

Bp Buitengebied 2009, Herziening Hessenweg 185



Bestemmingsplan vastgesteld



Gemeente Leusden

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

Opdrachtgever:

Eigenaar / bewoners Hessenweg 185
3791 PE ACHTERVELD

Adviseur bestemmingsplan:



Adviesbureau Haver Droeze
Muurhuizen 165
3811 EG AMERSFOORT
T. 033 4613535
F. 033 465 1898
www.haverdroeze.nl

Document informatie:

Titel rapport: bestemmingsplan Bp Buitengebied 2009, Herziening Hessenweg 185, gemeente Leusden
Rapporttype: Toelichting, Regels
Rapportnummer: NL.IMRO.0327.311-0401
Datum ontwerp: november 2023
Vaststelling: oktober 2024

Beknopte inhoud:

Betreft een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 ten behoeve van het perceel Hessenweg 185. De bestaande agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming waarbij wordt voorzien in een maatwerkregeling met betrekking tot de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 527m², het zwembad met overkapping en een aantal andere gerealiseerde bouwwerken op het perceel (legalisatie).

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Inhoud bestemmingsplan	8
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Kenmerken plangebied	9
2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis	9
2.3 Nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	35
4.1 Archeologie	35
4.2 Bedrijven- en milieuzonering	35
4.3 Bodem	36
4.4 Cultuurhistorische waarden	36
4.5 Ecologie	37
4.6 Externe veiligheid	39
4.7 Geluid	40
4.8 Water	40
Hoofdstuk 5 Planopzet	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Methodiek	41
5.3 Opzet regels	41
5.4 Plankaart	42
5.5 Bestemmingen	42
5.6 Handhaving	43
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid	45
6.1 Financiering	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Bijlagen	48
Bijlage 1 Verslag nav en beantwoording van zienswijze	49

Regels	50
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	51
Artikel 1 Begrippen	51
Artikel 2 Wijze van meten	56
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	57
Artikel 3 Agrarisch	57
Artikel 4 Water	59
Artikel 5 Wonen	61
Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	64
Hoofdstuk 3 Algemene regels	66
Artikel 7 Antidubbelregel	66
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	68
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	69
Artikel 10 Overangsrecht	69
Artikel 11 Slotregel	70

Bijlagen bij regels	71
Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering	72

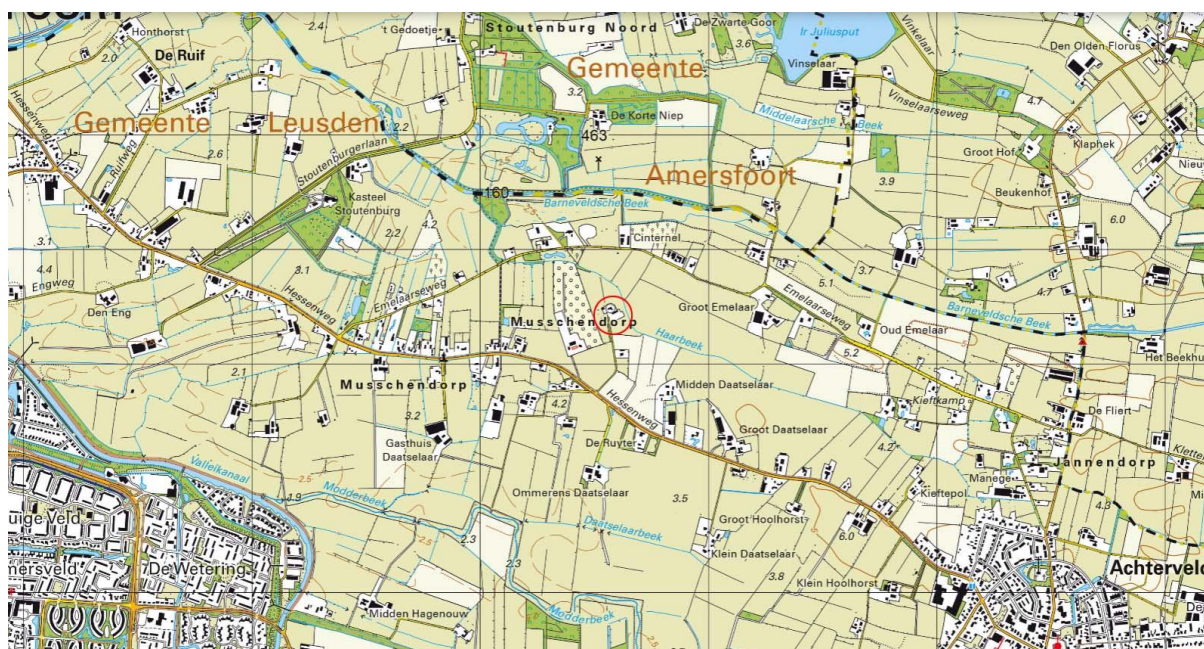
Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan heeft betrekking op het perceel Hessenweg 185 in Achterveld (zie afbeelding 1). Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Leusden heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak waarbinnen diverse gebouwen en andere bouwwerken aanwezig zijn. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in 2015/2016 gestaakt waarna het perceel is verkocht aan initiatiefnemer. Initiatiefnemer woont in de voormalige dienstwoning en heeft een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe bouwwerken. Initiatiefnemer verkeerde daarbij in de veronderstelling dat dit zonder aanpassing van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning mogelijk was.



Afbeelding 1: ligging plangebied

Bron: www.topotijdreis.nl (bewerking LHD)

Bij brieven van 15 oktober 2019 en 27 augustus 2020 heeft de gemeente Leusden aangegeven dat het regulier bewonen van de voormalige bedrijfswoning in strijd is met het bestemmingsplan. Daarnaast is gesteld dat ook de gerealiseerde bouwwerken in strijd zijn met het bestemmingsplan en dat hiervoor een vergunning dient te worden aangevraagd. Teneinde handhaving te voorkomen, heeft initiatiefnemer op 11 mei 2022 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Leusden met het verzoek medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische bestemming binnen het agrarisch bouwvlak naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is gevraagd om in ruil voor sloop van 400m² aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in combinatie met maatregelen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit medewerking te verlenen aan het legaliseren van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, waaronder een zwembad met overkapping, een carport en een paardenstal.

Op 29 juni 2023 heeft de gemeente door middel van een ambtelijke reactie op het principeverzoek gereageerd en aangegeven dat het College - onder voorwaarden - bereid is om medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het legaliseren van de aanwezige bijbehorende bouwwerken. In het kader van maatwerk zijn afspraken gemaakt om in ruil hiervoor landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Onder verwijzing naar het negatieve advies van de ARK met betrekking tot de serre die aan de woning is gebouwd, wordt voor dit onderdeel geen medewerking verleend aan het legaliseringsverzoek.

Voorliggende herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 voorziet in de planologische borging van de volgende onderdelen:

- omzetten agrarische bestemming naar woonbestemming;
- een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in de vorm van: een vrijstaand bijgebouw, een carport, een veranda, een paddock, een paardenbak en een overdekt zwembad.

Zoals hiervoor aangegeven heeft de ARK negatief geadviseerd met betrekking tot de serre die aan het woonhuis is gebouwd. In navolging hierop is door het College aangegeven dat er geen bereidheid is om de serre te legaliseren. Voor de serre zal daarom een alternatief voorstel worden uitgewerkt, waarvoor - zodra daarover overeenstemming is bereikt - separaat een vergunning zal worden aangevraagd. Voor de hierboven genoemde gerealiseerde bouwwerken en de toegangspoort zal eveneens een vergunning worden aangevraagd.

1.2 Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan omvat de twee kadastrale percelen die samen het 'erf' en de directe omgeving daarvan omvatten. Het derde kadastrale perceel omvat de toegangsweg; hier vinden geen ingrepen plaats zodat deze niet in de herziening zijn meegenomen. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 17.370m² (1,7ha) en wordt begrensd door de Haarbeek aan de oostzijde en de gronden van het naastgelegen boomkwekerijbedrijf aan de westzijde. De gronden ten noorden, oosten en ten zuiden van het perceel zijn eigendom van de eigenaar van het perceel Emelaarseweg 126A. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de IMRO standaarden en de SVBP 2012 en voldoet aan de wettelijke eisen uit de Wro inzake digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

1.3 Leeswijzer

Na deze algemene inleiding zal in de komende hoofdstukken aandacht worden besteed aan: de planbeschrijving (H2) gevolgd door het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in hoofdstuk 3. De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 4 en de economische en economische uitvoerbaarheid ten slotte in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Kenmerken plangebied

Het plangebied ligt aan de Hessenweg 185 (3791 PE, Achterveld) in het buitengebied van de gemeente Leusden. Het plangebied omvat meerdere percelen; deze percelen zijn kadastraal bekend als: gemeente Stoutenburg, sectie B nummers 2330, 1169 en 2333 (zie afbeelding 2). De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 17.370m² (1,7ha). Als gezegd, blijft het perceel B 2333 in het kader van deze herziening buiten beschouwing.



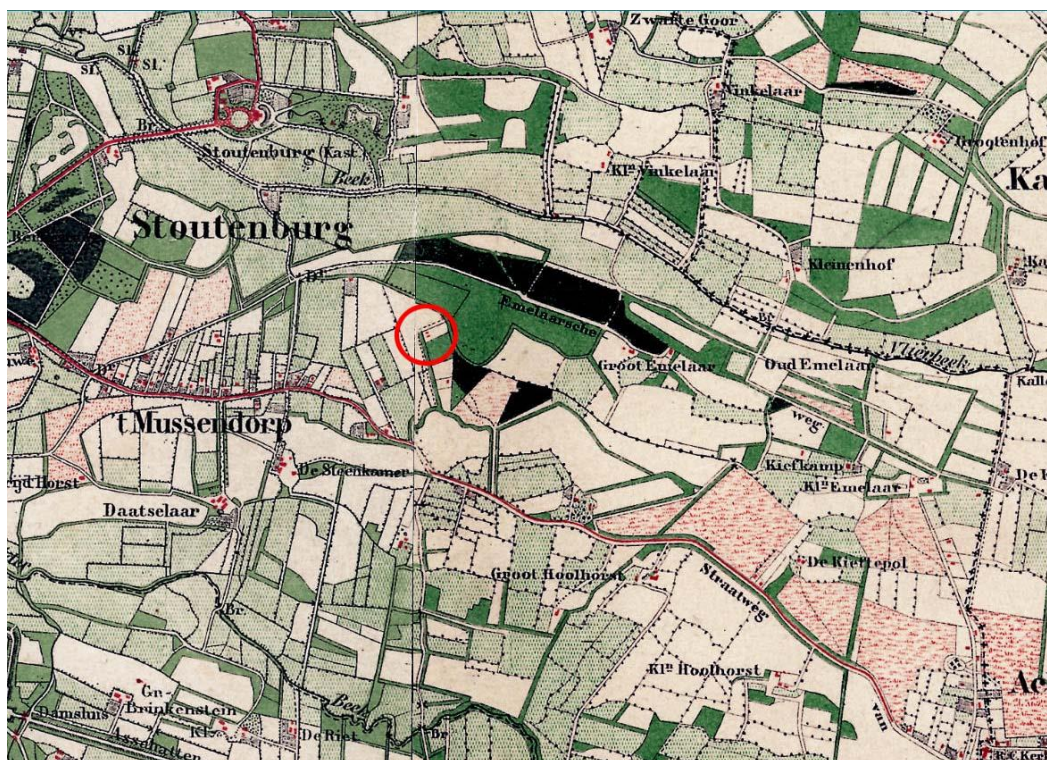
Afbeelding 2: kadastrale situatie
Bron: www.kadastralekaart.com

2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

Het perceel ligt aan de Hessenweg die Leusden verbindt met Achterveld en maakt deel uit van de Gelderse Vallei. Het landschap rondom de Hessenweg kan worden getypeerd als een kampenlandschap, maar door de smalle en langgerekte vorm, de invloed van beekdalen en de veelheid aan functies langs de Hessenweg, is het gebied als zelfstandig deelgebied beschreven. De huidige Hessenweg volgt grotendeels de historische handelsroute tussen Nederland en Duitsland. Aan het eind van de 19^e eeuw verloren de Hessen-wegen hun belang als handelsroute, onder meer vanwege de opkomst van de spoorwegen.

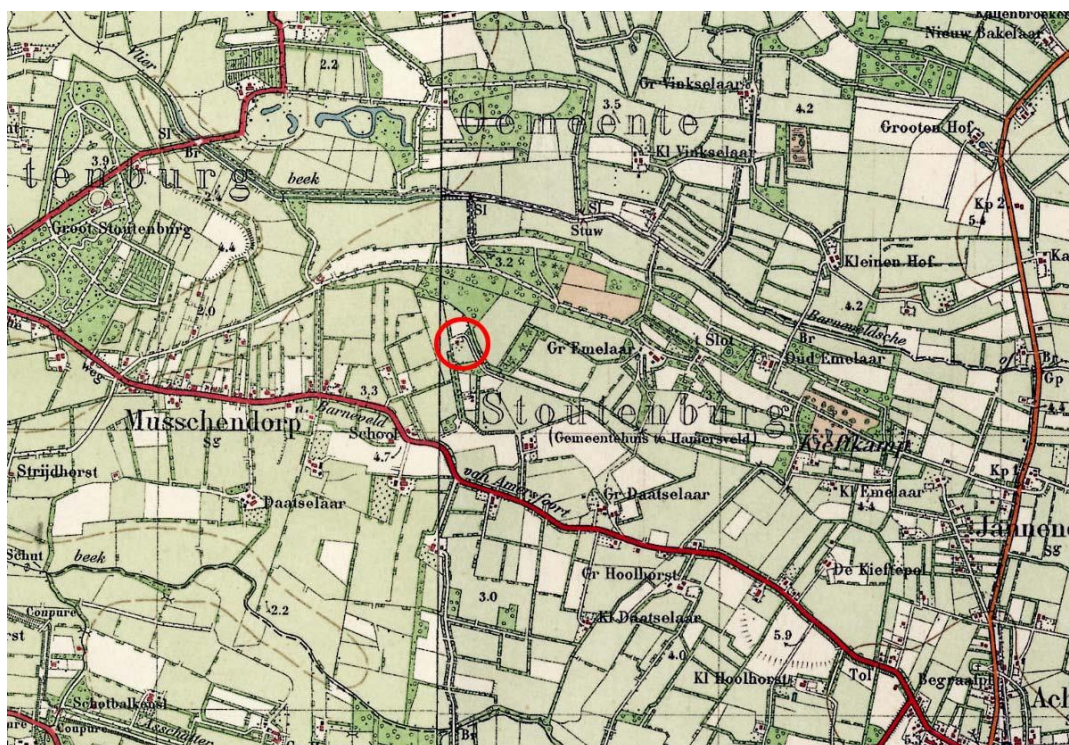
Ook nu nog liggen langs de hessenwegen tal van verschillende functies. Vanwege het belang als handelsroute lagen veel functies (herbergen) direct aan de weg, maar een aantal boerderijen, zoals ook onderhavig perceel, ligt op enige afstand tot de weg. Deze boerderijen werden gevestigd op de hoge zandgronden die als vestigingsplaats werden gebruikt. De erven werden met stevige (eiken)lanen verbonden aan de Hessenweg.

Het erf lijkt nog niet zichtbaar te zijn op het kadastraal minuutplan uit 1811 – 1832, maar wel op de topografische kaart uit 1850 en 1875 (zie afbeelding 3).

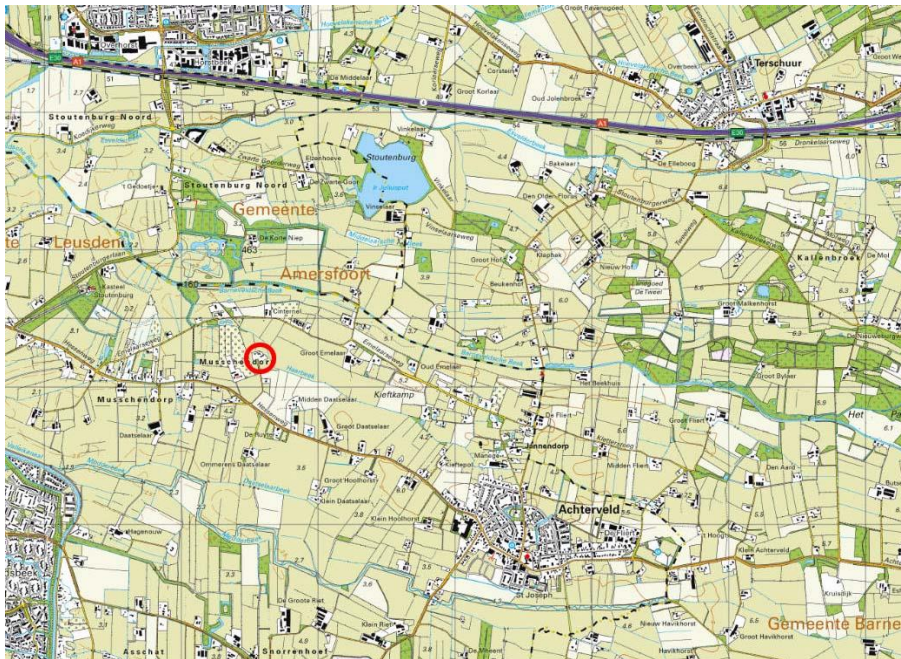


Afbeelding 3: uitsnede topografische kaart 1875
Bron: www.topotijdreis.nl

Op de topografische kaarten (afbeeldingen 4 en 5) is goed te zien dat - onder invloed van de schaalvergroting in de landbouw - veel bosschages, houtwallen en houtsingels, die kenmerkend waren voor het kampenlandschap in dit gebied zijn verdwenen. Alleen rond Kasteel Stoutenburg, Landgoed Bylaer en Landgoed Het Paradijs zijn nog grotere bosgebieden zichtbaar; veelal vanwege het bestendige beheer van het landgoed waarbij ook jachtbelangen een belangrijke rol speelden.



Afbeelding 4: uitsnede topografische kaart 1950
Bron: www.topotijdreis.nl



Afbeelding 5: uitsnede topografische kaart 2019
Bron: www.topotijdreis.nl

Het terugbrengen van de historische kavelbeplanting en het herstel van een houtsingel om het erf en de laanbeplanting is als uitgangspunt genomen voor het landschappelijke inrichtingsplan dat deel uitmaakt van dit plan. De landschappelijke herstel- en inpassingsmaatregelen gelden als voorwaarde voor medewerking aan het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen, onder meer ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden.

Het perceel Hessenweg 185 is in 2015 gekocht door initiatiefnemer. Uit de luchtfoto's (zie afbeelding 6) blijkt dat tot 2015 het perceel agrarisch in gebruik was. Met de eigendomsoverdracht is deze situatie gewijzigd, waarbij ten oosten van de woning een paddock is aangelegd en ten zuiden van het bouwvlak is een paardenbak aangelegd. De bomen die ten zuiden van het perceel zichtbaar zijn op de luchtfoto uit 2009, maakten en maken geen deel uit van het plangebied.



Afbeelding 6: uitsnede luchtfoto's periode 2009 – 2019 ter plaatse van Hessenweg 185, Achterveld
Bron: www.topotijdreis.nl, bewerking LHD

In 2017 is aan de westzijde van de voormalige bedrijfswoning een aanbouw gerealiseerd in de vorm van een serre. In diezelfde periode zijn de stalgebouwen aan de noordzijde van de voormalige bedrijfswoning gesloopt. In plaats daarvan is een nieuwe overkapping gerealiseerd om het onderhoudsmaterieel te stallen. Aan de zuidzijde van de voormalige bedrijfswoning is ook bebouwing gesloopt en (gedeeltelijk) vernieuwd. In 2019 is aan de westzijde van het erf een bijgebouw vervangen. Ook is ten zuiden daarvan een zwembad met overkapping gerealiseerd.

2.2.1 Legalisering

Gemeente Leusden heeft op 15 oktober 2019 en op 27 augustus 2020 een brief verstuurd waarin wordt aangegeven dat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan (gebruik) en dat er zonder vergunning verschillende bouwwerken zijn gebouwd. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat er een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd voor de volgende bouwwerken:

- het vervangen van de rieten kap door dakpannen met 2 aangekapte dakkapellen;
- het herbouwen van een bijgebouw;
- het bouwen van een serre aan de woning;
- het bouwen van een tussengebouw;
- de bouw van een toegangspoort;
- de aanleg van 2 paardenbakken;
- het bouwen van een overkapping bij het zwembad;
- het vervangen van een bijgebouw bij het zwembad;
- het plaatsen van een carport.

Daarbij is door de gemeente Leusden in de eerste plaats gesteld dat het gebruik van de voormalige dienstwoning als reguliere woning in strijd is met het bestemmingsplan omdat het perceel nog een Agrarische bestemming heeft. Weliswaar is binnen het bouwvlak een dienstwoning toegestaan, maar deze is gekoppeld aan de uitoefening van een agrarisch bedrijf zodat particuliere bewoning (zonder uitoefening van een agrarisch bedrijf) in beginsel niet is toegestaan. Wel is artikel 31 lid 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de agrarische bestemming - onder voorwaarden kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast is door de gemeente Leusden aangegeven dat voor de (zonder vergunning) gerealiseerde bouwwerken een principeverzoek zou moeten worden ingediend om te verkennen in hoeverre en onder welke voorwaarden deze gelegaliseerd zouden kunnen worden. Hiertoe is op 11 mei 2022 een principeverzoek ingediend bij het College van B&W. In een mail bericht d.d. 29 juni 2023 is hierop gereageerd in de vorm van een ambtelijk advies dat is afgestemd met de verantwoordelijk wethouder de heer Vos. Daarnaast is het principeverzoek samen met het inrichtingsplan voor de landschappelijke herstelmaatregelen voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De heeft daarbij negatief geadviseerd met betrekking tot de serre die aan de westzijde van de woning is gerealiseerd. In lijn met het advies heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om het College te vragen om het bestemmingsplan te herzien teneinde de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming en de gerealiseerde bouwwerken te legaliseren. Met dat doel is dit plan dan ook opgesteld.

Voor de serre zal een aangepast voorstel worden uitgewerkt, waarna ook voor de (aangepaste) serre een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd. Deze wordt met voorliggende plan in zijn huidige vorm dus niet gelegaliseerd.

2.3 Nieuwe situatie

2.3.1 Bestemming 'Wonen'

Op grond van het bepaalde in artikel 31 lid 3 onder a t/m d kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming Agrarisch binnen het voormalig agrarisch bouwperceel wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Daarbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning(en) worden gronden tot een oppervlakte van 800m² aangewezen met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 13: mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen in artikel 13 als zodanig mogen worden aangemerkt;

- b. de overige gronden binnen het voormalig bouwperceel houden de betreffende respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming;
- c. het bepaalde in artikel 13 is van overeenkomstige toepassing;
- d. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwperceel te omvatten.

De oppervlakte van het bestaande agrarisch bouwperceel bedraagt ongeveer 1ha. Zoals hierboven vermeld staat, mag bij wijziging de woonbestemming in beginsel een oppervlakte hebben van maximaal 800m². Met het oog op legalisering van de verschillende bouwwerken, is het wenselijk dat deze allemaal binnen het bestemmingsvlak van de woonbestemming komen te liggen. In overleg met de gemeente is daarom voorgesteld om alle bestaande bebouwing (met uitzondering van het schuurtje aan de zuidzijde van de rijbaan, de rijbaan en de paddock) binnen het nieuwe bestemmingsvlak te brengen. De bebouwing is daarbij vrij strak omkaderd. In dat geval bedraagt de oppervlakte van dit vlak circa 1740m², zie afbeelding 7. Aangezien hiermee echter niet wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden is voor het omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 7: voorstel begrenzing bestemmingsvlak
Bron: Gemeente Leusden

2.3.2 Inhoud woning

De woning bestaat (inclusief de serre van 49m²) een oppervlakte van 180m². De inhoud van een woning mag op grond van het bepaalde in artikel 13 lid 3 onder c van de voorschriften van het bestemmingsplan niet meer bedragen dan 600m³. Een bestaande (legaal aanwezige) grotere inhoud mag worden gehandhaafd. De woning is echter in 2017/2018 vergroot. Aangezien deze datum na de datum van vaststelling van het bestemmingsplan (2009) ligt, kan deze inhoud niet worden beschouwd als een 'bestaande' grotere inhoud. Zodat de woninginhoud niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Aangezien de inhoud van de woning binnenwerks wordt gemeten (zie artikel 2 onder c voorschriften) voorziet het bestemmingsplan niet in de mogelijkheid om de inhoud met 10% te vergroten via de algemene afwijkingsregels.

De huidige woning heeft zonder serre een netto inhoud van 522m³. De serre heeft een inhoud van 129m³. Tezamen met de serre heeft de woning dus een netto inhoud van 651m³. Deze inhoud is groter dan de 600m³ die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Als gezegd zal er een aangepast plan voor de serre worden uitgewerkt; daarbij zal rekening worden gehouden met het feit dat de inhoud van de woning maximaal 600m³ mag bedragen. In dit bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van een woninginhoud van 600m³.

2.3.3 Maatwerk bijbehorende bouwwerken

Uit de luchtfoto's blijkt dat een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Volgens opgave van de eigenaar is er rondom de woning circa 400m² aan opstallen gesloopt. Er zijn echter ook nieuwe (deels vervangende) bijgebouwen gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van 210m² (zie afbeelding 8 en 9). Een voormalig stalgebouw, nu in gebruik als paardenstal, is blijven staan. Deze heeft een oppervlakte van 236m². Ten slotte is er ook een zwembadoverkapping gerealiseerd, die gelet op de hoogte moet worden aangemerkt als 'gebouw'. Deze heeft een oppervlakte van 77m². De totale oppervlakte aan bijgebouwen, inclusief de paardenstal, bedraagt daardoor circa 474m².

Nr.	Bijgebouw gesloopt	Oppervlakte	Bijgebouw nieuw	Oppervlakte
1	Schuur / opslag	68,58m ²	Fitnessruimte herbouwd op oude vloer	68,58m ²
2	Stal	20m ²	Gesloopt	
3	Stal	15m ²	Gesloopt	
4	Schuur / opslag	3,75m ²	Zwembad met overkapping	77m ²
5	Stallen	60m ²	Gesloopt	
6	Stal	16m ²	Overkapping gebouwd tpv 6	32,8m ²
7	Hooiberg met stallen	120m ²	Carport gebouwd tpv 7,8,9,10 en 11	59,5m ²
8	Schuur / opslag	20m ²		
9	Volière	32m ²		
10	Schuur / stallen	30m ²		
11	Stal	16m ²		
	Grote stal	236m ²	Behouden als paardenstal	236m ²
	Totaal	401,33m ² (637,33m ²)		237,88m ² (473,88m ²)

Tabel 1: overzicht bebouwing



Afbeelding 8: luchtfoto 2011 met duiding 'bestaande' bijgebouwen

Bron: www.topotijdreis.nl, bewerking HvG

In artikel 13 lid 3 onder g is bepaald dat de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning in beginsel niet meer dan 50m² mag bedragen. Daarnaast mag een hondenkennel of hobbykas worden gebouwd tot maximaal 30m². Overkappingen, zoals een carport, zijn toegestaan tot maximaal 20m². Op grond van het bepaalde in artikel 5 lid c en e onder 1 en onder 2 kan medewerking worden verleend aan bijgebouwen tot een oppervlakte van 80- 120m². De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen kan derhalve niet zonder meer worden gelegaliseerd door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, die in het bestemmingsplan is opgenomen. Daarom is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan.

In lijn met het beleid uit de Omgevingsvisie waarin ruimte wordt geboden voor maatwerk op voorwaarde dat een deel van de meerwaarde moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke / maatschappelijke kwaliteitswinst is hiervoor als onderdeel van het plan een voorstel uitgewerkt. Het voorstel maakt als Bijlage 1 deel uit van de planregels van dit plan.



Afbeelding 9: overzichtsfoto met links de carport, links van het midden de serre, het woonhuis, het tussengebouw (veranda) en rechts de paardenstal met de rijbaan/paardenbak, achter de woning is de paddock deels zichtbaar

Bron: HvG

2.3.4 Overige bouwwerken

Naast de gerealiseerde bijgebouwen zijn op het perceel ook een (onoverdekte) paardenbak (20x60m), paddock en een toegangspoort gerealiseerd.

paardenbak

De paardenbak bevindt zich buiten het agrarisch bouwperceel. Het aanleggen / gebruiken van een paardenbak buiten het bouwperceel wordt in artikel 29 lid 4 van het bestemmingsplan aangemerkt als strijdig gebruik.

Op grond van het bepaalde in artikel 29 lid 5 kunnen Burgemeester en Wethouders echter een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het gebruiken van gronden bij een woning als paardenbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan mits:

- het ten hoogste 1 paardenbak betreft bij eenzelfde woning;
- de paardenbak in de nabijheid van de betreffende woning, respectievelijk de hoofdbebouwing van het betreffende bedrijf wordt gesitueerd achter de voorgevelrooilijn;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 2m bedraagt, behoudens lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 6m mag bedragen, en
- de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

De paardenbak (rijbaan) heeft een afmeting van 20x60m. Langs de paardenbak zijn twee lichtmasten geplaatst en de rijbaan is voorzien van lage hekwerken. De rijbaan is landschappelijk ingepast door middel van een lage haag. Op grond van het bepaalde in artikel 29 lid 4 een paardenbak in beginsel binnen de op de plankaart aangegeven bouwpercelen en bebouwingsvlakken te worden aangelegd. Gelet op de voorgestelde vorm van het nieuwe bouwvlak is inpassing van de paardenbak binnen het bouwvlak niet mogelijk omdat dit ertoe zou leiden dat het bouwvlak verder moet worden vergroot; dit is echter niet wenselijk. Ook zou verplaatsing tot een forse kapitaalsvernietiging leiden gelet op het feit dat de paardenbak is voorzien van drainage en een speciale bodem.

Artikel 29 lid 5 biedt bovendien de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan om via omgevingsvergunning toe te staan dat een paardenbak bij een woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet worden aangetast. De bestaande paardenbak ligt direct naast de stal en op grote afstand van de openbare weg. In combinatie met de haag is de visuele werking van de paardenbak dan ook beperkt. Om de paardenbak te kunnen vergunnen, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om onnodige procedures te voorkomen is ervoor gekozen om ook de paardenbak met dit bestemmingsplan te legaliseren.

Het schuurtje dat in de zuidwest hoek van de paardenbak is gebouwd, wordt gesloopt.

paddock

Een paddock is een omheind stuk grond, die eventueel (deels) overdekt kan zijn, met overwegend een zandbodem waar een of meerdere paarden naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen en eventueel spelen met soortgenoten. Een paddock is dus nadrukkelijk niet bedoeld voor het africhten, trainen of berijden van paarden. Daarmee onderscheidt een paddock zich dus van een paardenbak. Een paardenbak is in het bestemmingsplan immers gedefinieerd als:

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

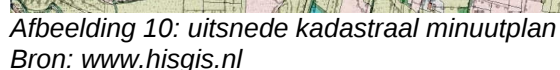
Het bestemmingsplan bevat geen definitie van het begrip paddock. Aangezien het gebruik vergelijkbaar is met beweiding door hobbydieren, past een paddock binnen de agrarische bestemming. Gelet op de hoogte van de omheining is voor het plaatsen daarvan een omgevingsvergunning vereist; deze zal worden aangevraagd.

toegangspoort

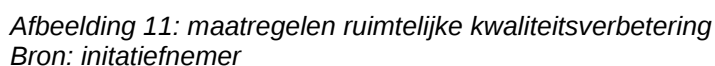
De gerealiseerde toegangspoort met hekwerk kan binnen het vigerende bestemmingsplan worden vergund. Hiertoe zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

2.3.5 Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Als onderdeel van het principeverzoek is in mei 2022 een voorstel uitgewerkt voor een aantal landschappelijke en ecologische verbeteringsmaatregelen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (zie afbeelding 11). De verbeteringsmaatregelen zijn geënt op een analyse van het landschap op basis van de historische kaarten van het gebied. Hierop is te zien dat het plangebied oorspronkelijk deel uitmaakte van het kampenlandschap dat een mozaïek-achtige structuur kent. Door de wisselende ondergrond in het gebied was ook het gebruik van de grond wisselend: de hogere dekzandruggen werden gebruikt voor bebouwing of het aanplanten van bossen. De lager gelegen en natte beekdalen waren geschikt als hooiland en de verspoelde dekzanden werden gebruikt als landbouwgrond. Zie afbeelding 10 voor een uitsnede uit het Kadastraal Minuutplan van 1864; de verschillende kleuren geven de verschillende soorten grondslag / gebruik weer.



Als gevolg van de introductie van kunstmest intensifieerde het agrarisch gebruik en vergrootte de schaal. Door de uitvinding van beton was er minder hout nodig voor de bouw van huizen. Hierdoor zijn veel kleinschalige landschapselementen verdwenen uit het landschap. Door vast peilbeheer wordt een groter deel van de natte gronden ook bruikbaar voor de landbouw, ook boom- en fruitwekerijen krijgen een plek in het gebied. Het terugbrengen van de kleinschalige mozaïekstructuur met een rijkdom en afwisselende groen-blauwe inrichting vormt het vertrekpunt voor de kwaliteitsverbetering. De analyse en het voorstel maken als bijlage deel uit van de planregels. De hierin opgenomen maatregelen zullen door de eigenaar worden uitgevoerd in het kader van de legalisering van de grotere oppervlakte aan bijgebouwen.



2.3.6 Wijze van ontsluiten en parkeren

Het perceel is - via een eigen weg - ontsloten vanaf de Hessenweg; deze ontsluiting blijft ongewijzigd. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. Zowel voor de bewoners als voor bezoekers. Ook deze situatie blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Het nationale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI wordt met betrekking tot het landelijk gebied aangegeven dat de natuurwaarden én de toekomst van de landbouw onder druk staan. Naast versterken van de natuur en het verbeteren van de biodiversiteit. Wil men een landelijk gebied creëren waar het prettig wonen, werken en recreëren is, met ruimte voor een economisch vitale landbouw als drager van het landelijk gebied. Kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap is daarbij uitgangspunt, net als een goed functionerend bodem- en watersysteem. Dit betekent onder meer dat melkveehouderij grondgebonden is. Activiteiten als recreatie, zorg en landschapsbeheer bieden alternatieve inkomstenbronnen.

Ook het borgen van de kernkwaliteiten van stad en land wordt gezien als nationaal belang. Dit komt tot uitdrukking in de bescherming van waardevolle, open en kwetsbare landschappen en bebouwde gebieden. Bij gebiedsontwikkeling en transformatie moet dan ook rekening worden gehouden met unieke landschappelijke structuren en objecten, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde of aangelegde monumenten etc. De opgave is om daarbij cultureel erfgoed en unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied landschapskwaliteit toevoegen.

De opgaven en ambities uit de NOVI worden uitgewerkt in programma's. Vanuit het programma NOVEX werken provincies aan de vertaling de nationale opgaven en doelen in provinciaal beleid. Einddoel is om te komen tot een uitvoeringsagenda per provincie en per aandachts/NOVEX-gebied. De provincies komen in oktober 2023 met hun voorstellen. Bij het inpassen staat ruimtelijke kwaliteit voorop; de wijze waarop dat moet gebeuren is vastgelegd in het Programma Mooi Nederland. Tezamen zullen de NOVEX en het Programma Mooi Nederland leiden tot een aanscherping van de NOVI.

Met het Programma Mooi Nederland zijn door het rijk de samenhang tussen de opgaven in kaart gebracht en wordt inzichtelijk gemaakt welke impact de keuzes ten aanzien van de verschillende opgaven op elkaar hebben. Doel van het programma is om de ruimtelijke kwaliteit centraal te stellen in de aanpak van maatschappelijke opgaven.

Dit doel dient te worden bereikt via 2 actielijnen: 'Wenkende toekomstperspectieven' en 'Handelingsperspectieven op gebiedsniveau' waarin concrete oplossingen zijn ontwikkeld voor vraagstukken zoals de manier waarop versterking van de biodiversiteit kan worden gecombineerd met de transitie van de landbouw. Bij de uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit staan de begrippen belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde centraal.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn rond 2016 beëindigd, waarna het perceel is verkocht aan initiatiefnemers. Initiatiefnemers hebben een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing. Ter legalisering van de gerealiseerde bijgebouwen voorziet het plan in maatregelen die de landschappelijke kwaliteit in het gebied versterken en de structuur van het kampenlandschap herstellen. Door langs de beek natuurvriendelijke oevers aan te leggen, neemt ook de ecologische kwaliteit in het gebied toe. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de doelstellingen die in het NOVI, het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland zijn geformuleerd.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro is een aantal onderwerpen opgenomen die van nationaal belang zijn, zoals de rijksvaarwegen, Defensieterreinen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen en het Natuurnetwerk Nederland. Per onderwerp worden regels gegeven waar in bestemmingsplannen rekening mee dient te worden gehouden.

Zo zijn in afdeling 2.10 van het Barro regels opgenomen die het Natuurnetwerk Nederland veilig dienen te stellen. De Provincie is verantwoordelijk voor het aanwijzen en begrenzen van het NNN en stelt in de Omgevingsverordening regels om te voorkomen dat bestemmingsplannen activiteiten mogelijk maken die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte of samenhang van die gebieden (artikel 2.10.4 Barro).

Voor dit plan is het Barro niet relevant omdat het plangebied niet in een aangewezen Barro-gebied ligt.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.6 lid 2 de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimte vraag en de ruimtelijke inpassing. Voor de onderbouwing wordt uitgegaan van de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Artikel 3.1.6 lid 2 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.

Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 onder i Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Dit plan ziet op het omzetten van het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De voormalige dienstwoning wordt daardoor een reguliere (niet bedrijfsgebonden) woning. Het plan voorziet dan ook niet in een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling, zodat artikel 3.6.1 lid 2 Bro niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening (vastgesteld 1 april 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. 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 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. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Bij uitbreiding dient te worden gezocht naar grootschalige locaties waar nieuwe ontwikkelingen kunnen worden geconcentreerd en gecombineerd met oplossingen voor andere opgaven. Voor lokale opgaven blijft echter ook ruimte.

De beoogde ontwikkelingsrichting is uitgewerkt in 7 beleidsthema's:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Plek voor duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
- 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. Om maatwerk te kunnen bieden is maatwerk aangebracht op regionaal niveau voor de regio's U16, Amersfoort en Foodvalley. Verdieping is uitgewerkt in beleidsuitwerkingen, visies, programma's en plannen. Per beleidsthema is aangegeven welke provinciale belangen hierbij relevant zijn.

In de Interim Omgevingsverordening zijn de bijbehorende regels opgenomen. De Omgevingsverordening heeft een interimstatus tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024.

Voor onderhavige ontwikkeling is met name het thema 'toekomst bestendige natuur en landbouw' relevant. De ambitie voor deze gebieden is om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit en met een hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Ook wordt in deze gebieden de transitie naar een duurzame landbouw gestimuleerd. Duurzame landbouw is circulair, natuurinclusief, klimaatneutraal en diervriendelijk.

Hoewel het beleid in beginsel is gericht op het bieden van een duurzaam toekomstperspectief, biedt het provinciaal beleid ook mogelijkheden aan stoppende bedrijven om een woonfunctie toe te kennen aan de voormalige bedrijfswoning. Daarbij kan de voormalige bedrijfsbebouwing blijven staan, maar kan niet meer voor een bedrijfsmatige functie worden gebruikt. Om sloop van overbodige bedrijfsbebouwing te stimuleren (en verval te voorkomen), is er een saneringsregeling. Veel gemeenten hanteren die ook: de overbodige bedrijfsbebouwing wordt onder het overgangsrecht gebracht maar kan worden vervangen als de oppervlakte met 50% afneemt. Ook is er de mogelijkheid om in ruil voor sloop van een evenredige hoeveelheid overbodig geworden agrarische bedrijfsbebouwing 1 tot 3 nieuwe woningen te bouwen (ruimte voor ruimte) of een niet-agrarische functie op het perceel te vestigen.

Indien de gewenste kwaliteitswinst anders dan door sloop wordt gerealiseerd, kunnen onder andere de volgende aspecten een rol spelen: herstel van landschapselementen, versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap), oplossingen voor de wateropgave, realisering van wandel- en recreatievoorzieningen, de verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern en extra, compact gebouwde woningen, die aantoonbaar in een plaatselijke woningbehoefte voorzien. De beoordeling of sprake is van meer ruimtelijke kwaliteit is primair aan de gemeente. Wel kan de Provincie adviseren over de invulling van het kwaliteitsbegrip. Uitgangspunt is dat bij functiewijziging op vrijkomende agrarische percelen de omliggende grond agrarisch in gebruik blijft.

Met het oog op de maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van de natuur en het landschap is ook het thema 'stad en land gezond' relevant. In dat kader wordt ingezet op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur die robuust is langs bestaande waterlopen, waaronder de beken rond Amersfoort. De reden hiervoor is dat rivieren en waterwegen de belangrijkste natuurlijke ruimtelijke dragers zijn. Ook worden investeringen in groen in en om bebouwd gebied gestimuleerd.

Op grond van de Interim Omgevingsverordening zijn de volgende regels relevant:



Afbeelding 12: uitsnede kaart Water 2 - Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht
Bron:

https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02?pk_vid=ac1d49873daa6d03169165971142057b

- artikel 2.10 instructieregel overstroombaar gebied

Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Neder-Rijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat vitale en kwetsbare objecten, zoals elektriciteitscentrales, ziekenhuizen, woonwijken en bedrijventerreinen, bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs geldt dit voor kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'overstroombaar gebied' (zie afbeelding 12).

Toetsing

Dit plan heeft betrekking op de omzetting van een bestaande (dienst)woning naar een reguliere woning en de legalisatie van een aantal bijbehorende bouwwerken. Het plan brengt geen wijziging mee in relatie tot overstromingen vergeleken met de bestaande situatie. Dit onderdeel behoeft daarom geen verdere uitwerking.



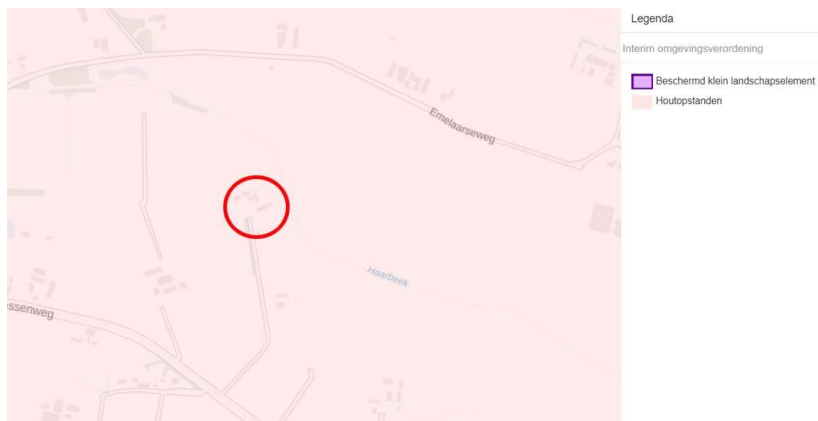
Afbeelding 13: uitsnede kaart Bereikbaarheid en Mobiliteit kaart 3 - Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht
Bron: <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>

- artikel 4.53 Luchvaartbufferzonegebied

Het perceel ligt in een luchtvaartzonebuffergebied zodat de instructieregels luchtvaartterrein en buffer luchtvaartterrein uit artikel 4.53 in beginsel van toepassing zijn (zie afbeelding 13).

Toetsing

Het plan ziet echter niet op nieuwvestiging van een luchtvaartterrein voor gemotoriseerde luchtvaartuigen zodat dit onderdeel geen verdere uitwerking behoeft.



Afbeelding 14: uitsnede kaart Natuur 2 - Interim Omgevingsverordening

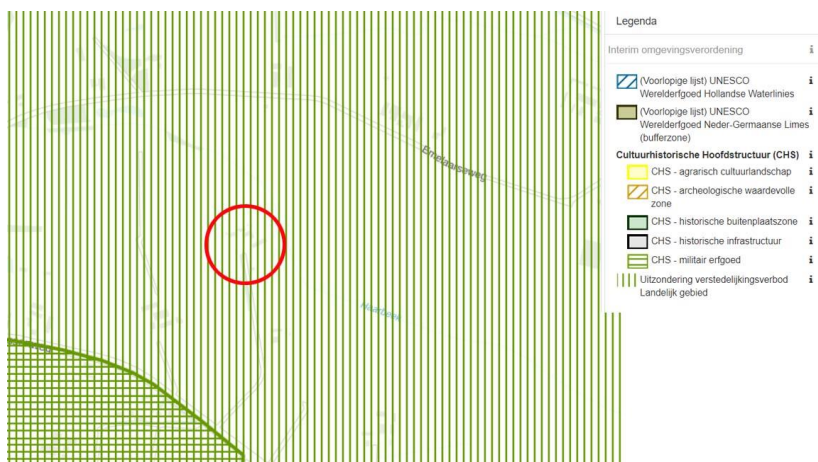
Bron: https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02?pk_vid=ac1d49873daa6d03169165971142057b

- artikel 6.18 instructieregel houtopstanden en kleine landschapselementen

Het perceel ligt in een gebied waar de regels voor houtopstanden en kleine landschapselementen (artikel 6.18) in beginsel van toepassing zijn (zie afbeelding 14). Het plan heeft geen betrekking op het vellen van houtopstanden of kleine landschapselementen zodat dit onderdeel geen verdere uitwerking behoeft.

Toetsing

Het perceel maakt deel uit van het landschap van de Gelderse Vallei zodat de instructieregels ter bescherming van de kwaliteit van het landschap zoals opgenomen in artikel 7.9 van toepassing zijn. Hieruit volgt dat nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten niet zijn toegestaan. Met dit plan worden de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied versterkt. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 2.3. Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen aardkundige waarden.



Afbeelding 15: uitsnede kaart 1 Cultuurhistorie en landschap - Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Bron:

https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02?pk_vid=ac1d49873daa6d03169165971142057b



Afbeelding 16: Uitsnede kaart 1 wonen, werken, recreëren - Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Bron:

https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02?pk_vid=ac1d49873daa6d03169165971142057b

- artikel 9.2 verstedelijkingsverbod

Het perceel ligt in het landelijk gebied waar het algemene verstedelijkingsverbod, zoals opgenomen in artikel 9.2 van toepassing is. Op dit verbod zijn echter uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld als het gaat om functieverandering na bedrijfsbeëindiging en zogenaamde 'rood voor groen'-constructies (zie afbeeldingen 15 en 16).

In bijlage 1 van de Interim Omgevingsverordening is verstedelijking als volgt gedefinieerd: *de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiks-oppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.*

Op grond van het bepaalde in artikel 9.10 kan de bestemming van een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming worden gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, en
- een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. Daarnaast wordt medewerking gevraagd voor een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dan het bestemmingsplan in beginsel mogelijk maakt. Gelet op de definitie in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht, is in dat geval sprake van nieuwe verstedelijking.

Hessenweg 185 in Achterveld is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd (rond 2016) zijn beëindigd. Het huiskavel met een oppervlakte 1,7ha is zelfstandig verkocht en de bijbehorende agrarische gronden zijn verkocht aan naburige grondeigenaren. De oppervlakte van het huiskavel is te gering om een grondgebonden landbouwbedrijf te kunnen exploiteren op een manier die economisch rendabel is. Daarmee staat vast dat voldaan wordt aan de voorwaarde dat het bouwperceel niet optimaal is gesitueerd of uitgerust voor de grondgebonden landbouw.

Met betrekking tot de voorwaarde dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden dienen te blijven of versterkt moeten worden het volgende. Het perceel ligt in de nabijheid van de Grebbelinie maar maakt daar geen deel van uit. Evenmin ligt het plangebied binnen de begrenzing van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Het plan gaat uit van maatwerk waarbij in ruil voor maatregelen ter verbetering en versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteit medewerking wordt gevraagd voor het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming.

Een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt; deze bebouwing is gedeeltelijk vervangen door bijbehorende bouwwerken ten dienste van het woonhuis (overkapping, veranda, fitnessruimte, zwembad met overkapping). Hoewel het bebouwd oppervlak hierdoor is afgenomen, wordt niet voldaan aan de eis dat de oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing met 50% dient te verminderen. Daarnaast wordt één van de voormalige stalgebouwen gebruikt als stalruimte voor enkele paarden en ezels. Ook wordt dit gebouw gebruikt voor opslag. Om deze extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning (totaal 397m²) te compenseren, voorziet het plan in 'groene maatregelen' ter versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Deze maatregelen zijn geënt op de kernkwaliteiten zoals beschreven in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening betreffende cultuurhistorie en landschap.

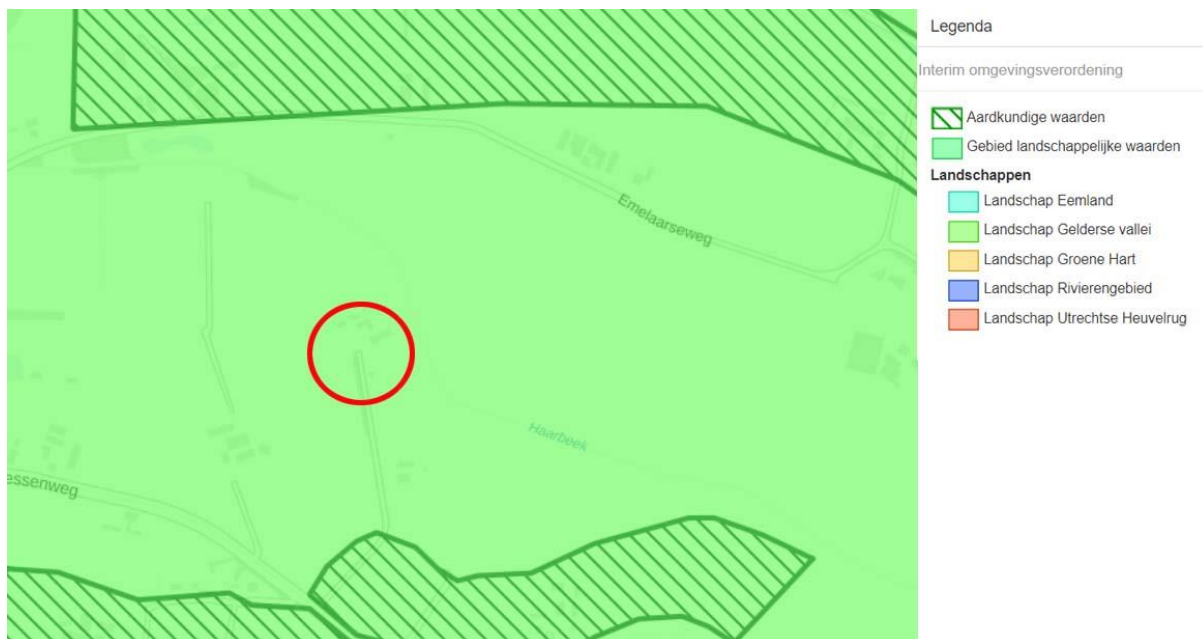
Met betrekking tot de effecten van het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming kan worden opgemerkt dat in de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat de afstand tussen een geurgevoelig object, zoals een woning, en een veehouderij buiten de bebouwde kom ten minste 50m dient te bedragen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf aan de Hessenweg 173 ligt op een afstand van meer dan 350m. Ook aan de Emelaarseweg (10 /10a) is een agrarisch bedrijf gevestigd; dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan bijna 275m. Hiermee staat vast dat voldaan wordt aan de afstandsnorm uit de Wgv. Voor beide bedrijven geldt bovendien dat op korte afstand tot dat bedrijf een (reguliere) woning is bestemd zodat deze woning maatgevend is voor de ontwikkelingsruimte van het betreffende bedrijf. Het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming met dienstwoning naar een reguliere woonbestemming leidt voor deze bedrijven dan ook niet tot nieuwe beperkingen.

Met betrekking tot het naastgelegen boomkwekerijbedrijf (Hessenweg 179) geldt dat voor de milieuzonering van dit bedrijf al rekening moest worden gehouden met de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van Hessenweg 185. De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming leidt zodoende niet tot een strengere beoordeling. Concluderend kan worden gesteld dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsuitoefening en/of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar wonen.

Er is geen sprake van bedrijf- of kantooractiviteiten aan huis. Wel worden hobbymatig enkele paarden en ezels gehouden. Concluderend kan dan ook worden gesteld dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 9.10 van de Interim Omgevingsverordening. Het is aan de gemeente om te toetsen in hoeverre de voorgestelde groene maatregelen in voldoende mate in balans zijn met de gevraagde extra beleidsruimte voor de grotere oppervlakte aan bijgebouwen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten en kenmerken zoals die zijn beschreven in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

3.2.2 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De Kwaliteitsgids is onderdeel van het Ruimtelijke Actieprogramma en maakt als bijlage deel uit van de Interim Omgevingsverordening en biedt naast een inspiratiebron ook een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de provincie Utrecht kunnen 5 karakteristieke landschappen worden onderscheiden: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug. In deze landschappen bevinden zich cultuurhistorische en aardkundige waarden, zoals de historische buitenplaatsen en de historische linies (Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes). Het landschap en het erfgoed staan onder druk door alle ruimtelijke ontwikkelingen. De voornaamste opgave is om de aanwezige waarden te beschermen en te benutten als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Een andere belangrijke opgave is het in stand houden van een aantrekkelijke culturele infrastructuur waar iedereen kan meedoen.



Afbeelding 17: uitsnede kaart 2 Cultuurhistorie en landschap - Interim Omgevingsverordening

Bron:

https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02?pk_vid=ac1d49873daa6d03169165971142057b

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting worden gevonden bij de kernkwaliteiten van het landschap; deze zijn beschreven in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Het perceel aan de Hessenweg maakt deel uit van het landschap van de Gelderse Vallei (zie afbeelding 17). De Gelderse Vallei heeft voornamelijk een agrarisch landschap met een grote afwisseling tussen bebouwing, bosjes, lanen en agrarische percelen. De open ruimte wisselt in schaal en maat en wordt gekenmerkt door een rijk gevarieerde kleinschaligheid, stelsel van beken, griften en kanalen, de hierin gelegen Grebbelinie en overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

De Gelderse Vallei is onderverdeeld in 3 deelgebieden: mozaïek, stroken en binnenveld.

De kernkwaliteiten bestaan uit:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid
- stelsel van beken, griften en kanalen
- Grebbelinie
- overgang van Vallei naar Stuwwal (luwe Flank)

De ambities zijn gericht op het versterken van de meest onderscheidende kenmerken van de gebiedsidentiteiten in de 3 deelgebieden, het behouden van de verborgen structuren met bijzondere aandacht voor de 3 deelgebieden. De Hessenweg ligt in het gebied dat op de ambitiekaart wordt aangeduid met 'kleinschalig mozaïek'. Zoals reeds toegelicht in 2.2 bestond het landschap in dit gebied uit open kamers (weidepercelen) die waren omgeven door kavelgrensbeplanting. Ook kwamen in het gebied veel laanstructuren voor en stond ook langs beken veelal beplanting waardoor deze zichtbaar werden in het landschap. Veel van deze structuren zijn echter verdwenen als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw.

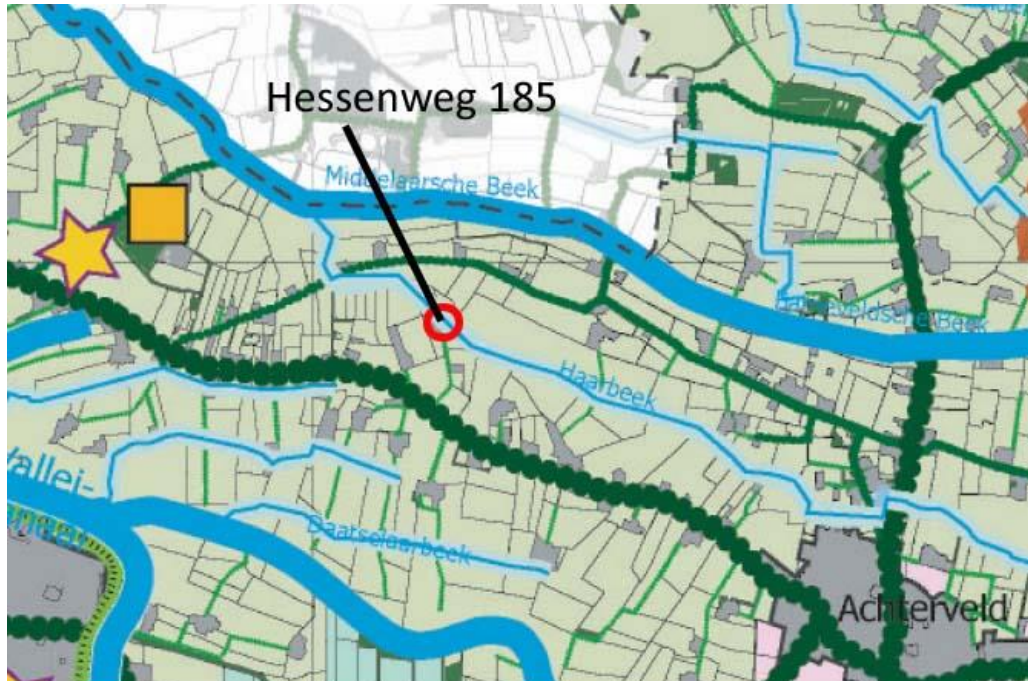
Toetsing

Ten behoeve van de legalisering is een plan uitgewerkt met maatregelen die erop gericht zijn om de oorspronkelijke mozaïek-structuur (kleinschaligheid) te herstellen. Daarmee het plan bij aan het herstellen van de kernkwaliteiten van het gebied. Ook voorziet het plan in maatregelen om de beek aan de oostzijde van het perceel wat te verbreden en te voorzien van natuurvriendelijke oevers; dit versterkt de biodiversiteit in het gebied en de herkenbaarheid en versterking van het stelsel van beken, griften en kanalen. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid voor een robuuste natuur en behoud van de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei

In januari 2017 hebben de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg een gemeenschappelijk Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) vastgesteld met als doel het behoud en de ontwikkeling van de streekeigen identiteit en verscheidenheid van het landschap. Het LOP dient net als de Kwaliteitsgids enerzijds een bron van inspiratie maar vormt tegelijkertijd een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit staan daarbij centraal.



Legenda



Afbeelding 18: uitsnede visiekaart LOP Gelderse Vallei
Bron: Gemeente Leusden

In het LOP is een onderverdeling gemaakt naar de verschillende landschappelijke eenheden: het Rivierengebied, de Utrechtse Heuvelrug, de Gelderse Vallei en de Veluwe. Het gebied rond de Hessenweg maakt deel uit van de Gelderse Vallei; het oude dekzandgebied tussen Veluwe en Heuvelrug dat zich kenmerkt door veel afwisseling en een uitgebreid bekensysteem (zie afbeelding 18). Onder invloed van de landbouw zijn delen van het gebied sterk aangetast: in het gebied bevinden zich kampenlandschappen, slagenlandschappen en heideontginningen.

De belangrijkste ambitie uit het LOP is het versterken van het landschappelijk raamwerk: hiermee wordt bedoeld het herstellen van beplantingen langs wegen, het versterken van bosgebieden en het verder ontwikkelen van het bekensysteem. Op de noordflank is ruimte voor nieuwe coalities tussen (verblijfs)recreatie en natuur. Naast ruimte voor (nieuwe) landgoederen en landelijk wonen, wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarisch karakter en de versterking van de streekeigen landschapselementen en kleinschalige natuurontwikkeling. De belangrijkste dragers zijn de beken, wegen, het Valleikanaal en de Grebbelinie.

Voor dit plan is van belang dat per landschapstype uitwerkingen zijn gegeven voor de erfinrichting en kleine landschapselementen, zoals laanbeplanting langs erftoegangswegen. Ook beken vormen een belangrijke landschappelijke drager. Het ideaalbeeld voorziet in versterking van de beek of wetting als landschappelijke drager, het verbeteren van de ecologische kwaliteit en een samenspel met het omringende landschap. Daarnaast is er een korte uitwerking voor het soortenbeleid ten behoeve van de ringslang, kamsalamander, de das, de vleermuis, uilen zwaluwen en weidevogels.

Toetsing

In het inrichtingsplan met landschappelijke en ecologische herstelmaatregelen wordt op deze thema's ingespeeld doordat de bestaande bebouwing beter landschappelijk wordt ingepast. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Wel wordt de gerealiseerde bestaande bebouwing gelegaliseerd. Met het toepassen van fruitbomen ook een element als een boomgaard weer een plek krijgt in het gebied. Daarnaast wordt de kavelgrensbeplanting grotendeels hersteld en ook de laanbeplanting wordt aangevuld. Al deze maatregelen sluiten aan bij de ambities uit het LOP.

Daarnaast wordt ook de beek voorzien van natuurvriendelijke oevers, hetgeen de ecologische kwaliteit en biodiversiteit ten goede zal komen. Ook worden groepsgewijs nieuwe bomen geplant langs de beek; dit draagt bij aan de beleefbaarheid van het landschap. Binnen het kampenlandschap is groepsgewijze beplanting passender dan beekbegeleidende lintbeplanting omdat daarmee de beek wordt geaccentueerd in de verder meer kleinschalige verkaveling. In overleg kunnen nog aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld voor specifieke soorten worden uitgewerkt. Daarmee sluit het plan aan bij de ambities zoals die in het LOP geformuleerd zijn.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Buitengebied

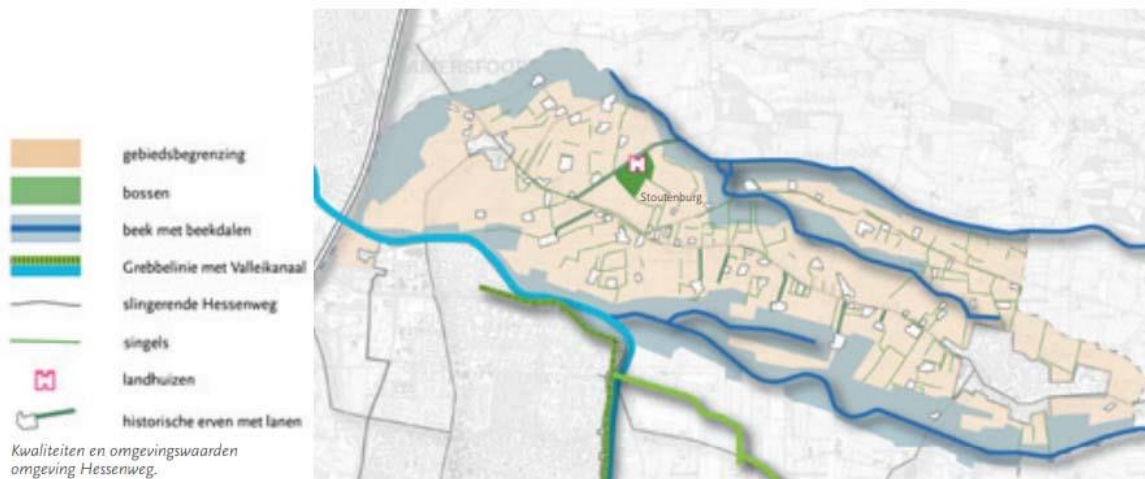
Gemeente Leusden heeft op Omgevingsvisies vastgesteld voor zowel het stedelijk, als het landelijk gebied vastgesteld. De Omgevingsvisie voor het landelijk gebied is op 19 december 2017 vastgesteld en heeft als ondertitel 'Kwaliteit en vitaliteit voorop'. Beide visies zijn het resultaat van een combinatie van de volgende 3 uitgangspunten: 1) de vraagstukken die zich als gevolg van snelle maatschappelijke ontwikkelingen zoals de ontwikkelingen in de landbouw, bevolkingsgroei, gezondheid, klimaat en energievoorziening en ambities van mensen uit Leusden aandienen, 2) omgevingswaarden, waarmee wordt gedoeld op kenmerken van Leusden zoals ruimtelijke kwaliteiten van groen, cultuurhistorie en milieu, maar ook bereikbaarheid en voorzieningen en 3) verantwoordelijkheden van de overheid.

De Visie voor het landelijk gebied bevat een aantal strategische keuzes:

- een brede economische basis van het platteland, die bijdraagt aan de kwaliteit en beheer van de kernkwaliteiten en een vitaal platteland;
- de grondgebonden veehouderij, waarbij wordt gezocht naar een toekomstbestendige en duurzame koers;
- een sterkere verbinding van stad en land en het vergroten van de maatschappelijke betrokkenheid bij het landschap;
- het watersysteem en het landschap, sturend bij uitbreiding of realisatie van functies;

- samenwerking met bewoners en gebruikers van het platteland bij het inspelen op klimaatverandering en de energietransitie.

Gemeente Leusden gaat uit van toelatingsplanologie zodat er beter en sneller kan worden aangesloten op snelle veranderingen in de maatschappij. De kwaliteit van het landschap is daarbij bijzonder belangrijk; ontwikkelingen worden daarom altijd getoetst aan het LOP. De strategische keuzes uit het LOP zijn dan ook overgenomen in de Omgevingsvisie waardoor de belangrijkste landschapskwaliteiten uit het LOP sturend zijn voor nieuwe (economische) ontwikkelingen in het landelijk gebied. Bij functieverandering op erven is ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt.



Afbeelding 19: uitsnede kaart kwaliteiten en omgevingswaarden omgeving Hessenweg

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, Omgevingsvisie Buitengebied (p. 35)

Deelgebied Hessenweg

In het kader van dit plan is van belang dat in de Omgevingsvisie een beschrijving is opgenomen van het landschap rondom de Hessenweg dat kan worden getypeerd als een kampenlandschap (zie afbeelding 19). Vanwege de smalle, langgerekte vorm, de invloed van de beekdalen en de veelheid aan functies wordt dit gebied als apart deelgebied gezien. De huidige Hessenweg volgt grotendeels de historische handelsroute tussen Nederland en Duitsland. Langs deze route ontstonden herbergen waar men kon rusten en waar de paarden konden worden verzorgd. Aan het einde van de 19^e eeuw verloor de Hessenweg zijn functie als handelsroute, maar nog altijd zijn hier tal van functies aanwezig.

Als gevolg van de functie als handelsroute liggen de erven / functies deels langs de weg, maar een aantal boerderijen ligt verder van de weg; deze boerderijen liggen op de hoge dekzandruggen die aantrekkelijk was als vestigingsplaats in dit verder natte gebied. Deze erven zijn via stevige lanen, vaak met eiken, verbonden met de Hessenweg.

De kenmerken van het gebied bestaan uit:

- zichtbare hoogteverschillen tussen de smalle dekzandruggen en omliggende beekdalen;
- de bebouwing die het onregelmatige patroon van dekzandruggen en de omliggende beken volgt;
- het slingerende karakter van de Hessenweg; de weg volgt grotendeels de hogere gronden.

Thema 'Duurzame economische dragers van een vitaal platteland'

In de Omgevingsvisie spreekt de gemeente zich uit voor het ontwikkelen van duurzame economische dragers van een vitaal platteland, en benoemt daarbij ook het feit dat het landelijk gebied meer is dan alleen agrarisch gebied. Primair wenst de gemeente vasthouden aan een sterke grondgebonden veehouderij als drager van het landschap. Daarnaast wordt ruimte geboden voor voldoende economische activiteiten om het platteland leefbaar en vitaal te houden en als verdien capaciteit voor het behoud van kwaliteiten. Ten slotte wil de gemeente voorkomen dat er leegstand ontstaat in vrijkomende agrarische bebouwing. Vrijkomende agrarische bouwblokken kunnen daarom een nieuwe invulling krijgen omdat dit kan bijdragen aan de vitaliteit en verloedering voorkomt.

Elk vrijgekomen erf in het landelijk gebied kan daarom ingezet worden voor een bedrijfsmatige of woonfunctie. Onder 'vrijgekomen erf' verstaat men zowel erven waar de agrarische functie wordt beëindigd als erven waar deze functie in het verleden is beëindigd of waar een andere bedrijfsmatige functie gevestigd is geweest. Relevant is echter dat de hoeveelheid bebouwing naar de toekomst niet verder toeneemt.

Kaders functieverandering en hergebruik

Ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt bij functieverandering en hergebruik van erven. Omdat de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit per locatie anders kan zijn, biedt de gemeente ruimte voor 'maatwerk'. Bij nieuwe initiatieven die buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan vallen, moet de initiatiefnemer een deel van de gemaakte waardesprong investeren in de kwaliteit van de omgeving.

Daarnaast stelt de gemeente nog andere voorwaarden voor hergebruik:

- bestaande bedrijven mogen geen hinder ondervinden van nieuwe functies;
- er is geen ruimte voor zware bedrijvigheid (maximaal categorie 3.1);
- detailhandel is alleen toegestaan als dit een relatie heeft met het buitengebied;
- bij hergebruik ten behoeve van wonen geldt - afhankelijk van het gebied - een maximum in voor het aantal woningen dat per bouwblok mag worden gerealiseerd. In het algemeen geldt dat:
 1. in gebieden met bijzondere waarden wordt ontstening gestimuleerd als onderdeel van de maatschappelijke investering (sloopeis: 1000m² voor 1 extra woning);
 2. in de overige delen van het buitengebied wordt geen voorwaarde gesteld voor sloop maar geldt een maximum van 4 wooneenheden tot een maximum van 2500m³;
 3. voor gebieden die worden aangewezen ten behoeve van de groene ontwikkelstrategie wordt een apart kader opgesteld.

Voor het gebied rond de Hessenweg gelden onder meer het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het versterken van de oorspronkelijke landschappelijke karakteristiek als ambitie. Gelet op het feit dat het gebied van ouds her wordt gekenmerkt door een mix aan functies wordt in dit deel van het buitengebied volop ruimte geboden aan nieuwe economische dragers. Doel daarvan is het vergroten van de waarde van de agrarische bouwblokken en het afkomen van de waardesprong om zo tot extra investeringen te komen in het landschap. Extra ruimtegebruik wordt alleen overwogen als dit aantoonbaar bijdraagt aan een innovatieve en maatschappelijk gewenste functie en als er een extra investering wordt gedaan in ruimtelijke of maatschappelijke kwaliteit. In de basis blijven nieuwe functies beperkt tot de huidige bouwpercelen. Bij nieuwe functies wordt een hoog ambitieniveau verlangd ten aanzien van milieuaspecten.

Toetsing

Met dit plan wordt op basis van maatwerk voorzien in een regeling waarbij de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonfunctie. Het betreft een 'vrijgekomen erf' waar de agrarische bedrijfsactiviteiten al langere tijd geleden zijn beëindigd. Zoals blijkt uit paragraaf 4.2 leidt omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming niet tot hinder of beperkingen bij de bedrijven in de omgeving van het plangebied. Andersom geldt dat ter plaatse van het perceel Hessenweg 185 sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Er is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten of detailhandel; er worden wel hobbymatig enkele paarden en ezels gehouden. Hier zijn ook voorzieningen voor aanwezig in de vorm van een paddock en een rijbaan.

De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning overstijgt de maximale oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is toegestaan. In ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (400m²) én 'groene maatregelen' gericht op het herstel van de landschappelijke structuur en de verbetering van de ecologische kwaliteit van de beek wil de gemeente medewerking verlenen aan een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen.

Tegenover de waardesprong die hiermee wordt gerealiseerd, staat een maatschappelijke waardevermeerdering in de vorm van landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor het bepalen van de waardevermeerdering is aansluiting gezocht bij het functieveranderingsbeleid zoals dat gehanteerd wordt in de regio Foodvalley. Hoewel de gemeente Leusden geen onderdeel uitmaakt van de regio Foodvalley, grenst het wel aan deze regio zodat het functieveranderingsbeleid als inspiratie kan dienen.

In dit functieveranderingsbeleid worden diverse ontwikkelingen in het landelijk gebied terug gerekend naar sloopmeters. Aan de hand van het aantal sloopmeters is vervolgens te bepalen hoeveel de waardevermeerdering uitgedrukt in euro's bedraagt. In dit geval is de berekening van de waardesprong als volgt:

Onderdeel en eenheid	Uitgangspunt cf. bp	Nieuwe situatie	Verschil	Opmerkingen
Bestemmingsvlak wonen in m2	800	2447	1647	Zie tekening "bestemmingsvlak wonen"
Woning in m3	600	650	50	Binnenwerks gemeten bij huidige situatie, opgegeven door eigenaar
Bijbehorende bouwwerken in m2	120	474	354	Afdekking zwembad = bijgebouw 77m ² . 80m ² + 20m ² overkapping conform bestemmingsplan Buitengebied, maar vergunningsvrij bouwen maakt meer mogelijk: Uitgangspunt is 600m ² bebouwbaar achtererfgebied. Bij huidige situatie zijn de bijbehorende bouwwerken opgeteld, zie tabel 2.

Tabel 2: Berekening waardesprong

Oppervlakte bijgebouwen Hessenweg 185	
Schuur 1	68,58
Stal 6	32,8
Paardenstal	236
Overkapping / carport	59,5
Zwembadoverkapping	77
Totaal	473,88m ²

Tabel 3: Oppervlakte bijgebouwen

In het functieveranderingsbeleid is voor een vergroting van de inhoud van de woning voor 1m³ 1,5m² aan sloopmeters nodig. Voor vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken geldt per m² 2 m² sloopmeters. Dit betekent dat voor het voorliggende plan 783m² aan sloopmeters nodig zouden zijn.

Op het perceel is al circa 400m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Dit betekent dat circa 387m² sloopmeters nodig zijn. Een sloopmeter kost circa €150,-. Deze sloopmeters vertegenwoordigen een waarde van 387 x 150 = €58.050,-.

Voor de waardevermeerdering van het vergroten van het bestemmingsvlak Wonen kan gekeken worden naar het verschil in prijs van agrarische grond en grond met een woonbestemming. De prijs van agrarische bouwgrond is €25,-/m². Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 3554m². De prijs van grond met een woonbestemming (>800m²) bedraagt €70,-/m². De waardevermeerdering van het vergroten van het bestemmingsvlak Wonen bedraagt daarmee 1647 x (70-25) 45 = €74.115,-. Daar staat tegenover dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' kleiner is dan het huidige agrarische bouwvlak. Er wordt circa 1100m² agrarische bouwgrond omgezet naar agrarisch grond zonder bouwvlak. De waarde van 'reguliere agrarische grond zonder bouwtitel' bedraagt €10/m². De waardevermindering van deze gronden vertegenwoordigt een economische waarde van (3554-2447) x (25-10) = €16.605.

Dit betekent dat de totale waardevermeerdering circa (€58.050 + €74.115) - € 16.605 = €115.560 bedraagt.

Op grond van de Omgevingsvisie moet een deel van deze waardevermeerdering geïnvesteerd worden in maatschappelijke meerwaarde die in dit geval bestaat uit landschappelijke kwaliteitsverbetering. Daartoe worden de volgende maatregelen uitgevoerd:

- het versterken van de hagen en lanen met 14 Zomereiken (*Quercus robur*, plantmaat: stamomtrek 12-14cm);
- het aanplanten van 1 Treurwilg (*Salix sepulcralis*, plantmaat: stamomtrek 14-18cm);
- het aanplanten van 5 erfbomen in de vorm van Winterlinden (*Tilia Cordata*, plantgrootte: stamomtrek 10-12cm) ten zuiden van de rijbaan. De bestaande Coniferenhaag rond de rijbaan wordt verwijderd;
- het aanplanten van 200m struweelhaag (breedte en hoogte ca. 3m) met soorten als meidoorn, sleedoorn, krent, hazelaar en linde. Plantwijze: minimaal 2 plantrijen: 4 struiken per strekkende meter; 0,5m tussen de rijen en 0,5m tussen de planten in de rij. Plantgrootte: 60-80cm. De bestaande laurierhaag wordt verwijderd;
- het aanplanten van 160m paardvriendelijke struweelhaag (breedte en hoogte circa 3m) met soorten als meidoorn, sleedoorn, krent, hazelaar en linde. Plantwijze: minimaal 2 plantrijen: 4 struiken per strekkende meter; 0,5m tussen de rijen en 0,5m tussen de planten in de rij. Plantgrootte: 60-80cm;
- 200m geschoren haag (breedte ca. 0,75m en circa 1,20m hoog) met soorten als meidoorn, sleedoorn, eglantier, zwarte bes en linde. Plantwijze: minimaal 1 plantrij: 2 struiken per strekkende meter. Plantgrootte: 60-80cm;
- aan de oostzijde van het perceel ligt de Haarbeek; de oevers hiervan worden over een lengte van 180m¹ natuurvriendelijk ingericht. De breedte varieert tussen 2m en 6m. Hierdoor ontstaat een groter wateroppervlak met geleidelijke overgangen die een biotoop bieden aan insecten en amfibieën;
- de landschappelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de beek wordt versterkt door aanplant van twee boomgroepen met de volgende soorten: 2x Iep (*Ulmus lobel*, plantmaat: stamomtrek 10-12cm), 2x Ratelpopulier (*Populus tremula*, plantmaat: stamomtrek 10-12cm), 1x Zwarte els (*Alnus glutinosa*, plantmaat: stamomtrek 10-12cm);
- in de zuidoosthoek van het perceel wordt een groep Ruwe berken (*Betula pendula*, plantmaat: stamomtrek 10-14cm) aangeplant. De beek krijgt een uitstulping zodat een soort 'vijver'/drenkplaats ontstaat; deze houdt een open verbinding met de beek;
- de ecologische kwaliteit van het bestaande weideperceel wordt verbeterd door hier een ander beheer toe te passen waardoor zich hier kruidenrijk grasland kan ontwikkelen (circa 0,7ha).

De 'groene maatregelen' zijn uitgewerkt op basis van de principes die in de Omgevingsvisie en het LOP zijn beschreven. Daartoe is van belang dat het perceel een erf betreft dat niet aan de Hessenweg ligt, maar op de hogere zandrug en op enige afstand van de Hessenweg. Het erf is via een toegangsweg aangesloten op de Hessenweg. De laanbeplanting langs de toegangsweg is grotendeels verdwenen en zal (op eigen grond) worden aangevuld met eiken. Op en rond het erf wordt de kavelgrensbeplanting aangevuld.

Aan de oostzijde van het perceel loopt de Haarbeek. De westelijke oever van de beek zal worden afgegraven zodat hier een natuurvriendelijke oever ontstaat. In de zuidoosthoek van het perceel wordt langs de beek een groep Ruwe berken aangeplant. Verspreid langs de beek worden twee boomgroepen aangeplant. Het beheer van het weideperceel aan de zuidzijde van de rijbaan wordt afgestemd op de ontwikkeling van bloemen- en kruidenrijk grasland. De genoemde maatregelen zijn gericht op het verbeteren van de kwaliteit van het landschap en de ecologische kwaliteit en het verhogen van de biodiversiteit.

Er is tevens een globale raming van de landschappelijke maatregelen opgesteld. Uit deze globale raming blijkt dat de aanleg van de landschappelijke maatregelen circa €25.000,- kost. Zodoende kan worden gesteld dat een substantieel deel van de gerealiseerde waardevermeerdering wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteitsverbetering. Als de waardevermindering van de agrarische grond buiten beschouwing wordt gelaten, bedraagt het percentage ca. 43%. Indien de waardevermindering van de agrarische grond wel wordt meegerekend, bedraagt het percentage 22%.

Hiermee is voldaan aan de voorwaarden die in de Omgevingsvisie worden gesteld aan maatwerk.

3.4.2 Ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Leusden

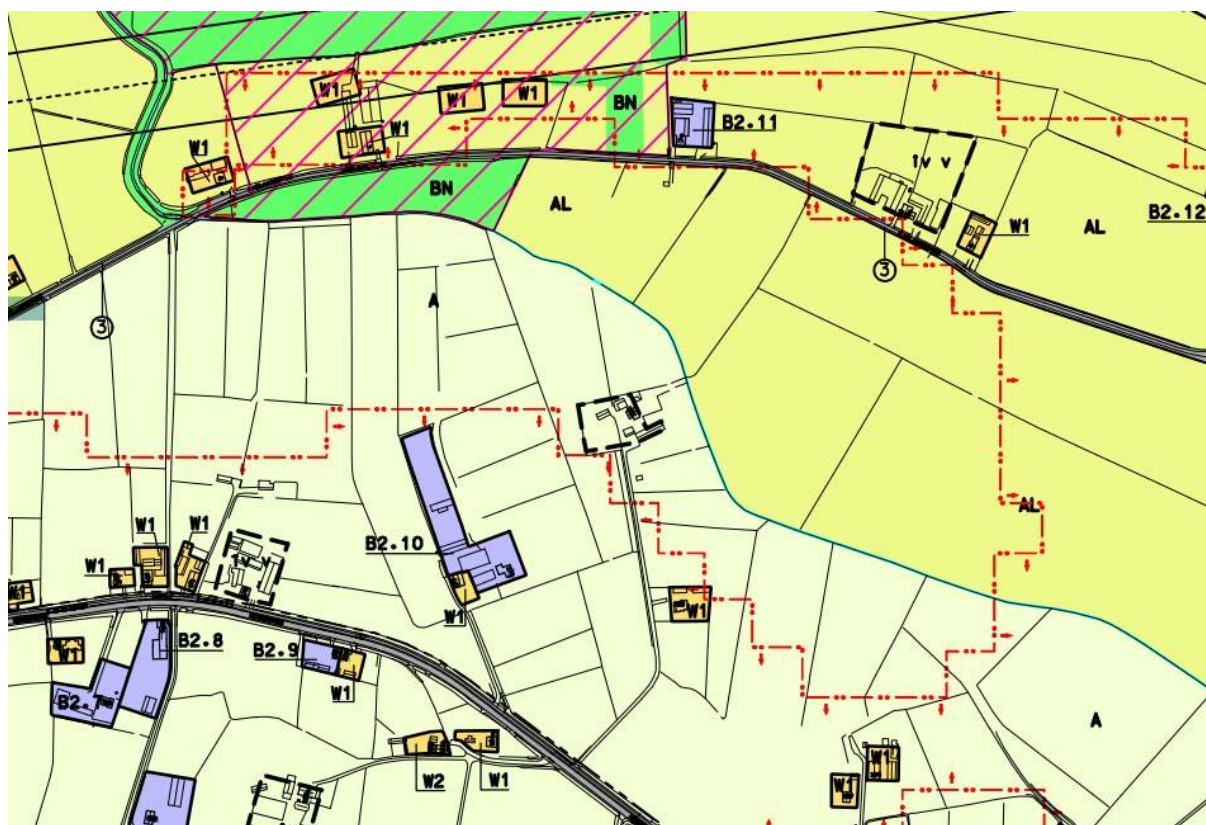
Het College van B&W van de Gemeente Leusden hebben van 6 juni tot en met 17 juli 2023 de ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Leusden ter inzage gelegd. Dit betreft een samenvoeging van de Omgevingsvisie Buitengebied en de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied en bevat geen nieuw beleid. Uitzondering vormt de toegevoegde 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).

Toetsing

Het plangebied ligt niet in één van deze zoekgebieden. De ontwerp Omgevingsvisie heeft dan ook geen gevolgen voor het plan en is daarom niet verder uitgewerkt.

3.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Op het perceel is het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van toepassing (zie afbeelding 20). In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Agrarisch gebied (artikel 4), waarbij ter plaatse van uw perceel een agrarisch bouwvlak is aangewezen. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle landschapselementen, zoals bomenrijen, singel- en laanbeplanting en waterlopen voor zover deze als zodanig op de plankaart zijn aangeduid. Tenzij anders aangegeven mag binnen elk bouwperceel uitsluitend de bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing worden gebouwd, waaronder begrepen 1 dienstwoning.



Afbeelding 20: uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en de voormalige bedrijfswoning inmiddels particulier wordt bewoond, is sprake van planologisch strijdig gebruik. Het bestemmingsplan biedt in artikel 31 lid 3 onder a (algemene wijzigingsbevoegdheid) de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch gebied' binnen een voormalig agrarisch bouwperceel te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Om deze wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen, gelden de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen worden gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 800m² aangewezen met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 13; mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met uitzondering van voormalige agrarische bijgebouwen die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt én, gezien de oppervlaktebepalingen in artikel 13, als zodanig mogen worden aangemerkt;
- b. de overige gronden binnen het voormalig bouwperceel houden de betreffende respectievelijk aangrenzende bestemming;
- c. het bepaalde in artikel 13 is van overeenkomstige toepassing;
- d. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwperceel te omvatten.

In artikel 13 lid 3 onder c is bepaald dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 600m³ of niet meer dan de bestaande (legale) inhoud indien die meer dan 600m³ bedraagt. Verder is in artikel 13 lid 3 onder f bepaald dat bijgebouwen uitsluitend, vanaf de weg gezien, achter de voorgevel worden gebouwd, waarbij in het bepaalde onder g is geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50m², daarnaast mogen op grond van het bepaalde onder h per woning ten hoogste 2 bouwwerken zoals een hobbykas, hondenkennel of volière worden gebouwd met een gezamenlijke inhoud van maximaal 30m³. De oppervlakte van een overkapping mag op grond van het bepaalde onder i niet meer bedragen dan 20m².

Het College van B&W kan op grond van het bepaalde in artikel 13 lid 5 onder c een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toestaan tot een maximum van 80m². Indien ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte aan landschap ontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt afgebroken kan op grond van het bepaalde in artikel 13 lid 5 onder d medewerking worden verleend aan een maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150m², mits daardoor niet meer dan 20% van de bij de woning behorende gronden wordt bebouwd met bijgebouwen. B&W winnen daarbij advies in omtrent het landschap ontsierende karakter van de bebouwing.

Indien de bij een woning behorende gronden een gezamenlijke oppervlakte hebben van meer dan 1ha kunnen B&W op grond van het bepaalde in artikel 13 lid 5 onder e eveneens een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toestaan tot 100m²; deze oppervlakte kan worden vergroot tot 150m² indien de oppervlakte van de bijbehorende gronden groter is dan 2ha.

Toetsing

De bestaande inhoud van de voormalige bedrijfswoning bedraagt 651m³; dit is inclusief de serre. De inhoud van de woning is daarmee groter dan de inhoudsmaat die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan; waarbij in artikel 30 lid 4 onder c (algemene vrijstellingsbevoegdheden) is bepaald dat niet van het bestemmingsplan kan worden afgeweken ten behoeve van het toestaan van een grotere inhoudsmaat.

Met betrekking tot de serre heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) in het kader van de beoordeling van het legaliseringsonderzoek negatief geadviseerd met betrekking tot de serre. De ARK is daarbij tot het oordeel gekomen dat de serre in zijn huidige vorm en omvang moeten worden aangemerkt als een 'exces'. Gelet op dit advies hebben initiatiefnemers ervoor gekozen om een alternatief plan voor de serre uit te laten werken en hier separaat vergunning voor aan te vragen. Aangezien dit gevolgen kan hebben voor de inhoud van de woning, wordt in het kader van deze herziening uitgegaan van een woninginhoud van maximaal 650m³.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woning bedraagt inclusief de paardenstal circa 474m². Hoewel er totaal 400m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing is gesloopt, kan niet worden voldaan aan de voorwaarden voor wijziging zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Om te komen tot de door initiatiefnemers gewenste legalisatie van deze grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zal zodoende een andere planologische procedure doorlopen moeten worden dan die van een bestemmingsplanwijziging. Daarom is ervoor gekozen om maatwerk toe te passen en het bestemmingsplan te herzien

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

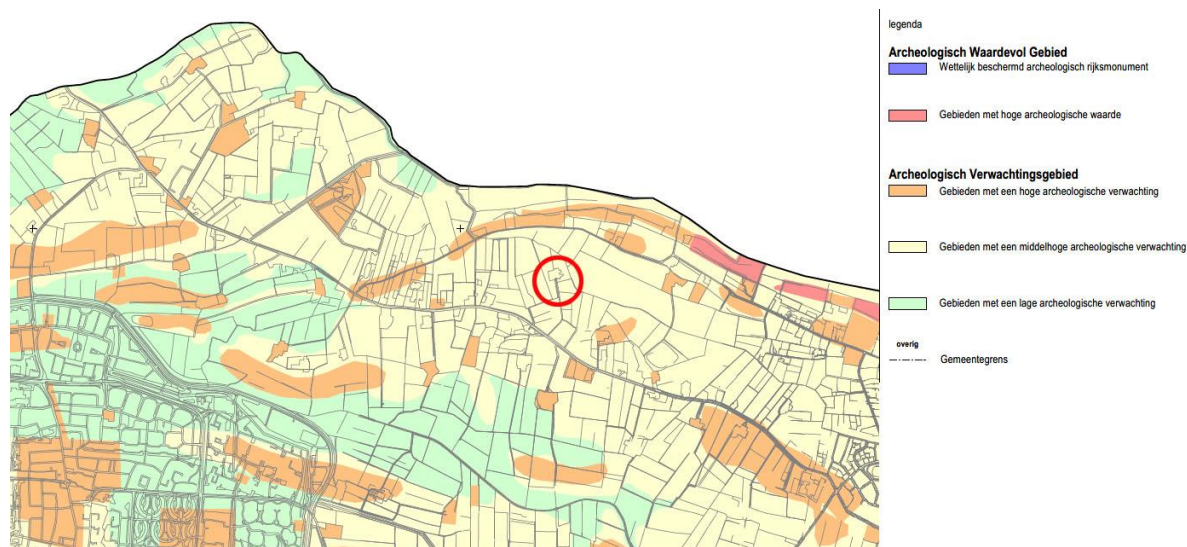
4.1 Archeologie

Het Verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valetta genoemd) regelt de omgang met Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en sinds 2007 is het verdrag omgezet in Nederlandse regelgeving: de Wet archeologische monumentenzorg (Wam). Belangrijkste doel van de wet is het borgen van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden door het archeologisch belang van meet af aan te laten meewegen in de besluitvorming.

Uitgangspunt van het verdrag is het zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaren van het archeologisch erfgoed en het nemen van beheermaatregelen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, dienen de bodemverstoorders archeologisch onderzoek te laten verrichten. De kosten daarvan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het archeologisch beleid van de gemeente Leusden is uitgewerkt in de archeologische beleidskaart (zie afbeelding 21). Hieruit volgt dat voor onderhavig perceel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Gevolg is dat bij plangebied met een grotere oppervlakte dan 500m² waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan 0,3m onder het bestaande maaiveld, er voorafgaand aan die ingrepen een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Ter legalisering zullen geen (nieuwe) bodemingrepen plaats hoeven vinden omdat het bestaande bebouwing betreft.

Naar verwachting blijven ook de ingrepen ten behoeve van de landschappelijke kwaliteitsverbetering onder de drempel van 500m² zodat geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd.



Afbeelding 21: uitsnede archeologische waarde- en verwachtingskaart gemeente Leusden
Bron: gemeente Leusden

Het aspect archeologie staat omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming niet in de weg.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Om hinder tussen (agrarische) bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

In de directe omgeving van het perceel zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- Hessenweg 173 (agrarisch bedrijf);
- Emelaarseweg (direct ten noorden van het plangebied);
- Hessenweg 179 (boomkwekerij)

agrarische bedrijven

In de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat de afstand tussen een geurgevoelig object, zoals een woning, en een veehouderij buiten de bebouwde kom ten minste 50m dient te bedragen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt aan de Hessenweg 173 op een afstand van meer dan 350m. Ook aan de Emelaarseweg is een agrarisch bedrijf gevestigd; dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan bijna 275m. Voor beide bedrijven geldt bovendien dat op korte afstand tot dat bedrijf een (reguliere) woning is bestemd zodat deze woning maatgevend is voor de milieuzonering en ontwikkelingsruimte van het betreffende bedrijf. Het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming leidt voor deze bedrijven dan ook niet tot beperkingen.

niet-agrarische bedrijven

Met betrekking tot het naastgelegen boomkwekerijbedrijf (Hessenweg 179) geldt dat voor de milieuzonering van dit bedrijf al rekening moest worden gehouden met de bestaande bedrijfswooning. De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming leidt zodoende niet tot een strengere beoordeling.

Concluderend kan worden gesteld dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsuitoefening en/of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar wonen. Andersom kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming niet in de weg.

4.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) uit 1987 is het wettelijke kader voor de bescherming van de bodem. Op grond van de Wbb kunnen regels worden gesteld waarmee verontreiniging van de bodem wordt voorkomen. De Wbb kent ook een zorgplicht waarmee verontreinigingen die zijn ontstaan na invoering van de wet kunnen worden aangepakt. Sinds 1994 bevat de wet regels die gaan over verontreinigingen die zijn ontstaan voor de invoering van de wet (historische verontreinigingen). Op 1 januari 2006 zijn belangrijke wijzigingen in het saneringshoofdstuk van de Wet bodembescherming inwerking getreden.

Het is wettelijk geregeld in de Bouwverordening dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Doel van het onderzoek is het verzamelen van informatie met betrekking tot het voormalige gebruik van de locatie om een hypothese te stellen omtrent de aard van de verontreinigende stoffen en de te verwachten milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Bij een wijziging van de bestemming is bodemonderzoek noodzakelijk als de planherziening tevens een strengere bodemgebruik inhoudt. Bij een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik kan onderzoek achterwege blijven. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming waarbinnen tevens een dienstwoning is toegestaan. Het bodemgebruik blijft daarmee ongewijzigd. Bovendien is er geen sprake van het oprichten van nieuwe gebouwen zodat bodemonderzoek achterwege kan blijven.

Het aspect bodem staat omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming niet in de weg.

4.4 Cultuurhistorische waarden

Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van het plangebied is een korte inventarisatie uitgevoerd naar de in het plangebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Er zijn geen gebouwen aanwezig, die zijn aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Evenmin zijn in het plangebied specifieke cultuurhistorische (landschap-)elementen aanwezig die in het bestemmingsplan als te beschermen zijn aangeduid. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.5 Ecologie

De bescherming van bijzondere flora- en faunasoorten, bossen en houtopstanden en de aangewezen natuurgebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn). De Wn maakt onderscheid tussen soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn en soorten, die bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Beide categorieën vallen onder een strikt beschermingsregime. Daarnaast voorziet de wet in een algemener beschermingsregime voor andere (nationale) soorten (bijlage A van de Wet natuurbescherming). Daarnaast kunnen provincies een eigen lijst aanleggen van beschermde soorten. Ieder beschermingsregime kent een eigen afwegingskader waarmee wordt bepaald of een activiteit vergunningplichtig is. De provincie is bevoegd gezag als het gaat om vergunningverlening en ontheffingen.

Op grond van artikel 1.11 Wn geldt een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000 gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten in hun directe leefomgeving. Het uitgangspunt van de zorgplicht is dat burgers, ondernemers en overheden alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege laten. Degene die een bepaalde handeling wil verrichten moet zich daarom vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvan voor zijn handelen. De zorgplicht dient (mede) als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wn geen specifiek verbod geldt.

De verbodsbepalingen zijn neergelegd in artikel 2.7 (Natura 2000), artikel 3.1 (Vogelrichtlijn), artikel 3.5 (Habitatrichtlijn) en 3.10 (nationale soorten) Wn.

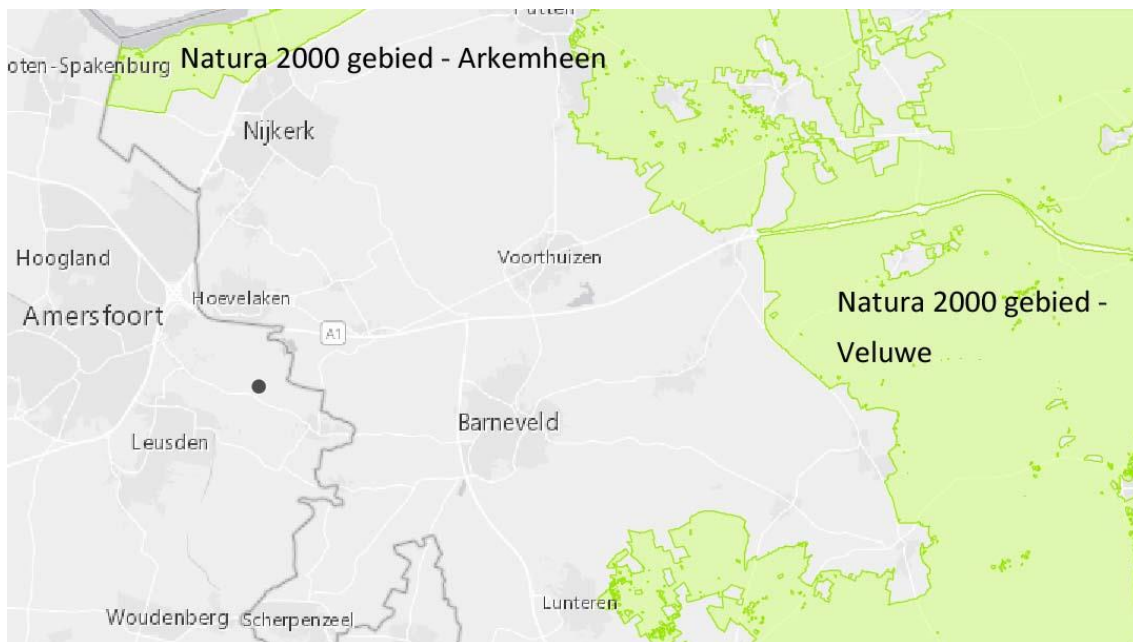
Soortenbescherming

Er is geen sprake van bouwactiviteiten of het kappen van bomen. Wel zal het terrein op enkele plaatsen opnieuw worden ingericht. In het kader van de zorgplicht verdient het daarom aanbeveling om een quickscan ecologie uit te (laten) voeren. De quickscan heeft tot doel te verkennen in hoeverre de voorgenomen plannen kunnen leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wn. Daarnaast dient altijd rekening te worden gehouden met het broedseizoen om verstoring van bezette nesten te voorkomen; ontheffing is niet mogelijk maar overtreding kan worden voorkomen door buiten het broedseizoen te werken en/of voorafgaand aan werkzaamheden te controleren op (bezette) nesten. Het broedseizoen loopt van half maart tot half juli, maar kan afhankelijk van de weersomstandigheden eerder beginnen of langer doorlopen.

Gebiedsbescherming – Natura 2000

Met de voormalige Natuurbeschermingswet zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie omgezet in nationale regelgeving. In en in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten is het verboden om zonder vergunning activiteiten of handelingen uit te voeren in een speciale beschermingszone als deze, gelet op de instandhoudingdoelstellingen van het gebied, die de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstoring effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een speciale beschermingszone (Natura 2000 gebied) uit de Habitat- of de Vogelrichtlijn. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn 'Akemheen' en 'Veluwe'. Beide gebieden liggen op ruime afstand (circa >10km) zodat significant negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie afbeelding 22). Het plan voorziet in het wegbestemmen van een voormalige agrarisch bedrijf, waarbij het gebruik van de dienstwoning wordt omgezet naar reguliere bewoning. De woning krijgt daartoe een woonbestemming, de overige gronden houden de bestaande agrarische bestemming (zonder agrarisch bedrijfsperceel). Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en het plan leidt niet tot extra verkeersbewegingen. Zodoende kan op voorhand worden uitgesloten dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie. Een Aeriusberekening is om die reden achterwege gelaten.



Afbeelding 22: uitsnede kaart Natura2000 gebieden

Bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden>

Gebiedsbescherming – Natuur Netwerk Nederland

De Provincie Utrecht heeft in haar de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitwerking gegeven aan het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur of EHS). Nieuwe projecten, plannen of handelingen in NNN zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke waarden en/of kenmerken van NNN aantasten, tot oppervlakteverlies van NNN leiden of de robuuste samenhang wezenlijk (negatief) beïnvloeden, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Dit principe wordt het 'nee, tenzij beginsel' genoemd. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN en ligt ook niet in de directe nabijheid van het NNN (zie afbeelding 23). Het 'nee, tenzij – beginsel' is daarom niet van toepassing en er hoeft geen beoordeling plaats te vinden van de effecten van de planherziening of het gebruik van de dienstwoning als reguliere woning op het NNN.



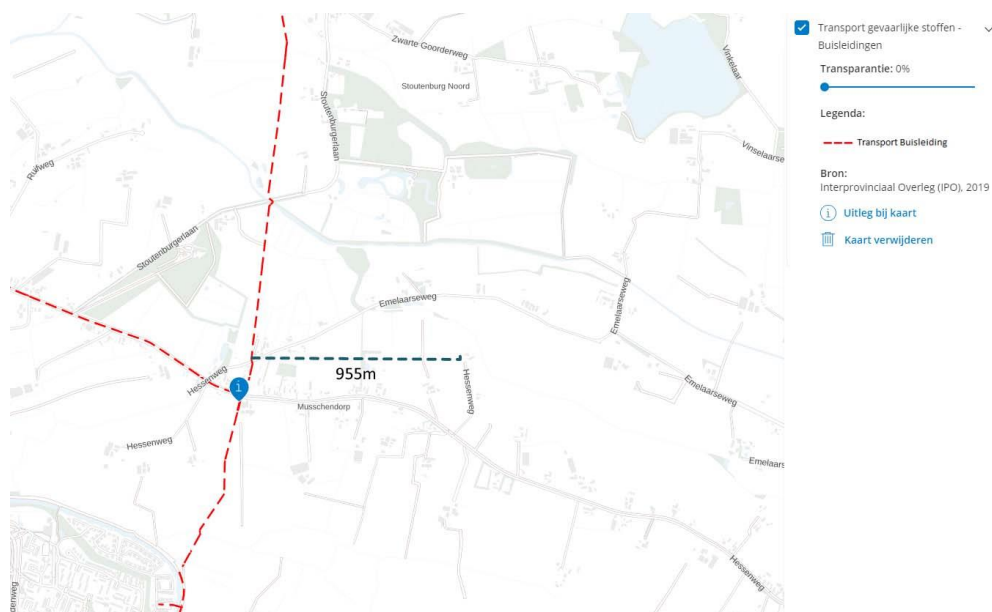
Afbeelding 23: uitsnede kaart Natuur 1 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

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

De aspecten ecologie, NNN en stikstof staan omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming niet in de weg.

4.6 Externe veiligheid

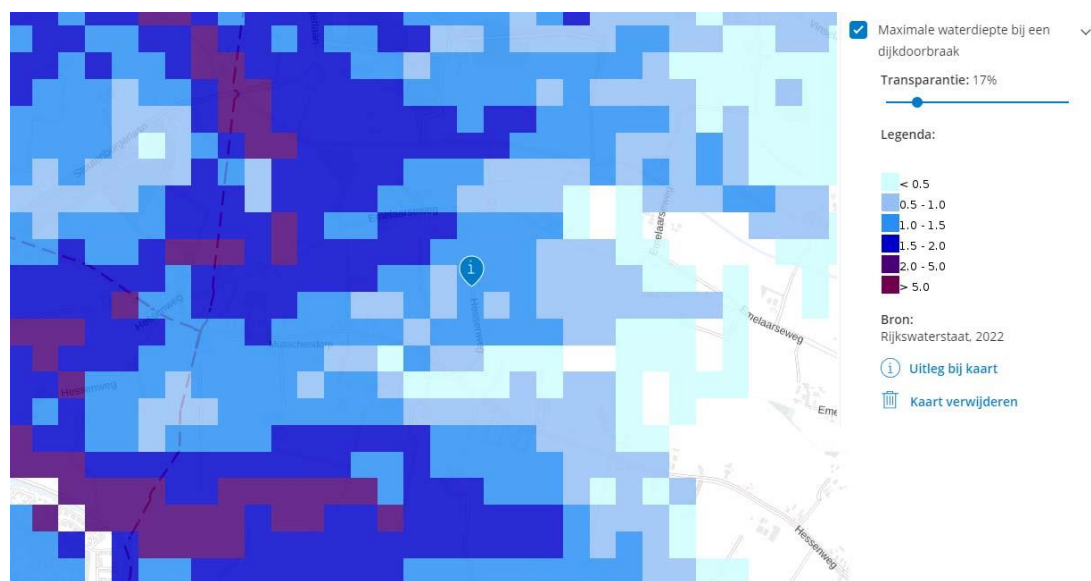
De normen en richtlijnen voor risico's met betrekking tot externe veiligheid staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Deze normen hebben betrekking op risico's die zware bedrijven kunnen veroorzaken, maar ook op risico's die verband houden met transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Het besluit is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of de nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.



Afbeelding 24: uitsnede kaart veilige omgeving hoogspanningsleidingen, natuurbranden, transport gevaarlijke stoffen

Bron: www.atlasleefomgeving.nl/kaarten

Raadpleging van de Risicokaart leert dat in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven met een risico-contour gevestigd zijn. Evenmin wordt de Hessenweg gebruikt als route voor transport voor gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde buisleiding (gas) ligt op meer dan 950m van het plangebied (zie afbeelding 24). Er zijn geen snelwegen of spoorwegen in de directe nabijheid van het plangebied. Het perceel ligt dan ook buiten de risicocontour van een route of buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Andere risicobronnen zijn niet aanwezig.



Afbeelding 24: uitsnede kaart veilige omgeving - maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak

Bron: www.atlasleefomgeving.nl/kaarten

Verder is van belang dat het plangebied in een gebied ligt waar de maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak 1-1,5m bedraagt. De kans dat dit gebeurt is extreem klein; volgens het Deltaprogramma van RWS eens per 100.000 jaar (zie afbeelding 25). Bij een dergelijke overstromingsdiepte is het bovendien mogelijk om naar de verdieping van de woning te vluchten en daar te wachten op hulp.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planherziening.

4.7 Geluid

De mate waarin geluid het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Doel van de wet is om objecten die geluidgevoelig zijn, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, te beschermen tegen geluidhinder uit de omgeving. Daarom bevindt zich in beginsel bevindt langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30 km/uur een geluidzone. Binnen deze zone zijn de regels van de Wet Geluidhinder van toepassing en moet onderzoek worden verricht naar de geluidbelasting door het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48dB.

Ondanks het feit dat er sprake is van een dienstwoning die qua functie wordt omgezet naar een reguliere woning en er qua geluid dus feitelijk geen sprake is van een verandering, is zekerheidshalve onderzocht in hoeverre het perceel binnen de geluidzone van een weg ligt.

Voor onderhavig perceel zijn de Hessenweg, de Emelaarseweg en de rijksweg A1 de relevante wegen in de omgeving. De Hessenweg en de Emelaarseweg hebben allebei 1 rijbaan. Voor beide wegen geldt een maximale snelheid van 60km/h. Dat betekent dat de geluidzone van deze wegen bedraagt 250m. De afstand tussen het perceel en de Hessenweg bedraagt (hemelsbreed) ten minste 320m. De afstand tussen het perceel en de Emelaarseweg bedraagt (hemelsbreed) minimaal 275m. Het perceel bevindt zich buiten de geluidszone van zowel de Hessenweg als de Emelaarseweg.

De rijksweg A1 heeft ter hoogte van het plangebied 2x2 rijbanen. Tijdens spijtijden is de vluchstrook in gebruik als 'spitsstrook', zodat voor de breedte van de geluidzone is uitgegaan van 2x3 rijbanen. De geluidszone bedraagt daarmee 600meter. De afstand tussen rijksweg A1 en het perceel Hessenweg 185 bedraagt bijna 2km; het perceel bevindt zich buiten de geluidzone van deze rijksweg.

Gelet op het feit dat het perceel buiten de geluidszone van alle relevante wegen ligt, hoeft geen geluidonderzoek te worden uitgevoerd.

Geluid is geen belemmering voor de voorgenomen planherziening.

4.8 Water

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. Daartoe zal in het kader van de eventuele te volgen planologische procedure afstemming plaats moeten vinden met de waterbeheerder in het gebied (Waterschap Vallei en Veluwe). Dit kan onder meer in de vorm van een (digitale) watertoets.

Met dit plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming met een maatwerkregeling voor de gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, waaronder verschillende bijgebouwen, een zwembadoverkapping, een paardenbak, Het plan voorziet niet in het oprichten van nieuwe bebouwing of het aanleggen van extra verharding. Er ontstaat zodoende geen waterbergingsopgave. Daarnaast voorziet het plan in landschappelijke en ecologische maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren. Onderdeel van deze maatregelen is het aanleggen van een natuurvriendelijke oever; hierdoor neemt de waterbergingscapaciteit in het gebied toe. Voor zover nodig zal hiervoor een watervergunning worden aangevraagd.

Hoofdstuk 5 Planopzet

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen één geheel. Tevens vormen de regels met de daaraan gekoppelde verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de gemeente is het bestemmingsplan het belangrijkste publiekrechtelijke instrument om doelstellingen te realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Daarnaast is voorzien in een regeling om de bestaande strijdigheden op te heffen en te legaliseren.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van een bestemming waarin tevens regels zijn gesteld ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden op en de gebruiksmogelijkheden van die gronden. De toelichting heeft geen juridische bindingskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan omdat hierin de beweegredenen, onderzoeksresultaten en de (beleids)uitgangspunten zijn verwoord, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarmee is de toelichting van wezenlijk belang voor de juiste interpretatie van het bestemmingsplan en de wijze waarop de daarin opgenomen bepalingen moeten worden toegepast.

5.2 Methodiek

Bij het opzetten van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen het bestemmingsplan inhoudelijk zoveel mogelijk te laten aansluiten op het Bestemmingsplan Buitengebied 2009. De begrenzing van het plangebied is conform de begrenzing van het bestaande agrarische bouwvlak. Alle bestaande bebouwing is binnen het bestemmingsvlak van de woonbestemming gebracht; de bestemmingsgrens omsluit de bebouwing vrij nauw. De overige gronden houden hun agrarische bestemming. De aangelegde paardenbak is via een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In het plangebied komen 3 bestemmingen voor: Agrarisch, Water, Wonen. Daarnaast is een deel van de gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch' voorzien van een functieaanduiding 'paardenbak' en 'paddock'.

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) die het mogelijk maakt om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting omdat deze immers geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening kent drie planvormen:

- gedetailleerd bestemmingsplan
- globaal eindplan
- globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden

De eerste twee plansoorten bieden een directe basis voor vergunningverlening. Een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden moet eerst worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan voordat (bouw)vergunning kan worden verleend. Dit plan is gericht op legalisering van een bestaande situatie en heeft de vorm van een conserverend bestemmingsplan.

5.3 Opzet regels

De opbouw van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

Artikel 1 Begrippen; hier zijn de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden toegepast.

Artikel 2 Wijze van meten; hier is aangegeven op welke wijze maten, inhoud en oppervlakten van bouwwerken worden gemeten en berekend om zo tot een eenduidige toepassing van de bouwregelingen te komen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving zijn de functies benoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan deze omschrijving evenals het gebruik van de gronden en de daarop toegestane bebouwing. De bestemmingsvoorschriften kennen alle dezelfde opbouw met de volgende onderdelen:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- specifieke bouwregels
- nadere eisen
- ontheffing van de bouwregels
- aanlegvergunning
- sloopvergunning
- wijzigingsbevoegdheid

Niet elke bestemmingsregel bevat deze elementen; dit is afhankelijk van de bestemming en de daarvoor relevante bepalingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Algemene afwijkingsregels: in dit artikel wordt aangegeven in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van een algemene afwijkingsbevoegdheid. Van belang om te vermelden is dat, omdat de inhoud van gebouwen binnenwerks wordt gemeten, in het bestemmingsplan geen algemene afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om een grotere woninginhoud mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht: samengevat is hier bepaald dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar dit strijdig zijn met dit plan, in dezelfde vorm mogen blijven bestaan. Wel blijft het mogelijk om op te treden tegen (eerder ontstaan) illegaal gebruik of bebouwing.

Slotregel: hier is aangegeven onder welke naam het plan kan worden aangehaald.

5.4 Plankaart

Op de plankaart is steeds de bestemming van de betreffende percelen aangegeven. De plankaart bestaat uit een verzameling van geografisch bepaalde objecten, die tezamen met de regels zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bebouwingsmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen en de raadpleegbaarheid te verbeteren.

5.5 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan alle in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van die gronden en ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Elke bestemming is geometrisch bepaald. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

5.5.1 Relevante bestemmingen

Agrarisch

De gronden in het plangebied die buiten het agrarisch bouwvlak liggen, hebben nu een agrarische bestemming en houden deze bestemming. Een deel van de gronden binnen het agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. De overige gronden houden de bestemming 'Agrarisch'; het bouwvlak vervalt.

De paardenbak en paddock liggen aansluitend aan de gronden die een woonbestemming krijgen. Om te voorkomen dat het oppervlak van de woonbestemming te groot wordt, houden ook deze gronden de bestemming 'Agrarisch'. Ter legalisering van de paardenbak en de paddock is op de verbeelding ter plaatse van deze voorzieningen een aanduiding opgenomen.

De landschappelijke inpassingsmaatregelen in de vorm van aan te planten bomen, zijn op de verbeelding eveneens voorzien van een aanduiding 'landschappelijk waardevol element'. Tevens is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ziet op de aanleg en instandhouding van de maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Water

De Haarbeek houdt de bestemming 'Water'. Ten behoeve van de natuurvriendelijke oever is de bestemming verbreed en voorzien van een aanduiding 'natuurvriendelijke oever'. De betreffende strook heeft een breedte van 8m.

Wonen

Alle bestaande te legaliseren gebouwen zijn binnen de grenzen van de bestemming 'Wonen' gebracht. Conform de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 600m³. Aangezien de keuken van het huis in de aan te passen serre is gerealiseerd, staat het bestemmingsplan, als onderdeel van de maatwerkafspraken, in dit geval bij recht een maximale woninginhoud van 650m³ toe. Aangezien het plan bedoeld is om ook de bestaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een vrijstaand bijgebouw, een carport, een veranda, een paardenstal en een zwembad met overkapping te legaliseren, is in de planregels een bepaling opgenomen dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 475m². Voor de zwembadoverkapping is een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Voor het overige is de planregeling gelijk aan het bepaalde in artikel 13 (Wonen) van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Met het oog op de vergunningen die ter legalisering nog verleend moeten worden, is in dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaruit volgt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijbehorend bouwwerk niet eerder kan worden verleend dan dat de landschappelijke en ecologische maatregelen zoals beschreven in het inrichtingsplan ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden. Het inrichtingsplan maakt als Bijlage 1 deel uit van de planregels.

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

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

5.6 Handhaving

In een bestemmingsplan zijn het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van gronden vastgelegd in regels en een verbeelding. Discussie over de inhoud van het bestemmingsplan vindt plaats tijdens de planvoorbereiding (vooroverleg en inspraak). De motivering van afwegingen en keuzes zijn opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Doel is een bestemmingsplan vast te stellen voor een periode van 10 jaar. Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is de periode van discussie over de inhoud afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen in afwijking van de regels en de verbeelding is in strijd met het bestemmingsplan, waarna de gemeente handhavend zal optreden conform het door haar geformuleerde handhavingsbeleid.

5.6.1 Gemeentelijk Handhavingsbeleid

Het gemeentelijk handhavingsbeleid van Leusden is vastgelegd in de Oplegnotitie Integraal Handhavingsbeleid, naar een nieuw prioriteringssysteem (december 2015). Toezicht en handhaving spelen in verschillende beleidsdomeinen een rol. Handhaving vormt daarbij het sluitstuk; handhaving wordt pas ingezet op het moment dat er geen andere oplossingen meer mogelijk (lijken te) zijn. In het bestuursrecht geldt op grond van vaste jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving; dit betekent dat bestuursorganen in het geval dat een wettelijk voorschrift, zoals de regels van een bestemmingsplan, wordt overtreden, verplicht zijn om handhavend op te treden. Alleen als concreet zicht is op legalisatie kan het bestuursorgaan ervan afzien om handhavend op te treden.

Wel mag een bestuursorgaan, in dit geval dus de gemeente, prioriteiten stellen om in het kader van een doelmatige handhaving onderscheid te maken in de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de taak tot handhaving. Wanneer een verzoek tot handhaving wordt ingediend, geldt de prioritering niet en mag alleen onder bijzondere omstandigheden van handhaving worden afgezien.

De gemeente Leusden hanteert bij handhaving de volgende prioritering (afbeelding 25):

DE MOGELIJKE GEVOLGEN ZIJN:	Aanzienlijk, dreigend en/of onomkeerbaar	4				
	Van belang	3				
	Beperkt	2				
	Vrijwel nihil	1				
			A	B	C	D
			Goedwillend: • Onbedoeld • Proactie	Moet kunnen: • Onverschillig	Calculerend: • Bewust belemmerend en/of risico nemend	Bewust en structureel / crimineel: • Opzettelijk
GEDRAG/INTENTIE VAN OVERTREDER						

Figuur 1. Interventiematrix

LEGENDA	
	Lichte segmenten. Lagere prioriteit tot handhaving
	Middensegmenten. Middelmatige prioriteit tot handhaving
	Zware segmenten. Hoge prioriteit tot handhaving

Figuur 2. Legenda

Afbeelding 25: interventiematrix gemeente Leusden

Bron: www.leusden.nl

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.1 Financiering

De gronden waarop dit bestemmingsplan betrekking op heeft, zijn eigendom van initiatiefnemer. De gerealiseerde bouwwerken zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer gerealiseerd. In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zijn afspraken gemaakt met de gemeente inzake kostenverhaal inclusief eventuele planschade. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. De beoogde ontwikkelingen hebben daarmee geen financiële gevolgen voor de gemeente Leusden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Initiatiefnemer heeft in eerste instantie aangegeven alle directe omwonenden over de voorgenomen planherziening te hebben geïnformeerd. Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan bleken enkele omwonenden niet door initiatiefnemer te zijn geïnformeerd. De betreffende omwonenden hebben een zienswijze ingediend. Zie voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijze paragraaf 6.2.3.

6.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijkvooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het plan toegestuurd aan de verschillende vooroverlegpartners. Naar aanleiding daarvan is een reactie ontvangen van Provincie Utrecht.

In de reactie wordt gewezen op het bepaalde in artikel 9.10 van de Interim Verordening die de functieveranderingsregels voor het wijzigen van de bestemming van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonbestemming bevat. Gevraagd wordt in hoeverre functieverandering naar wonen op deze locatie de beste oplossing is, mede gelet op de te behouden paardenstal. Tevens wordt gewezen op de volgende zinsnede uit artikel 9.10 Interim Verordening: *'een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte'*.

Reactie

Het functieveranderingsbeleid is opgenomen in artikel 9.9 en 9.10 van de Interim Omgevingsverordening. De regels gaan over agrarische bouwpercelen waar het agrarisch gebruik is gestopt, maar waar nog wel agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. De verschillende mogelijkheden voor hergebruik zijn geregeld in afzonderlijke artikelen. Doel van de regeling is om sloop en zinvol hergebruik van bedrijfsgebouwen die hun agrarische gebruiksfunctie hebben verloren, te bevorderen.

Voor de toepassing van de artikelen maakt het niet uit of het perceel nog een agrarische bestemming heeft of dat het perceel eerder al een woonbestemming heeft gekregen nadat het agrarisch gebruik is gestaakt, terwijl wel nog alle bedrijfsbebouwing nog aanwezig is. Wanneer het bouwperceel optimaal gesitueerd en uitgerust is voor grondgebonden landbouw dan blijft het perceel in principe behouden voor de agrarische sector. Hierbij moet vooral worden gedacht aan boerderijen die in het kader van de ruilverkaveling zijn gerealiseerd.

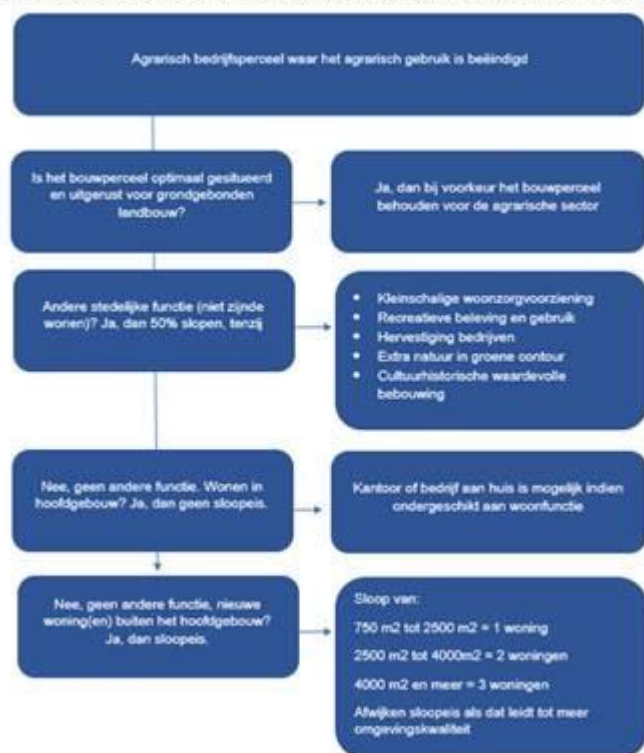
Het perceel aan de Hessenweg 185 in Achterveld heeft nog een agrarische bestemming met een bouwvlak. De agrarische activiteiten zijn echter al in 2016 beëindigd en de voormalige bedrijfswoning en de gronden daar direct omheen zijn verkocht. De gronden rondom het agrarisch bouwvlak hebben een veel te klein oppervlak om hier een grondbonden landbouwbedrijf te kunnen uitoefenen. De voormalige landbouwgronden van het bedrijf zijn verkocht aan omliggende boeren en nog agrarisch in gebruik. De boerderij is niet gerealiseerd in het kader van ruilverkaveling zodat functieverandering in principe mogelijk is.

Volgens het schema (zie afbeelding 26) dat in de toelichting is opgenomen geldt voor het perceel Hessenweg 185 het volgende:

1. Er is sprake van een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik beëindigd is;
2. Het perceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor grondgebonden landbouw;
3. Er is geen sprake van een andere stedelijke functie dan wonen.

Uit het beslisschema volgt dat indien er wordt gewoond in het hoofdgebouw, zoals hier het geval, er geen sloopis geldt. De uitoefening van een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien deze ondergeschikt is aan de woonfunctie.

Schema mogelijkheden bij functieverandering (voormalige) agrarische bedrijfspercelen:



Afbeelding 26: schema mogelijkheden bij functieverandering (voormalige) agrarische bedrijven

Bron:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02/pt_NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02.xml#NL.IMRO.PT.s6245e35f-920f-424c-b47c-53dce3575a58

Met betrekking tot de verwijzing naar de zinsnede 'een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte' het volgende. Uit de toelichting op dit artikel blijkt dat dit ziet op een bedrijfsruimte die tot het hoofdgebouw behoort (de voormalige deel). Bij het perceel Hessenweg 185 in Achterveld is echter geen sprake van een traditionele boerderij met een voorhuis en een deel. Evenmin wordt het de woning in meerdere wooneenheden gesplitst. Er is ook geen sprake van een kantoor of bedrijf aan huis in de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte.

De voormalige stal wordt gebruikt als paardenstal; er worden door de eigenaar hobbymatig 5 paarden gehouden. Op grond van jurisprudentie kan dit als 'hobbymatig' worden aangemerkt. De ruimtelijke ondergeschiktheid van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is geborgd via artikel 5.6 van dit plan. Hier is bepaald dat de vloeroppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning bedragen en in ieder geval niet meer dan 60m². Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciale functieveranderingsbeleid.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon door een ieder zienswijzen tegen het plan naar voren worden gebracht. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ontvangen.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op initiatief van de gemeente een gesprek plaatsgevonden met indieners. Vervolgens heeft een tweede gesprek plaatsgevonden tussen de huidige eigenaren van het perceel en indieners. Van het overleg is een verslag gemaakt dat als bijlage 1 deel uitmaakt van dit plan. In het verslag zijn tevens de vraagpunten uit de zienswijze voorzien van een reactie.

Het overleg heeft ertoe geleid dat vragen zijn beantwoord en knelpunten zijn besproken en waar mogelijk opgelost. Naar aanleiding van het overleg is ook het voorstel met ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen aangepast. Daarbij is de beplanting langs de toegangsweg vervallen en vervangen door extra bomen en een zwaluwhotel op het perceel Hessenweg 185. Het aangepaste voorstel is voorgelegd aan indieners en door hen akkoord bevonden.

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast. Ook is het inrichtingsvoorstel voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering dat als bijlage 1 deel uitmaakt van de planregels vervangen door het aangepaste voorstel.

Bijlagen

Bijlage 1 Verslag nav en beantwoording van zienswijze

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bp Buitengebied 2009, Herziening Hessenweg 185 van de gemeente Leusden met identificatienummer NL.IMRO.0327.311-0401;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het gebouw te komen.

1.8 agrarisch bedrijf:

een akkerbouw-, bloementeelt-, sierteelt-, fruitteelt- of ander tuinbouwbedrijf, alsmede een pluimvee-, varkens-, mestrunder- en mestkalverenhouderij dan wel een uit twee of meer van genoemde bedrijfstakken samengesteld bedrijf, al dan niet met vee, met uitzondering van een paardenfokkerij, paardenhouderij, een pelsdierhouderij, volkstuinten en een mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij;

1.9 ambachtelijke bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning; het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak, alsmede een gebouw bij een woning voor de huisvesting van een persoon die mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag;

1.27 detailhandel:

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

1.28 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.29 differentiatielijn:

aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en / of gebruiksregels;

1.30 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.31 gebouw:

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

1.32 hobbymatig houden van paarden:

het niet als commerciële activiteit houden van maximaal 5 paarden binnen of direct grenzend aan de woonbestemming of bij een woning die geen onderdeel uitmaakt van een agrarisch bedrijf of (bedrijfsmatige) paardenhouderij en/of manege. Georganiseerde groepslessen zijn niet toegestaan;

1.33 hoofdgebouw:

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

1.34 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.

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 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.37 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.38 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.

1.39 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.40 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.41 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;

1.42 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.43 overig bouwwerk:

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

1.44 paardenbak:

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

1.45 paddock:

een ruimte en/of omheind gedeelte van een perceel, veelal (deels) voorzien van een zandbodem, om één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen;

1.46 peil:

- a. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel
- b. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld, indien deze hoogte meer dan 1m boven of meer dan 1m onder de onder a bedoelde hoogte is gelegen.

1.47 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.48 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.49 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een bordeel, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.51 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;

1.52 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerkse vlak van de voorgevel tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

1.53 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.54 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.55 wonen:

het bewonen van een woning;

1.56 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de binnenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en binnenwerkse dakvlakken, met uitzondering van erkers en dakkappen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik, het hobbymatig beweiden van landbouwhuisdieren daaronder begrepen,
- instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle landschapselementen, zoals bomenrijen, singel- en laanbeplanting, natuurvriendelijke oevers en waterlopen, voor zover de gronden op de plankaart als "waardevol landschapselement" zijn aangeduid,
- een paardenbak uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- extensieve openlucht recreatie, met daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruiterpaden en picknickplaatsen,

en de daarbij behorende bebouwing, erven en verhardingen.

3.1.2 uitzonderingen

Van agrarische bedrijvigheid als bedoeld in lid 3.1.1, zijn uitgezonderd fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede vis-, wormen- en madenkwekerijen, behoudens agrarische bedrijven, waar zodanige agrarische bedrijvigheid wordt uitgeoefend op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan.

3.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd met in achtname van de volgende bepalingen:

bouwwerken	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
erf- of perceelsafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van een bedrijfswoning	-	1m
toegangspoort	-	2,15m
lichtmasten bij een paardenbak	-	6m
omheiningen van een paddock en/of paardenbak	-	1,5m
overige erf- of perceelsafscheidingen	-	2m

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval ook het gebruik van gronden buiten bouwpercelen voor - niet als bouwwerk aan te merken:

- boogkassen, en
- mestbassins en silo's.

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

3.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschapselement' de volgende werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur,
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

3.4.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden in het kader van de uitvoering en instandhouding van de inrichtings- en beheermaatregelen zoals beschreven in bijlage 1;
- b. het uitvoeren van werken en werkzaamheden normale beheer en onderhoud;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- e. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- f. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.2 onder b, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- h. werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.4.2 onder c, voor zover de Algemene Plaatselijke Verordening daarop van toepassing is;
- i. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
- j. werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.4.2 voor zover daarvoor een vergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.7 Wet natuurbescherming.

3.4.3 *Toetsingsgronden*

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning slechts indien naar hun oordeel genoegzaam blijkt dat:
 - 1. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
 - 2. schade door de met de werken en/of werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden;
- b. Burgemeester en wethouders toetsen een aanvraag om omgevingsvergunning in voorkomend geval aan het bepaalde in het Landschapsontwikkelingsplan (2009). Indien het Landschapsontwikkelingsplan wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

3.4.4 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 3.4.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, kunstwerken en kademuren;
- b. de aanleg en instandhouding van natuurvriendelijke oevers ter plaatse van de functieaanduiding 'natuurvriendelijke oever';
- c. instandhouding van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- d. extensieve openlucht recreatie.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen;
- b. de hoogte van de onder a bedoelde bouwwerken mag niet meer dan 3m bedragen.

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

4.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschapselement' de volgende werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur,
- d. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben.

4.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- d. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- e. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- f. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.3.2 voor zover daarvoor een vergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.7 Wet natuurbescherming.

4.3.3 Toetsingsgronden

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning slechts indien naar hun oordeel genoegzaam blijkt dat:
 1. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
 2. schade door de met de werken en/of werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden;

- b. Burgemeester en wethouders toetsen een aanvraag om omgevingsvergunning in voorkomend geval aan het bepaalde in het Landschapsontwikkelingsplan (2009). Indien het Landschapsontwikkelingsplan wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

4.3.4 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 4.3.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water en toegangswegen e.d.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- per bouwvlak mag niet meer dan 1 woning worden gebouwd;
- de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 meter bedragen, behoudens aan de zijde(n) waar de woning aan een andere woning is vastgebouwd;
- de inhoud van een woning mag niet meer dan 650m³ bedragen;
- de goothoogte en de bouwhoogte van een woning mogen niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan, dan wel rechtens mogen bestaan, met ten hoogste 1m mag worden vermeerderd;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 475m²;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zwembadoverkapping' is een zwembadoverkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 77m²;
- de goothoogte en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
bijbehorende bouwwerken	3m	5m
gebouwen als bedoeld in 5.2.1 onder c	-	2,5m
zwembadoverkapping	-	2,2m
pergola's en overkappingen met een open constructie, zoals een carport, veranda of kapschuur	3m	4m

5.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

- erf- of perceelscheidingen vóór de voorgevel van een woning 1m;
- overige erf- of perceelscheidingen en bouwwerken 2m.

5.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijbehorend bouwwerk kan niet eerder worden verleend dan dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - overig voorwaardelijke verplichting landschappelijke kwaliteitsverbetering' de inrichtingsmaatregelen als beschreven in het inrichtingsplan dat als Bijlage 1 deel uitmaakt van de regels van dit plan zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

5.4 Erf- en terreininrichting

Het gebruik van het perceel overeenkomstig de bestemming is alleen dan toegestaan indien het terrein wordt ingericht en de beplanting overeenkomstig het in 5.3 bedoelde inrichtingsplan wordt aangelegd en in stand gehouden met inachtneming van het burennrecht als bedoeld in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek.

5.5 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan en het bepaalde in:

- a. 5.1 ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, mits:
 1. het betreft bedrijfsmatige activiteiten die niet-milieuvergunningplichtig zijn en die voor wat betreft hun milieugevolgen passend kunnen worden geacht in of in de directe nabijheid van woningen, het geen horeca betreft, eventuele detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaats vindt, de vloeroppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 60 m², in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt, en in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 - behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaatsvinden;
- b. 5.1 ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast"-appartementen, vakantieappartementen of pension, in een woning en daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken mits:
 1. de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 60 m², in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- c. het bepaalde in 5.4 ten behoeve van een alternatieve inrichting van erf- en terreininrichting mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het zicht op en de landschappelijke inpassing van de bebouwing op het betreffende erf. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

5.6 Gebruiksregels

5.6.1 Toegestaan gebruik

Een woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en tot een (gezamenlijk) maximum van 60m²;
- b. het geen detailhandel of horeca betreft;
- c. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

5.6.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat in strijd is met de gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de stalling van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik als opslag van vuurwerk.

5.6.3 Parkeernorm

Het gebruiken van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van de woonfunctie is uitsluitend toegestaan indien per woning ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en blijvend in stand worden gehouden.

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 lid 6.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die 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 de bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30cm en de oppervlakte niet meer dan 500m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.2.3 Verlenen vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 6.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

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

6.2.4 Voorwaarden vergunningverlening

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

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

6.2.5 Weigering

De onder 6.2.1 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 30cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30cm;

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

6.3.2 *Archeologisch onderzoeksrapport*

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. De in lid 6.2.1 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.3.3 *Verlenen 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/of werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

6.3.4 *Voorwaarden vergunningverlening*

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

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

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 500m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de planregels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3m en de inhoud niet meer dan 50m³ mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings-, bebouwings- en aanduidingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten, behoudens de inhoud van woningen, en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20m;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40m, mits:
 1. per geval vaststaat dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of van andere bestaande hoge objecten, zoals windturbines, reclamezuilen of hoogspanningsmasten,
 2. de locatie is gelegen nabij wegen en bij voorkeur bij knooppunten van wegen of parkeerplaatsen en aansluitend bij bestaande bebouwing, en
 3. de mast door situering en uitvoering de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig aantast.

8.2 Mantelzorg

Het College van B&W kan bij omgevingsvergunning afwijken van deze regels met betrekking tot het toegestane aantal woningen en de toegestane inhoud van een woning ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg in een bedrijfs-, dienst- of andere woning of in een bijbehorend bouwwerk c.q. bijgebouw indien daarvoor, naar het oordeel van het College van B&W, dringende sociale verzorgingsredenen zijn.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud, inclusief een eventuele kelder, van de extra woonruimte mag niet meer bedragen dan 250m³;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van de extra woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning waarin of waaraan de extra woongelegenheid wordt gerealiseerd of, ingeval van een vrijstaande extra woongelegenheid, niet meer dan de volgens de regels van dit bestemmingsplan toegestane goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken c.q. bijgebouwen;
- c. in het geval de extra woonruimte in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk c.q. bijgebouw wordt gerealiseerd mag de afstand van dat bijbehorend bouwwerk of bijgebouw tot de hoofdwoning op hetzelfde perceel niet meer dan 20m bedragen. De extra woongelegenheid mag niet voor de voorgevel van de hoofdwoning op hetzelfde perceel komen, met dien verstande dat die woongelegenheid binnen het betreffende bouwperceel of bestemmingsvlak moet blijven;
- d. op geen van de gevels van de extra woonruimte mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder overschrijden;
- e. de extra woonruimte mag niet via een eigen nieuw aan te leggen uitrit worden ontsloten;
- f. het bouwen dient op een zodanige wijze te geschieden dat de extra woonruimte bij beëindiging van de verzorgingsreden voor tijdelijke huisvesting en/of bij intrekking van de omgevingsvergunning ongedaan kan worden gemaakt;
- g. de extra zelfstandige woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabij gelegen (agrarische) bedrijven.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bebouwingsvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven,
- c. als voorwaarde geldt dat de wijziging geen significante nadelige gevolgen heeft voor aanwezige natuurwaarden, voor zover deze in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 op de ontwikkelingskaart zijn aangegeven met een "groene contour".

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Afwijkingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bp Buitengebied 2009, Herziening Hessenweg 185.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering