zijn verblijf- en/of voortplantingsplaatsen te verwachten. Mogelijk kunnen deze ook verloren gaan. Voorafgaand aan de uitvoering van de voorgenomen ingrepen en werkzaamheden dient daarom ontheffing als bedoeld in artikel 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor zowel hazelworm als ringslang.

Ontheffing kan worden verleend als kan worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er geldt een wettelijk belang voor de uitvoering van het plan / voornemen;
- er is geen alternatieve inrichting of werkwijze mogelijk waarbij minder schade aan de betreffende soorten ontstaat;
- de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten komt niet in het gedrang.

Daarnaast moeten maatregelen worden getroffen die schade aan de betreffende soorten beperken (mitigeren) en onvermijdelijke schade compenseren.

Zowel hazelworm als ringslang zijn beschermd op grond van artikel 3.10 Wnb zodat ontheffing ook kan worden verleend ten behoeve van een ruimtelijke inrichting (artikel 3.10 lid 2 onder a Wnb). Daarnaast wordt het oostelijke deel van het plangebied (nu 'gazon') deels ingericht voor de aangetroffen soorten en kunnen maatregelen worden getroffen om schade aan de soorten te voorkomen, zoals het plaatsen van een reptielenscherm. Er worden geen negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding verwacht als gevolg van de ingrepen en werkzaamheden, zodat het aannemelijk is dat ontheffing kan worden verleend.

De aanbevelingen voor een groene gebiedsinrichting en natuurversterkingsmaatregelen (natuurinclusief bouwen) zijn beschreven in de Natuurtoets. Deze maatregelen zijn voorzien op het oostelijk deel van het terrein dat niet bebouwd wordt en in de huidige situatie is ingericht en wordt beheerd als gazon. Deze gronden krijgen de bestemming 'Natuur' en worden omgevormd tot een natuurlijk terrein met een hogere ecologische waarde zodat het hele plangebied beter aansluit op omliggende natuur.

Hiervoor zijn de volgende maatregelen voorgesteld:

- Inrichting van bloemrijk grasland;
- Aanplant inheemse bomen en struiken;
- Aanleg van een wadi;
- Plaatsen van insecten-/bijenhôtels;
- Aanleg van stapelmuren.

Deze maatregelen worden verwerkt in een inrichtingsplan en een beheerplan dat als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning dient te worden overgelegd. Zo wordt het gazon omgevormd naar bloemrijk grasland. Om de ecologische kwaliteit te verbeteren wordt de uitheemse beplanting vervangen door inheemse soorten zoals Lijsterbes. Ook wordt meer heesterachtige beplanting aangebracht. Door daarnaast ook het micro-reliëf terug te brengen met zandige plekken, wordt de oorspronkelijke landschappelijke structuur hersteld en wordt het gebied ook aantrekkelijk voor soorten als zandhagedis.

Aanvullend worden stapelmuren, takkenrillen en een wadi toegevoegd. Dergelijke voorzieningen vormen enerzijds een visuele en ruimtelijke barrière en zijn anderzijds zeer aantrekkelijk voor insecten en reptielen omdat het een goede schuilgelegenheid biedt en dieren zich op de stenen kunnen opwarmen. Ten slotte wordt voorgesteld om het hemelwater van de woningen af te koppelen en via een wadi in de bodem te infiltreren.

Het aspect ecologie staat verwezenlijking van dit plan niet in de weg.

4.4 Waterparagraaf

Uit artikel 3.1.1 Bro volgt dat water vanaf het begin moet worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een watertoets heeft als doel water als ordenend element vroegtijdig te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Afvalwater

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

Het perceel is reeds aangesloten op de riolering (persriool). De nieuw te bouwen extra woning zal voor het huishoudelijk afvalwater eveneens worden aangesloten op de riolering. De capaciteit van de riolering was afgestemd op de bestaande bebouwing in het gebied, waaronder twee horecabedrijven en een camping. In de nieuwe situatie wordt hier slechts één extra woning gebouwd. Het is daarom aannemelijk dat de capaciteit van het rioolstelsel voldoende is om de beoogde woning aan te kunnen sluiten op het bestaande rioolstelsel.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het vuilwaterafvoerriool ten oosten van de percelen aan de Doornseweg ligt. Binnen drie meter uit het hart van deze leiding mag aan weerszijden geen diep wortelende beplanting worden aangebracht of bouwwerken worden opgericht.

Hemelwaterkwaliteit

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

Grondwaterkwaliteit

De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de grondwaterkwaliteit onder het eigen perceel. Eis is dat het afkomend regenwater niet verontreinigd is of verontreinigd kan raken zodat bodemverontreiniging bij de infiltratiepunten wordt voorkomen. Hiervoor is het belangrijk geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en andere uitlogende (bouw)materialen toe te passen op oppervlakken/straatmeubilair die in aanraking komen met regen- en/of grondwater.

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand te bouwen. Geadviseerd wordt om bij de uitwerking van het bouwplan aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater mee te nemen en te beschouwen in relatie tot de grondwaterstanden. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden vermeden. Uitgangspunt is 'grondwaterneutraal' te bouwen.

Toets

Met dit plan wordt binnen het bestaande bebouwingslint een bestaande woonbestemming uitgebreid en de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt. Het plan voorziet dan ook in enige mate van nieuwe bebouwing en/of het aanleggen van extra verharding. De waterbergingsopgave is zodoende beperkt.

Bovendien voorziet het plan in ecologische maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren. Onderdeel van deze maatregelen is het afkoppelen van het hemelwater zodat dit via een wadi in de bodem kan infiltreren; hierdoor neemt de waterbergingscapaciteit in het gebied toe. Deze aanpak sluit aan bij de hierboven beschreven uitgangspunten. Voor onderhavig plan is verder van belang dat in de bouw van de nieuwe woningen geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper of zink.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het plan besproken.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

Toelichting

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

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifiek te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Bestemmingen

Wonen

Woningen mogen gebouwd worden binnen het vlak met de bestemming 'Wonen' zoals dat op de verbeelding is aangegeven. Binnen deze bestemming worden twee bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Voor woningen geldt in lijn met het advies van de ARK een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 10 meter. Bijgebouwen bij de woning mogen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Er geldt een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m².

Binnen de woonbestemming is het bij recht mogelijk om een beroep aan huis uit te oefenen. Hier vallen de vrije beroepen en aanverwante beroepen onder, zoals kapper, pedicure. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor dit beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m².

Door middel van een gevellijn is de situering van de woningen binnen het bouwvlak aangegeven.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de inrichting van de aangrenzende gronden die aan de hand van de adviezen uit de 'Natuurtoets' (bijlage 6) zullen worden ingericht als nieuwe natuur. Tevens geldt als voorwaardelijke verplichting dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning dat een akoestisch onderzoek moet worden overgelegd waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de voorwaarden om een hogere waarde vast te kunnen stellen. Als dat niet mogelijk is, dient de westelijke gevel te worden uitgevoerd als 'dove gevel'.

Tuin

Het gedeelte aan de voorzijde van de woningen krijgt de bestemming 'Tuin'. Hiermee worden deze gronden bestemd voor tuinen en in- en uitritten. Binnen deze bestemming zijn overige andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingsen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen, toegestaan.

Naar aanleiding van het advies van de ARK is opgemerkt dat er tussen de woningen te weinig ruimte is voor substantieel groen. Geadviseerd is om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen om te voorkomen dat de ruimte tussen de woningen dichtgebouwd kan worden. Daartoe is tussen de twee vlakken met de woonbestemming een strook met een breedte van 5,5m met de bestemming 'Tuin' opgenomen. Aangezien deze strook een landschappelijke waarde heeft en geen onderdeel uitmaakt van het (achter)erfgebied, is hier een aanduiding 'landschappelijke waarde' aan toegekend.

Natuur

Een gedeelte van het perceel wordt ingericht als bloemrijk grasland en krijgt de bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan. Voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

De gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben naast de hoofdbestemming de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Deze gronden zijn, naast voor de andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Om daadwerkelijk te kunnen beschermen, is in deze bestemming een specifiek op dit onderwerp toegesneden omgevingsvergunning opgenomen. Voor diverse activiteiten, waarbij de grond wordt "geroerd", vooral graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, is een omgevingsvergunning nodig. Ter bescherming van (naar verwachting) aanwezige archeologische waarden is in deze bestemming ook de bevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen om eisen te stellen bij een aanvraag van een omgevingsvergunning. Die eisen betreffen onder meer, een rapportageplicht van de aanvrager van de omgevingsvergunning betreffende de archeologische situatie van het betreffende terrein, en de mogelijkheid om aan de omgevingsvergunning de verplichting tot 'bouwbegeleiding' door een ter zake deskundige (archeoloog) te verbinden.

Deze onderzoeksplicht geldt bij een ontwikkeling van meer dan 500 m².

5.3 Algemene regels

Naast de regels ten aanzien van specifieke bestemmingen, zijn er ook algemene regels opgesteld. Deze regels gelden onafhankelijk van het type bestemming. De belangrijkste van de algemene regels zijn:

Algemene bouwregels:

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

Algemene gebruiksregels:

Binnen de gebruiksregels is een opsomming opgenomen waarin de zogenaamde 'verboden' gebruiken zijn opgesomd.

Algemene afwijkingsregels:

Het plan voorziet in de volgende algemene afwijkingsregels:

- het met 10% afwijken van in het -plan aangegeven maten en percentages;
- het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen tot een maximaal oppervlak van 30 m² en een hoogte van 3 meter.

Overige regels:

Er is aangegeven dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering rekening moet worden gehouden met parkeernormen.

Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een nieuw ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt, tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of dat er is geen sprake van kostenverhaal.

6.2 Planspecifiek

In dit geval is er sprake van een bouwplan, zoals aangegeven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er sprake is van te verhalen kosten. Het bestemmingsplan is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer. Deze herziening heeft daarom voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Eventuele planschade wordt hiermee afgewenteld op de initiatiefnemer.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is verzekerd.

Hoofdstuk 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak als bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. Inspraak en participatie wordt dan overgelaten aan de initiatiefnemers.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Informeren omwonenden

De initiatiefnemer heeft alle directe omwonenden langs de Doornseweg en ook de eigenaren van de aan het terrein grenzende woningen langs de Waterlooweg (nr. 10) rechtstreeks en persoonlijk geïnformeerd over zijn wens om de bestaande woning te slopen en deze te vervangen door twee nieuw te bouwen woningen. Naar aanleiding daarvan hebben zij mondeling laten weten akkoord te zijn met de plannen. Voor zover bekend hebben omwonenden dan ook geen bezwaar tegen de plannen.

7.3 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de volgende vooroverleg partners: Provincie Utrecht, Rijkswaterstaat, Gasunie, Waterschap Vallei en Veluwe.

Naar aanleiding daarvan is alleen van Rijkswaterstaat een reactie ontvangen. Rijkswaterstaat heeft laten weten in dit stadium geen aanleiding te zien voor een inhoudelijke reactie.

7.4 Verslag zienswijzen

p.m.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Indicatief inrichtingsvoorstel natuurversterking

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 6 Natuurtoets

Bijlage 7 Memo uitgangspunten Aerius

Bijlage 8 Aeries-berekening aanlegfase

Bijlage 9 Aeries-berekening gebruiksfase

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Doornseweg 20 met identificatienummer NL.IMRO.0327.305-0301 van de gemeente Leusden;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 *aanduiding*

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

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *aanduidingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.6 *ander bouwwerk*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 *antennedragers*

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.8 *antenne-installatie*

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 *archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende, of naar verwachting voorkomende, waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.10 *bebouwing*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 *bedrijf*

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 *begane grond*

dat gedeelte van een gebouw dat met de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging, gelijk is;

1.13 *beroepsuitoefening aan huis*

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning of bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.14 *bestaand (in relatie tot bebouwing)*

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;

1.15 *bestaand (in relatie tot gebruik)*

het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.16 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 *bevoegd gezag*

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.19 *bijgebouw*

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte;

1.20 *bijbehorend bouwwerk*

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

1.21 *bouwen*

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

1.22 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.23 *bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.24 *bouwperceel*

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

1.25 *bouwperceelgrens*

een grens van een bouwperceel;

1.26 *bouwvlak*

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

1.27 *bouwwerk*

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 *CROW publicatie parkeercijfers - basis voor parkeernormeringen*

richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen voor diverse functies opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 detailhandel

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

1.31 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN 5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.32 gebouw

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

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

1.35 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.36 mantelzorg

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

1.37 onderkomen

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

1.38 overkapping

een bouwwerk, bestaande uit een dak met de nodige ondersteuning zonder of met ten hoogste één wand, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.39 peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. In het geval van een brug is het aansluitende afgewerkte maaiveld de bovenkant van het wegdek;

1.40 prostitutie

het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen;

1.41 seksinrichting

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

1.42 voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.43 voorgevelrooilijn

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

1.44 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.45 wonen

het bewonen van een woning;

1.46 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als schoorstenen, antenne installaties, ventilatiekanalen, liftschachten, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;

2.8 vloeroppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, met inbegrip van bos;
- b. instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. extensieve openluchtrecreatie, met daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruitersporen en picknickplaatsen;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde;
- f. paden.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
 - b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 - c. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
 - d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
 - e. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 - f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en/of educatief medegebruik;
 - g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
 - h. diepploegen, zijnde het extra diep - circa 0,4 m of meer - omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd.
2. Het in artikel 3.3 lid 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
3. Een omgevingsvergunning als hier bedoeld kan uitsluitend worden verleend indien de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid, door de uitvoering daarvan, dan wel door de direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden, bedoeld in artikel 3.1, dan wel door het stellen van voorwaarden hieraan onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. in- en uitritten;
- c. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. overige andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

4.2.2 Bouwen

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. hoogte
pergola's	2,7 m
erf- en terreinafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- en terreinafscheidings	1 m
open constructies voor de geleiding van planten	2 m
overige andere bouwwerken	2 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een woning, zoals erkers en ingangspartijen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m² voor vrijstaande woningen;
- d. het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein mag niet worden verminderd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. beroepsuitoefening aan huis;
- d. niet publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. daarbij behorende andere bouwwerken.

5.2.2 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 5.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
- b. het bouwperceel mag voor niet meer dan 1/3 worden bebouwd.

woningen

- c. woningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- d. binnen elk bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
- e. de maximale goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de op de verbeelding aangegeven gevellijn;

bijbehorende bouwwerken

- h. bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits op de grond staand;
- i. ten hoogste 20% van de oppervlakte van een bouwperceel mag worden bebouwd, maar niet meer dan 80 m² per bouwperceel, niet meegerekend de oppervlakte van het bouwvlak;
- j. voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat:
 1. indien het bouwwerk wordt afgedekt met een plat dak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3m;
 2. indien het bouwwerk wordt afgedekt met een kap:
 - mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3m;
 - mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3,6m;
- k. voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt dat:
 1. indien het bouwwerk wordt afgedekt met een plat dak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3m;
 2. indien het bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3m en de bouwhoogte niet meer dan 5m, terwijl de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45° en niet uit horizontale dakvlakken mag bestaan.

andere bouwwerken

- l. de maximale bouwhoogte voor pergola's en overkappingen bedraagt 2,7 m;
- m. de maximale bouwhoogte achter erf- of perceelafscheidings achter de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 m;
- n. de maximale bouwhoogte voor overige andere bouwwerken bedraagt 2 m.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zoals bedoeld in dit artikel kan uitsluitend worden verleend indien een akoestisch onderzoek wordt overgelegd waaruit blijkt dat kan worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder en dat voor het binnenniveau in de woning tevens kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.
- b. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning een inrichtingsvoorstel wordt overgelegd dat voorziet in de volgende natuurversterkingsmaatregelen:
 1. de aanleg van een wadi;
 2. het inzaaien van de aangrenzende gronden met de bestemming 'Natuur' met een geschikt mengsel waarbij ten minste 60% van de oppervlakte wordt ingezaaid als 'bloemrijk grasland';
 3. aanplant van inheemse soorten over een oppervlakte van 5-20% van de aangrenzende gronden met de bestemming 'Natuur';
 4. de aanleg van een 'stapelmuur' en/of een insectenhotel en/of een of meer takkenrillen.

Deze maatregelen dienen binnen 2 jaar na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning te zijn uitgevoerd op de aangrenzende gronden met de bestemming 'Natuur'. De inrichtingsmaatregelen dienen vervolgens als zodanig in stand te worden gehouden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende specifieke regels:

5.3.1 Beroepsuitoefening aan huis en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
- d. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via Internet, met dien verstande dat uitstalling ten verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen door klanten niet is toegestaan;
- f. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- g. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- h. bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn alleen toegestaan voor zover deze bedrijven zijn aangegeven als een 'bedrijf tot en met categorie 1' in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1.

5.3.2 Gebruik van bijbehorende bouwwerken

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het wonen in een bij de woning horende vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 6.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 6.3.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

6.2.4 Voorwaarden verlenen vergunning

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

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

6.2.5 weigering

De onder 6.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

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

6.3.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het opheven van de bodem met meer dan 30 cm;

- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

6.3.2 *Archeologisch onderzoeksrapport*

Het onder 6.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 6.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de onder 6.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.3.3 *Verlening vergunning*

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 6.3.2 genoegzaam blijkt dat:

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

6.3.4 *Voorwaarden verlening vergunning*

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

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

6.3.5 *Weigering*

De onder 6.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

6.3.6 *Uitzondering*

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 *Bouwen binnen bouwvlak*

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.

8.2 *Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages*

Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten en situering gelden de dan aanwezige maten en situering, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

8.3 *Ondergronds bouwen*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen, met dien verstande, dat:

- a. het bouwwerk loodrecht onder het hoofdgebouw en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van een ondergronds bouwwerk bedraagt 3 m, gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer.

8.4 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder het verbod op gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

9.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. onbebouwde gronden;
- d. als stand- of ligplaats van onderkomens;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- f. tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij, omgevingsvergunning, afwijken van de regels van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennedragers of masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50 m tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld:
 1. dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie, en
 2. dat rekening gehouden wordt met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

Artikel 11 Overige regels

11.1 *Parkeren*

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering worden in ieder geval de volgende regels in acht genomen:

- a. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft moeten, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen parkeerplaatsen zijn aangebracht op eigen terrein volgens de richtlijn zoals deze is opgenomen in de meest recente CROW publicatie - basis voor parkeernormeringen ;
- b. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder a dienen na de aanleg in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Doornseweg 20.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten