

GEMEENTE AMERSFOORT



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED WEST

Toelichting

1. INLEIDING	1
1.1. BELEIDSVISIE GROEN-BLAUWE STRUCTUUR EN DE RUIMTELIJKE VERKENNING BUITENGEBIED-WEST	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLAN	1
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4. RELATIE MET ANDERE PLANNEN	3
1.5. LEESWIJZER	4
2. INVENTARISATIE.....	5
2.1. DE ONDERGROND	5
2.2. HET INFRASTRUCTURELE NETWERK	24
2.3. DE GEBRUIKSLAAG	28
2.4. AFZONDERLIJKE MILIEUASPECTEN	37
3. BELEIDSKADER.....	39
3.1. GEMEENTELIJK BELEID	39
3.2. PROVINCIAAL BELEID	45
3.3. RIJKSBELEID	67
3.4. OVERIG BELEID.....	70
4. PLANBESCHRIJVING	73
4.1. ONTWIKKELINGSKADER EN WIJZE VAN TOETSEN	73
4.2. REGELINGEN VOOR HET AGRARISCH GEBIED	75
4.3. NIET-AGRARISCHE BESTEMMINGEN	83
4.4. BESCHERMING VAN WAARDEN EN BELANGEN	91
4.5. OVERIGE REGELINGEN	94
4.6. BELANGRIJKE WIJZIGINGEN EN INITIATIEVEN	94
5. UITVOERBAARHEID.....	101
5.1. INLEIDING	101
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	101
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	101
5.4. INSpraak EN VOOROVERLEG	102
6. BIJLAGEN.....	105
6.1. ONDERZOEK NAAR FLORA EN FAUNA IN HET BUITENGEBIED WEST TE AMERSFOORT	105
6.2. MONUMENTEN EN WAARDEVOLLE PANDEN	105
6.3. EXTERNE VEILIGHEID BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED WEST	110
6.4. OVERZICHT BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN.....	110
6.5. NEE TENZIJ-TOETS VOOR EEN FIETSPAD EN WANDELPAD LANGS DE EEM.....	112
6.6. BEREKENINGEN GEURBELASTING COELHORSTERWEG 31	113
6.7. SLAAGSEWEG 31, RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	122
6.8. ZIENSWIJZENNOTA 'BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED-WEST'	122

1. INLEIDING

1.1. Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur en de ruimtelijke verkenning Buitengebied-West

Op 31 maart 2004 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur vastgesteld, het beleidskader voor (onder andere) het Buitengebied West. Op basis hiervan is er in 2005 gestart met het actualiseren van de bestemmingsplannen die gelden in het Buitengebied-West. Dit heeft geresulteerd in een voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied-West 2007 (op dat moment werd vaststelling in 2007 voorzien). Hierover is inspraak en vooroverleg gevoerd en het is ter beoordeling aan de Provinciale Planologische Commissie gezonden. In dit voorontwerpbestemmingsplan is de beleidsvisie Groen Blauwe Structuur als globaal kader opgenomen (via een algemene wijzigingsbevoegdheid).

Vanwege het ontbreken van een op het gebied toegesneden kader is de 'Ruimtelijke verkenning Buitengebied-West' gemaakt (verder te noemen: ruimtelijke verkenning). Deze ruimtelijke verkenning is bedoeld om initiatieven in het Buitengebied West voor recreatief medegebruik van de agrarische bestemming te kunnen afwegen ten opzichte van de Beleidsvisie Groen Blauwe Structuur, van andere initiatieven en van het provinciaal beleid.

De gemeenteraad heeft op 16 juni 2009 besloten tot vaststelling van de ruimtelijke verkenning. Hierbij is een aantal landschappelijke uitgangspunten/randvoorwaarden voor de realisatie van een mogelijke golfbaan in het Buitengebied-West opgenomen. Tevens is besloten de ruimtelijke verkenning te verwerken in het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied-West. Ook heeft de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders de opdracht gegeven een Uitvoeringsplan Buitengebied-West op te stellen, gebaseerd op de ruimtelijke verkenning. Deze opdracht heeft geresulteerd in het Uitvoeringsprogramma Hoogland-West. In dit uitvoeringsprogramma is aangegeven welke projecten in Hoogland-West worden uitgevoerd.

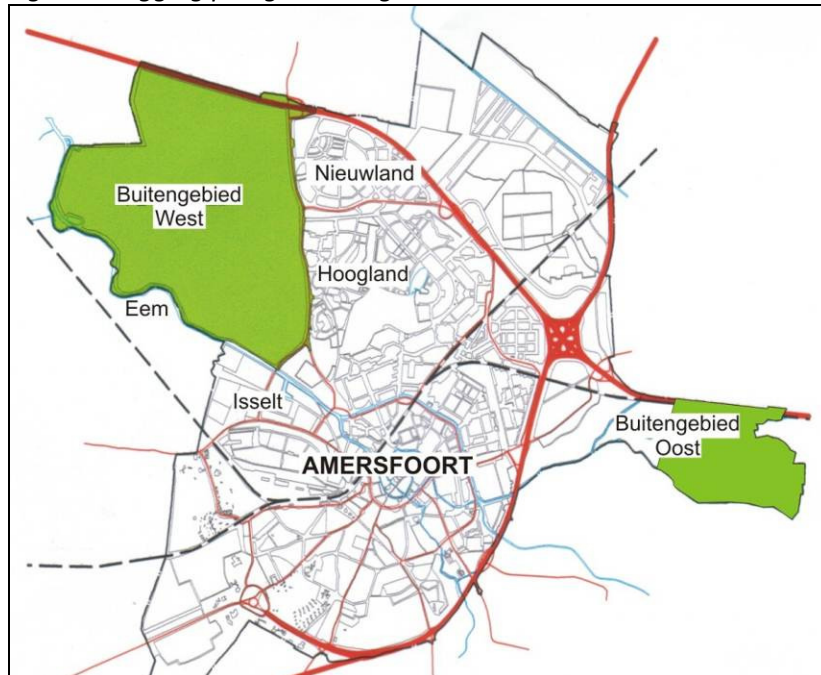
Het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied-West kan gezien worden als de planologisch-juridische uitwerking van de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur, de ruimtelijke verkenning en het uitvoeringsprogramma. Het bestemmingsplan geeft in de eerste plaats een kader voor het toetsen van bouwaanvragen en gebruiksveranderingen voor de huidige gebruikers. Daarbij dienen de huidige waarden beschermd te worden tegen ongewenste ontwikkelingen. In de tweede plaats moet het plan het planologisch-juridische kader geven voor de te verwachten en gewenste ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan Buitengebied West is een actualisering van de huidige bestemmingsplannen zoals die met name in 1987 en 1992 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn de verschillende planologische procedures uit de afgelopen periode verwerkt (wijzigingsplannen en artikel 19 WRO procedures).

1.2. Ligging en begrenzing van het plan

De noordgrens van Bestemmingsplan Buitengebied West komt overeen met de gemeentegrens. Rijksweg A1 maakt daarom deel uit van het plan. Aan de oostzijde sluit het plan aan op de recente bestemmingsplannen voor Hoogland en Nieuwland. De Bunschoterstraat is hierdoor in het plan opgenomen. De zuidgrens wordt gevormd door de Eem. De gemeentegrens met Soest en Baarn vormt samen met de Eem de westelijke begrenzing van het plangebied. Voor de binnen het plangebied beoogde 9-holes golfbaan is een zelfstandig bestemmingsplan opgesteld. Omdat bij de plangrens is aangesloten op de plangrens van de recente bestemmingsplannen voor Hoogland en Nieuwland is de Bunschoterstraat in het voorliggende plan opgenomen. In verband met de doortrekking en verbreding van de Bunschoterstraat zijn destijds twee bestemmingsplannen opgesteld, die door het voorliggende plan worden vervangen.

Figuur 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.3. Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor Buitengebied West verschillende regelingen (zie figuur 2). In de loop der jaren zijn enkele partiële herzieningen en wijzigingen in procedure gebracht om de realisatie van bouwplannen mogelijk te maken.

Figuur 2: Overzicht vigerende juridische regelingen.

Nummer	Naam plan	Raad/B&W	GS	Kroon/RvS
1	Bestemmingsplan Secundaire weg S-4	28-04-87	15-12-87	22-06-89
2	Bestemmingsplan Buitengebied I en II	29-09-87	17-05-88	27-05-91
3	Bestemmingsplan Buitengebied I, II en III, herziening ex art. 30 WRO	29-09-92	27-04-93	n.v.t.
4	Bestemmingsplan Nieuwland	28-10-92	08-06-93	08-03-95
5	Bestemmingsplan Bunschoterstraat (reconstructie N199, 2e fase)	17-12-96	15-04-97	n.v.t.
-	Facet-bestemmingsplan gebruiksbepalingen en aan- en bijgebouwenregeling	17-02-98	16-07-98	31-08-00
6	Bestemmingsplan Buitengebied I, wijziging 1999-w1 (loonbedrijf Bunschoterstraat)	20-04-99	03-06-99	n.v.t.
7	Bestemmingsplan Buitengebied I, herziening 1999-h1 (manege Bunschoterstraat)	27-06-00	28-09-00	n.v.t.
-	Facet-bestemmingsplan Gebruiksbepalingen en Sexinrichtingen	25-03-03	21-10-03	01-09-04
8	Bestemmingsplan Buitengebied I, herziening ex art. 11 WRO (deelplan A) wijzigingsplan Neerzeldertseweg	15-04-03	03-06-03	n.v.t.
9	Buitengebied I, wijzigingsplan ex artikel 11 WRO Coelhorsterweg 6, 2004	19-10-04	01-02-05	n.v.t.
10	Bestemmingsplan Buitengebied I, herziening ex artikel 30 WRO, wijzigingsplan Zeldertseweg 2004	26-10-04	01-03-05	14-12-05

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het altijd zinvol te kijken hoe de geldende plannen functioneren en gefunctioneerd hebben. Er kan gesteld worden dat de geldende plannen in grote lijnen nog steeds voldoen en aansluiten op de huidige situatie in het gebied. Veel agrarische bedrijven hebben (nog steeds) voldoende bouwmogelijkheden. Het geldende plan kent nu relatief veel mogelijkheden voor het toelaten van nieuwe bedrijven. Er zijn zones waar, door toepassing van

de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, bedrijven kunnen worden toegelaten waar dat niet langer gewenst is. In dat opzicht heeft het geldende plan te weinig mogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.

In het huidige plan genieten de landschappelijke waarden al de nodige bescherming. De zonering in het huidige plan is dan ook een goed vertrekpunt voor de regelingen in het nieuwe bestemmingsplan. In het nieuwe plan dient wel rekening gehouden te worden met de nieuwste inzichten op dit gebied.

De huidige bestemmingsplannen bieden relatief veel ruimte voor de vestiging, omschakeling en uitbreiding van de intensieve veehouderij. Als gevolg van het Reconstructieplan zijn deze mogelijkheden op dit moment geblokkeerd (zie hoofdstuk 3). In het nieuwe bestemmingsplan is een nieuwe regeling voor de intensieve veehouderij opgenomen.

In de afgelopen periode zijn veel agrarische bedrijven gestopt. Dat zal naar verwachting voor de komende periode niet anders zijn. Volgens de huidige plannen is daarbij alleen hergebruik als woning mogelijk. In de geldende plannen zijn weinig mogelijkheden voor verbreding en verdieping van de landbouw opgenomen. Dit sluit niet aan op de nieuwste beleidsnota's. Deze bestemmingsplannen bieden onvoldoende mogelijkheden voor de realisering van de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur. In de afgelopen periode zijn de nodige procedures gevoerd om bouwplannen te kunnen realiseren of een ander gebruik van gebouwen toe te staan. Deze dienen in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt te worden.

De plankaarten van de twee bestemmingsplannen zijn sterk met elkaar verweven, wat het lastig maakt er in de dagelijkse praktijk mee te werken. Dit geldt nog sterker voor de voorschriften, die immers ook in verschillende besluiten zijn opgenomen. Het grote aantal bestemmingen met vaak maar kleine verschillen maakt het geheel niet overzichtelijker.

1.4. Relatie met andere plannen

Vooruitlopend op de procedure van het Bestemmingsplan Buitengebied West is het bestemmingsplan Buitengebied Oost (zie ook figuur 1) in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan heeft nog de procedure van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen, is vastgesteld op 24 februari 2009 en goedgekeurd op 12 november 2009.

Gelijktijdig met de inspraak voor het voorliggende bestemmingsplan heeft ook de inspraak plaats gevonden voor de artikel 19.1 WRO procedure voor de aanleg van een fietsbrug over de Eem en het daarbij behorende fietspad. Op 19 september 2006 heeft de raad hierover een besluit genomen. De fietsbrug is inmiddels gerealiseerd.

De rijksweg A1, tussen Knooppunt Hoevelaken en afslag Baarn, is onderdeel van twee planstudies van de ministeries van Verkeer en Waterstaat en VROM. Deze planstudies zijn gestart om de doorstroming op het hoofdwegennet van de regio Midden-Nederland te verbeteren zodat wordt voldaan aan de nota Mobiliteit. Voor Planstudie A27/A1 wordt in 2011 een Tracébesluit verwacht.

Voor de planstudie Knooppunt Hoevelaken wordt in 2012 een Tracébesluit verwacht.

Naast een verbetering van de doorstroming van het hoofdwegennet zijn regionaal ook maatregelen bepaald om de doorstroming van het onderliggende wegennet en de bereikbaarheid van de regio te verbeteren. Onder de noemer 'VERDER, regionale maatregelen' zijn ook voor het Buitengebied West maatregelen voorzien. Het gaat hierbij om voor de fiets de verbindingen tussen Baarn/Soest en Amersfoort te verbeteren, en langs het traject van de Bunschoterstraat om doorstromingsmaatregelen bij kruisingen.

1.5. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding (voorheen:plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting begint met een inventarisatie van de huidige functies en de behandeling van diverse milieuaspecten in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante ruimtelijke beleid behandeld. Hoofdstuk 4 bevat de planbeschrijving waarin de gekozen regelingen worden uitgelegd en gemaakte keuzes worden beschreven. Ook bevat dit hoofdstuk een beschrijving van de verschillende initiatieven die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Tot slot behandelt hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

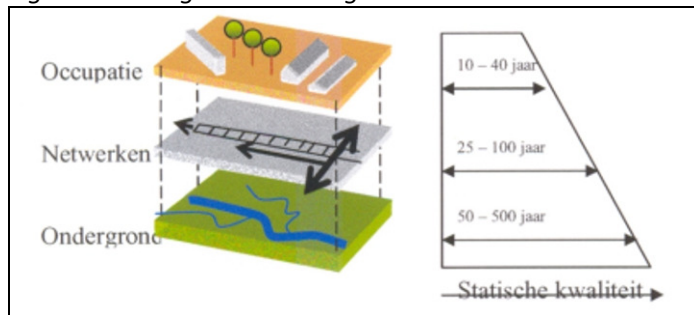
2. INVENTARISATIE

De lagenbenadering

De bestaande situatie wordt beschreven op basis van de zogenaamde lagenbenadering. De lagenbenadering gaat er van uit dat de ruimte is opgebouwd uit drie lagen:

- de fysieke ondergrond (water, bodem en het leven daarin en de cultuurhistorie);
- het infrastructurele netwerk (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur);
- de gebruikslaag (landbouw, recreatie, wonen en werken).

Figuur 3: De lagenbenadering.



De lagenbenadering gaat er van uit dat elke laag van invloed is op de ruimtelijke afwegingen en keuzen met betrekking tot de andere lagen. Daarbij is een onderliggende laag als het ware de randvoorwaarde voor de daarboven gelegen laag. Doel van de lagenbenadering is dat in de planvorming de processen in de verschillende lagen meer met elkaar in verband worden gebracht. De milieuaspecten worden zoveel mogelijk behandeld bij het betreffende onderwerp.

2.1. De ondergrond

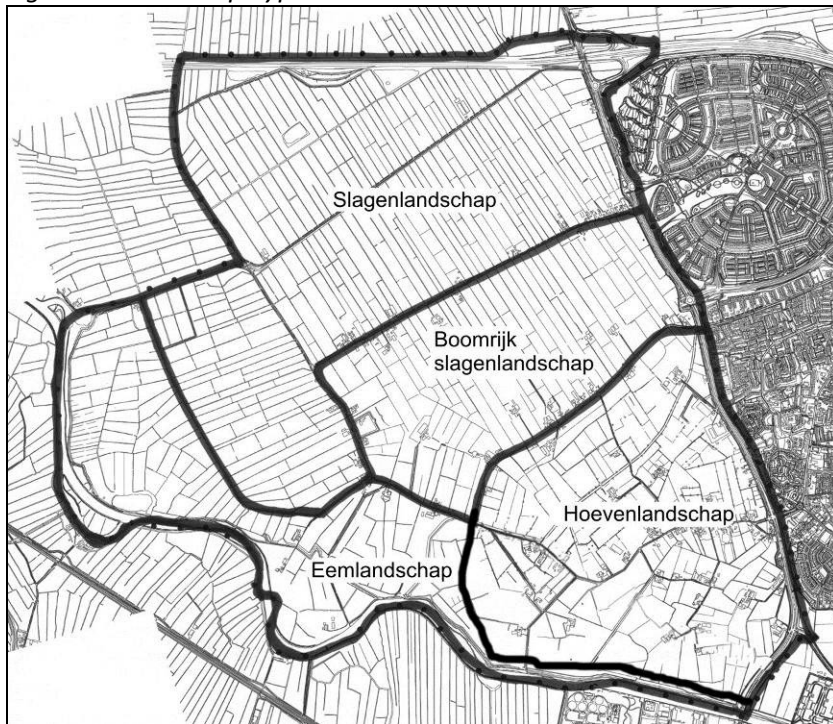
Bij de laag 'ondergrond' gaat het zowel om de fysieke ondergrond (zoals bodem en water), als om de geschiedenis, ofwel de sporen uit het verleden die nu nog aanwezig zijn. In samenhang daarmee komen in deze paragraaf ook de natuurwaarden aan bod.

2.1.1. Historisch-ruimtelijke ontwikkeling

De basis van het landschap van het plangebied is ontstaan in de derde en voorlaatste IJstijd, het Saalien van 200.000 – 120.000 jaar geleden. In deze ijstijd bereikte het landijs ook Nederland. Dit vanuit het noorden opkomende ijs drong op door een reeds bestaand dal van de Maas. Door de ijsmassa's werden de door deze rivier afgezette terraszanden aan weerskanten hoog opgestuwd. Deze stuwwallen vormen nu de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Na terugtrekking van het landijs bleef tussen deze heuvelruggen een diep gletsjerdal achter. Veel van het opgestuwde materiaal spoelde hierin terug. De dikte van dit teruggespoelde pakket varieert van 10-30 meter. In de periode na het Saalien (het Eemien van 130.000 - 120.000 jaar geleden), steeg de zeespiegel. Het gevormde gletsjerdal werd overstroomd door de zee en er werden zand-, maar vooral kleilagen afgezet. Deze kleilagen spelen nu nog een belangrijke rol in de waterhuishouding van het gebied. In de laatste ijstijd (100.000 - 10.000 jaar geleden), het Weichselien, was er geen ijs, maar de bodem was wel permanent bevroren. De wind had vrij spel op het vrijwel onbegroeide landschap. Het gletsjerdal (Gelderse vallei) werd opgevuld met overwegend dekzanden. Zand werd door de wind vanaf de droog liggende Noordzeebodem en de Utrechtse heuvelrug aangevoerd met de hoofdzakelijk westenwinden. Zo ontstond een landschap van afwisselend dekzandruggen en laagtes. Richting het oosten werd er meer zand afgezet. Na de laatste ijstijd zorgde dit hoogte verschil ervoor dat water in de vorm van allerlei bronnen en beekjes tussen de dekzandruggen door naar het laagste punt stroomde. Bij Amersfoort komen de beken samen in de rivier de Eem. In de lagere delen van de Gelderse vallei en Eemland heeft zich vanaf ongeveer 5000 jaar geleden veen gevormd.

westen van de boerderij Krachtwijk) ligt een eilandje in de Eem. Dit eiland is ontstaan door realisatie van een bochtafsnijding van de Eem. De gronden zijn eigendom van Natuurmonumenten.

Figuur 5: Landschapstypen.



De ontginning van het gebied diende een agrarisch doel, zodat gesteld kan worden dat het huidige landschap door agrariërs is gevormd. Door de beperkte middelen in het verleden waren de toenmalige bewoners bij ontginning afhankelijk van de bodemkundige en daarmee samenhangende waterhuishoudkundige situatie, waardoor het landschap op verschillende manieren werd ontgonnen. Buitengebied West is opgebouwd uit vier landschapstypen (zie figuur 5):

- het Eemlandschap, dat eeuwenlang gedomineerd werd door een open rivier (voor Nederland een zeldzaam fenomeen), met de daarbij behorende maten langs de Eem die nodig waren als hooiland;
- het hoeven- of kampenlandschap, waar de eerste bewoners zich gevestigd hebben en hun akkers hebben aangelegd;
- de woeste gronden die later ontgonnen zijn en nu het slagenlandschap vormen;
- en het overgangsgebied tussen het hovenlandschap en het slagenlandschap.

Eemlandschap

Het landschap langs de Eem is een rivierenlandschap met oude hooilanden/maten. Maten komen voor in het oorspronkelijke brede dal van de Eem, deze oude hooilanden werden vroeger periodiek overstroomd. Oorspronkelijk kwamen er broekbossen in voor. De drasheid van de matengebieden (broeklanden) was kenmerkend, evenals het grondgebruik (hooiland) en de verkaveling in grote onregelmatige blokken. De percelen zijn door slootjes afgebakend en soms is er nog een perceelgrensbegroeiing aanwezig. Oude namen als Zoesmaat (zoals polder de Slaag vroeger heette), de Weedematen, de Lijsmaat (onder Coelhorst) en de Burgermaten (in de polder Neerzeldert) verwijzen naar het oorspronkelijke gebruik als hooiland. De maten langs de Eem zijn als zeer waardevol aan te merken, omdat de originele verkaveling in grote, onregelmatige blokken en de kenmerkende perceelsrandbegroeiingen voor een deel nog aanwezig zijn. Mede door de aanwezige reliëfverschillen en de vaak 'bolle' percelen hebben deze maten een grote herkenbaarheid. Naast de maten is de Grebbelinie voor het Eemlandschap van groot belang. Met de Grebbelinie vormt het matengebied een heel waardevolle eenheid.

Hoevenlandschap

Het hoevenlandschap bestaat uit de dekzanden ten zuiden van de Male Wetering. De hoger gelegen dekzandruggen waren vanwege de goede ontwatering al vroeg geschikt voor bewoning en akkerbouw. De ontginningen waren individueel zodat het landschap een kleinschalig besloten karakter kreeg met een verspreide ligging van de bebouwing. Het kleinschalig karakter wordt getypeerd door relatief smalle, bochtige wegen, beplantingen, onregelmatig gevormde percelen (blokverkaveling) en door het dekzandreliëf, versterkt door bolle akkers. Deze hoger gelegen akkers worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een opgebracht cultuurdek, wat een gevolg is van het potstalbemestingssysteem van de bouwlanden.

In het hoevenlandschap komt veel beplanting voor. Het gaat dan met name om houtwallen, boomsingels en enkele loofhoutsingels. In het plangebied komen twee loofhoutbosjes voor: het bos bij Weerhorst en het bos bij Coelhorst. De vegetatie in het bos bij Weerhorst is botanisch zeer waardevol. Het bos bij Coelhorst is een hoog opgaand beuken-eikenbos waarbij de ondergroei voornamelijk bestaat uit hulstbomen. In het hoevenlandschap komen vrij veel houtwallen voor waarvan de omvang en onderhoudstoestand sterk verschilt. De aanleg van houtwallen wordt gestimuleerd met subsidies. De smalle bochtige wegen samen met het besloten karakter maken dit gebied erg aantrekkelijk voor recreatief fietsverkeer en wandelen.

Slagenlandschap

Het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit het slagenlandschap. Pas vanaf de 14e eeuw begon men zich hier te vestigen. Het van oorsprong erg natte gebied werd ontgonnen vanaf een ontginningsas in de vorm van een weg of een watergang. De Zeldertseweg met de Zeldertsche Wetering zijn hier goede voorbeelden van. Door deze manier van ontginnen ontstonden lange, smalle, opstreckende percelen, gescheiden door sloten die functioneerden als veekering. Bewoning was in eerste instantie alleen mogelijk op hoger gelegen zandopduikingen, waardoor een terpachtige bewoning ontstond. Na aanleg van dijken in de 17e en 18e eeuw werd het gebied beter bewoonbaar. Kenmerkend voor dit landschapstype is nu een rechte ontginningsas waaraan boerderijen liggen. Veel van de oude boerderijen langs de Zeldertseweg liggen op terpen. Door het ontbreken van bomen langs de perceelsafscheidings- en wegen heeft het gebied een zeer weids en open karakter.

Boommijk slagenlandschap

Tussen het slagenlandschap van polder Zeldert en het hoevenlandschap van Weerhorst / Coelhorst bevindt zich een overgangsgebied. Het landschap kan worden getypeerd als het boomrijk slagenlandschap. Dit landschap op de rand van het dekzand naar Eemland wordt gekenmerkt door een rationele strokenverkaveling. Haaks op de iets hoger gelegen delen van het landschap werden meerdere percelen vochtig land tegelijkertijd in cultuur gebracht. Daar waar de sloten soms droog vielen, bracht men als afscheiding lijnvormige beplantingen op de perceelsgrenzen aan, voornamelijk elzensingels. Vooral de elzensingels zijn kwetsbaar bij schaalvergroting in de landbouw in het agrarisch bestemde deel van het gebied. Het beeld varieerde in de loop van de tijd, want de elzensingels werden eens in de zoveel jaar afgezet zodat ze voldoende dicht bleven. De akkers werden omzoomd door houtwallen. Een groot deel van de houtwallen verdween met de komst van het prikkeldraad en de schaalvergroting van de landbouw. De beplanting neemt af in dichtheid in noordelijke richting, in het zuiden komen ook eiken voor. De bebouwing is voor het merendeel geconcentreerd langs de wegen.

Inrichting van de erven

Naast de hiervoor beschreven zonering van het landschap kunnen ook enkele opmerkingen worden gemaakt over de inrichting van de (boeren)erven. Van oudsher had de erfbeplanting een praktisch nut, zoals bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, leilinden voor schaduw en bosjes voor hakhout, erfscheiding en beschutting. Ook nu vervult de beplanting nog een belangrijke functie op het erf. Ze leveren een prettige beschutting tegen weer en wind, ze verzachten de vaak harde vormen van de

nieuwe bijgebouwen en ze vormen een verbinding met het omringende landschap. In de afgelopen decennia zijn veel boerderijen veranderd in burgerwoningen, waarmee ook de functie van de erven is veranderd. Een groot deel van de erven is daarbij ingericht als een 'stadstuin'. Er wordt veel geld besteed aan de inrichting en vijvers, coniferen of een zwembad maken steeds vaker onderdeel uit van het erf. Deze inrichting wijkt sterk af van de vroegere boerenerven. De 'verrommeling van het landschap' wordt hier deels door bepaald.

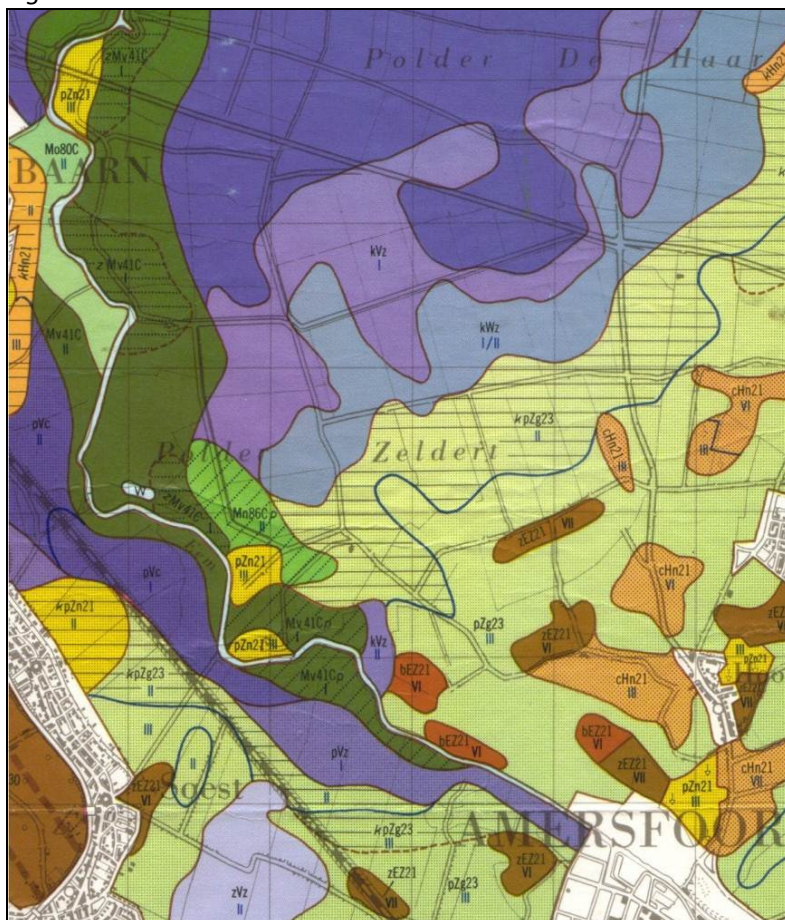
❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

Het hoevenlandschap en het slagenlandschap zijn voor Nederland niet zeldzaam. De zeer oude matengebieden (hooilanden) langs de Eem zijn voor Nederland wel zeldzaam te noemen. Wat echter zeer bijzonder aan het gebied is, is het op korte afstand van elkaar voorkomen van de diverse landschapstypen. Daarbij is het zeer waardevol dat de voorkomende landschappen nog veel kenmerkende landschapsstructuren en -elementen hebben. Het is van belang dat het karakteristieke beeld van de verschillende landschapstypen behouden blijft. Bij ontwikkelingen of plannen dient rekening gehouden te worden met de belangrijkste structuurbepalende elementen van het landschap. Hierbij kan opgemerkt worden dat de landschappelijke waarden van het hoevenlandschap en het slagenlandschap in de huidige bestemmingsplannen ook al beschermd worden. Behoud van het karakteristieke beeld van de verschillende landschapstypen is, naast landschappelijke redenen, ook van belang voor de recreatie.

2.1.3. Bodem en bodemkwaliteit

Het gaat in deze paragraaf zowel om de indeling in bodemsoorten, als om de milieuhygiënische kwaliteiten van de bodem.

Figuur 6: Bodemkaart.



Bodemsoorten

De grote landschappelijke diversiteit in het plangebied is vaak terug te voeren op de diversiteit van de bodem. De bodem is hiermee de basis voor één van de kernkwaliteiten van het gebied namelijk, de grote variatie in landschapstypen. Ook de natuur reageert op de hoedanigheid van de bodem.

De in het plangebied voorkomende bodemsoorten hangen nauw samen met de landschapstypen zoals die hiervoor zijn beschreven:

- De polders langs de Eem bestaan uit veen met daarop een dik pakket zeelei. Het landschap langs de Eem is een rivierenlandschap met oude hooilanden/maten. Het matengebied (broeklanden) wordt gekenmerkt door drasheid, bebouwing is schaars.
- Het hoevenlandschap bestaat uit de dekzanden gelegen ten zuiden van de Male Wetering. Deze hoger gelegen dekzandruggen hebben een goede ontwatering waardoor ze van oudsher geschikt zijn voor bewoning en akkerbouw. De hoger gelegen akkers worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een opgebracht cultuurdek wat het gevolg is van het potstalbemestingssysteem van de bouwlanden.
- Het slagenlandschap is een van oorsprong erg nat gebied. We hebben hier te maken met klei-op-veengrond. Het natte gebied wordt echter afgewisseld met enkele hoger gelegen zandopduikingen. De erg natte gebieden werden ontgonnen en op de hoger gelegen zandopduiking ontstond terpachtige bewoning.
- Het boomrijk slagenlandschap bestaat uit vochtig land afgewisseld met haaks daarop iets hoger gelegen droge delen. Het vochtige land werd gecultiveerd en op de hoger gelegen delen ontstond bewoning.

Bodemkwaliteit

Het plangebied betreft buitengebied met verschillende functies. Aangezien er weinig stedelijke activiteiten in het gebied hebben plaatsgevonden is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit relatief goed. Er zijn diverse bodemonderzoeken in het gebied uitgevoerd in het kader van een bouwvergunning, bestemmingswijziging of grondtransacties. Deze onderzoeken laten geen noemenswaardige verontreinigingen zien.

Aan de Coelhorsterweg/Slaagseweg is een voormalige stortplaats aanwezig: het terrein achter Slaagseweg 1a, grenzend aan de Male Wetering. Van 1960 tot 1971 is hier grof afval gestort. De voormalige stort is te zien als een lichte bolling in het weiland. In het stortmateriaal komen hoge gehalten aan PAK en minerale olie naar voren. Tijdens de jaarlijkse monitoring van 2003 zijn chroom en lood in sterk verhoogde gehalten aangetroffen. De monitoring van de locatie is recent overgegaan van de provincie naar de gemeente. In de nabije toekomst wordt mogelijk aanvullend onderzoek verricht in opdracht van de gemeente.

In het kader van een landelijk inventariserend onderzoek naar potentieel verontreinigde locaties is in de gemeente Amersfoort een aantal locaties (circa 10) in Buitengebied West naar voren gekomen waar (mogelijk) door de gemeente in de komende ISV periode onderzoek naar wordt verricht. De onderzoeken zijn opgenomen in de Wbb (=Wet bodembescherming) meerjarenprogramma 2005-2009.

Ten zuiden van benzinepomp 'De Slaag' aan de A1, heeft in het verleden zandwinning plaatsgevonden ten behoeve van de aanleg van de autosnelweg. De plas die hierdoor is ontstaan in eind jaren 80 grotendeels gedempt met baggerspecie uit de Eem. In het landschap is nog een kleine plas aanwezig.

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amersfoort geeft per te onderscheiden zone een indicatie van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Aangegeven wordt wat de

achtergrondgehalten van diverse stoffen in het gebied zijn. Dit kan van belang zijn bij grondverzet. Het plangebied valt binnen de zone 'Buitengebied West'. Deze zone is geclassificeerd als 'schoon'.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

- De bodemindeling en de kwaliteit van de bodem vormen op voorhand geen belemmering voor de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

2.1.4. Natuurwaarden

Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is door Bureau Viridis onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het gebied. De resultaten van het onderzoek worden beschreven in het rapport 'Natuurwaarden van Buitengebied West' (maart 2005). In het rapport wordt met name ingezoomd op die soorten die ruimtelijke consequenties kunnen hebben waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden in verband met eventuele vrijstellingen of ontheffingen in het kader van de Flora en Faunawet. Op basis van de gegevens uit 2005 is geconcludeerd dat er geen bestemmingen zijn toegevoegd waarbij de flora- en faunawet een belemmering vormt. Voor bepaalde werkzaamheden en ontwikkelingen in het gebied zullen wel ontheffingen aangevraagd moeten worden, waarbij de verwachting is dat die ontheffingen worden verleend.

Het flora- en faunaonderzoek is geactualiseerd en heeft geleid tot het rapport 'Onderzoek naar flora en fauna in het Buitengebied West te Amersfoort' van maart 2011. Dit rapport maakt als bijlage 6.1 onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De analyse en conclusie van dit onderzoek zijn in de volgende paragraaf overgenomen.

2.1.5. Analyse en conclusies met betrekking tot het landschap en de soorten van Buitengebied West

In deze paragraaf zijn de resultaten van het natuuronderzoek geanalyseerd en worden enkele conclusies getrokken. Voor de analyse is het onderzoeksgebied in een noordelijk en een zuidelijk deel verdeeld, waarbij de Monseigneur van de Weteringstraat de grens is. Ten noorden hiervan vinden we grootschalig landschap met weinig opgaande begroeiing en rechte wegen. Het deel ten zuiden van de Monseigneur van de Weteringstraat is een kleinschalig landschap met veel houtwallen, bosjes, het landgoed Coelhorst en van bochtige wegen. Daarnaast worden bij de analyse de sloten en weteringen onderscheiden.

Kleinschalig landschap

In het kleinschalig landschap ten zuiden van de Monseigneur van de Weteringstraat komen een groot aantal soorten voor die gebonden zijn aan een kleinschalig landschap met lanen, houtwallen, bosschages, graslanden en akkers. Het gaat om een aantal zoogdiersoorten en om broedvogels. In het gebied zijn niet alleen de bosjes, houtwallen en lanen van belang, maar ook solitaire bomen, struweelbegroeiing en andere opvallende punten in het landschap. Deze zijn voor de vleermuizen belangrijke oriëntatiepunten. Enkele lanen en houtwallen zijn belangrijke vliegroutes waarlangs de vleermuizen van de kolonieplaatsen naar de foerageergebieden vliegen en weer terug. Ze zijn onontbeerlijk in het leefgebied.

De boerderijen zijn van groot belang als broedplaats voor kerkuil en steenuil, maar ook voor Boerenzwaluw, Huiszwaluw en Huismus. Het landgoed Coelhorst en de omliggende graslanden, houtwallen en bosjes zijn de domicilie van een populatie reeën van circa 25 dieren. Bij herinrichtingprojecten moet met bovenstaande belangen rekening gehouden worden. Dat betekent dat bij het kappen van houtwallen onderzocht moet worden of de houtwal een belangrijke vliegroute voor vleermuizen is. In dat geval dient er compensatie uitgevoerd te worden. Bij de sloop van boerderijen en woningen dient een quick scan uitgevoerd te worden om te onderzoeken in hoeverre het gebouw van belang is voor uilen en zwaluwen.

De aanleg van fiets- en wandelpaden door het gebied zal vermeden moeten worden. Fietzers en wandelaars verstoren veel meer dan autoverkeer. Het gebruik kan bij een verstoringgevoelige soort als het ree betekenen dat de dieren delen van het gebied gaan mijden. Dit heeft onmiddellijk een negatieve invloed op de kwantiteit én de kwaliteit van het leefgebied van het ree.

Open weilandgebied

Het open weidelandschap ten noorden van de Monseigneur van de Weteringstraat, polder Zeldert, is vooral belangrijk voor weidevogels en overwinterende kleine zwanen. Het belangrijkste weidevogelgebied is het weidevogelreservaat De Slaag. Hier komen veel weidevogels tot broeden, waaronder zeer kritische soorten als watersnip, slobbeend en grutto. Met name de grutto bereikt hier hoge dichtheden. De Slaag is van groot belang als kerngebied voor weidevogelgebied. Het overige gebied is weinig geschikt meer voor kritische weidevogels. Grote delen zijn wel van belang als overwinteringsplaats voor de Kleine Zwaan. Regelmatig wordt hier meer dan 1% van de wereldpopulatie geteld. Kritisch is hier het (grond)waterpeil en de wijze waarop de agrarische gronden worden beheerd. Daarnaast zijn zowel weidevogels als overwinterende zwanen gevoelig voor verstoring door fietsers en wandelaars. De aanleg van fiets- en wandelpaden moet vermeden worden. Er is ook geen noodzaak toe omdat veel wegen in het gebied veelal zo rustig zijn dat ze als wandel- en fietspad kunnen fungeren.



Kleine zwanen in de polder

Sloten en weteringen

De watergangen en oevers in bijna het gehele Buitengebied West herbergen bijzondere natuurwaarden. In het gebied ten noorden van de Monseigneur Van de Weteringstraat zijn vooral de bermsloot langs en de weilandsloten ten noorden en zuiden van de Neerzeldertseweg van groot belang voor drie strikt beschermde amfibieën: de heikikker en poelkikker wijdverspreid en de rugstreeppad komt op een enkele plaats voor.

De strikt beschermde kleine modderkuiper is in veel watergangen gevangen, zowel in smalle poldersloten als de bredere weteringen. De eveneens strikt beschermde Bittervoorn is slechts in weteringen en de bredere sloten gevangen. De sloten in het Weidevogelreservaat De Slaag zijn van groot belang voor het Vetje.

Bij werkzaamheden in het leefgebied van de strikt beschermde soorten moeten de maatregelen en de impact daarvan op de beschermde soorten door middel van een natuurtoets afgewogen worden. Dit speelt bijvoorbeeld bij ingrepen als baggeren, de aanleg van beschoeiing of het dempen van de sloten. Beheerswerkzaamheden als schonen en maaien kunnen verricht worden conform de Gedragscode Flora- en faunawet voor Waterschappen.

De weilandsloten ten westen van landgoed Coelhorst, aan beide kanten van de Malewetering, zijn van zeer groot belang voor de Grote Modderkuiper. Hier is vooral het beheer en de manier van

schonen van de sloten van cruciaal belang voor het voortbestaan van de soort. Bij ontwikkelingen in en bij deze sloten zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers, verbreding e.d. zal via een natuurtoets onderzocht moeten worden wat de effecten van de maatregelen zijn op de Grote Modderkruiper en of de werkzaamheden ontheffingsplichtig zijn. In het onderzoeksgebied komt een aantal strikt beschermde soorten en een groot aantal voor het nieuwe bestemmingsplan relevante soorten voor.

Figuur 7 Overzicht van de aangetroffen beschermde soorten en relevante soorten in Buitengebied West.

Naam	Ff-wet	vogellijst	Rode Lijst	Oranje Lijst	A'foortlijst
das	3				
ree	1				x
grootoorvleermuis	3				x
gewone dwergvleermuis	3				x
laatvlieger	3		kwetsbaar		x
meervleermuis					x
rosse vleermuis	3		kwetsbaar	potentieel bedreigd	x
ruige dwergvleermuis	3				x
watervleermuis	3				x
Boerenzwaluw			Gevoelig		X
Buizerd		X			X
gierzwaluw		x			x
Grote bonte specht					X
Havik		X			X
Huisemus		X	Gevoelig		X
Huiszwaluw			gevoelig		X
Ijsvogel					X
Kerkuil		X	kwetsbaar		X
Kleine zwaan					X
Ringmus			Gevoelig		
spotvogel			Gevoelig		
Steenuil		X	gevoelig		X
Torenavalk		x			X
Zwarte kraai					x
bittervoorn	3		kwetsbaar		x
grote modderkruiper	3		kwetsbaar	bedreigd	x
kleine modderkruiper	2				x
vetje			kwetsbaar	potentieel bedreigd	
rugstreeppad	3		gevoelig		x
heikikker	3			sterk bedreigd	x
poelkikker	3			potentieel bedreigd	x
Grote keizerlibel				potentieel bedreigd	
Vroege glazenmaker			Kwetsbaar		
weidebeekjuffer					x
Bruin zandoogje					x

Zoogdieren

Landgoed Coelhorst, de kleine bosjes en de tussenliggende graslanden ten zuiden van Mgr. Van de Weteringstraat zijn voor de reeënpopulatie binnen Buitengebied West van groot belang. De reeën foerageren op de graslanden, maar rusten in de bosjes. De in het gebied gelegen houtwallen

doen dienst als verbindingzones. Het is dus van groot belang dat de houtwallen en bosjes intact blijven. Zonder dat is de reeënpopulatie gedoemd uit te sterven.

In het kleinschalige gebied ten zuiden van de Monseigneur Van de Weteringstraat komen zeven soorten vleermuizen voor. Dit kleinschalige landschap is een belangrijk foerageergebied. Hierin zijn de bosjes, houtwallen en lanen van zeer groot belang. Drie lanen en beplante wegbermen doen dienst als vliegroute tussen kolonies en foerageergebieden. In een boom aan de Coelhorsterlaan is een kleine kolonie van de watervleermuis. De dieren foerageren boven de Eem. De Coelhorsterlaan is hiervoor de vliegroute. In het gebied zijn niet alleen de bosjes, houtwallen en lanen van belang, maar ook solitaire bomen, struweelbegroeiing en andere opvallende punten in het landschap. Ze zijn voor de vleermuizen belangrijke oriëntatiepunten om hun weg in het donker te vinden.

In de Coelhorsterkade zijn graafsporen en haren van de das gevonden. Op dit moment betreft het zeer waarschijnlijk nog een solitair dier. Het kleinschalige landschap is een goed leefgebied. Wellicht kan zich hier een populatie vestigen.

- Buitengebied West is van groot belang voor vleermuizen en reeën.
- Op termijn kan het een leefgebied voor de das worden.

Vogels

Er is een groot verschil in de vogelbevolking ten zuiden van de Monseigneur Van de Weteringstraat en het gebied ten noorden hiervan. Ten zuiden ligt een kleinschalig landschap met enkele grote en kleine bosjes. Voor een gebied met een relatief kleine oppervlakte is de soortenrijkdom indrukwekkend. Er komen een groot aantal vogels tot broeden, waaronder zes soorten van de Vogellijst van het ministerie van EL&I: buizerd, gierzwaluw, havik, Huismus, kerkuil en steenuil. De nesten van deze soorten worden aangemerkt als vaste verblijfplaatsen en zijn het gehele jaar beschermd. In het gebied komen ook zes soorten van de Rode Lijst en 11 soorten van de lijst van het Meerjarig Meetnet van de gemeente Amersfoort.

Ten noorden hiervan ligt het open weidelandschap van polder Zeldert. In het verleden kwamen hier veel weidevogels voor. De laatste jaren is het aantal soorten en aantal broedparen verminderd. Pleksgewijs worden buiten het weidevogelreservaat De Slaag nog concentraties aangetroffen. Het overige gebied is weinig geschikt meer voor kritische weidevogels. Grote delen zijn wel van belang als overwinteringsplaats voor de Kleine Zwaan. Regelmatig wordt hier meer dan 1% van de wereldpopulatiegeteld.

Langs de Eem ligt het weidevogelreservaat De Slaag. Hier komen veel weidevogels tot broeden, waaronder zeer kritische soorten als watersnip, slobend en grutto. Met name de grutto bereikt hier hoge dichtheden. De Slaag is van groot belang als kerngebied voor weidevogelgebied.

- Het deel ten zuiden van de Monseigneur Van de Weteringstraat is van groot belang voor veel broedvogels, waaronder kerkuil, steenuil en zwaluwen.
- Het weidevogelreservaat is van bijzonder groot belang voor weidevogels.
- Polder Zeldert is van internationaal belang voor de Kleine Zwaan.

Amfibieën

De grootste waarden van het Buitengebied West zijn in de noordelijke graslanden en sloten gelegen. Plaatselijk komt hier de strikt beschermde en bedreigde heikikker nog voor. De soort lijkt gebonden aan smalle sloten met een goed ontwikkelde onderwatervegetatie. Opvallend is dat de verspreiding van de heikikker een grote mate van overlap vertoont met de verspreiding van de grutto buiten het weidevogelreservaat.

Op één plaats is de rugstreeppad nog aangetroffen. Echter, de soort komt vaak in zeer lage dichtheden voor en kan bij bepaalde landschappelijke ontwikkelingen plotseling weer opduiken. Opvallend is de talrijke aanwezigheid van de poelkikker in de bermsloot en dwarsslootjes van de

Neerzeldertseweg. De poelkikker is een strikt beschermde amfibie. Bij werkzaamheden in het leefgebied van strikt beschermde soorten moeten de maatregelen en de impact daarvan op de beschermde soorten door middel van een natuurtoets afgewogen worden.

- Het deel van het Buitengebied West ten noorden van de Monseigneur Van de Weteringstraat is van groot belang voor drie strikt beschermde amfibieën heikikker, poelkikker en rugstreeppad.

Vissen

In het Buitengebied West zijn 16 vissoorten aangetroffen, waaronder drie strikt beschermde soorten: Grote Modderkruiper, Kleine Modderkruiper en Bittervoorn.

De Grote Modderkruiper komt voor in enkele sloten ten westen van landgoed Coelhorst. De soort was nog niet eerder in het gebied vastgesteld en zijn aanwezigheid is een grote opwaardering van de natuurwaarden van het Buitengebied West. De Grote Modderkruiper stelt hoge eisen aan zijn leefomgeving. Er moeten onder andere delen met een weelderige watervegetatie in het water aanwezig zijn als opgroeigebied voor de jonge vissen. Bovendien mag het schoningsbeleid niet te stringent zijn. De sloten waar de grote modderkruiper voorkomt dienen met een grote mate van behoedzaamheid beheerd worden.

De Bittervoorn komt met name in de wat bredere sloten en weteringen voor. De soort komt daar vrij algemeen voor. De Kleine Modderkruiper is in feite in elk watertype gevangen. Deze vis komt talrijk in Buitengebied West voor. In de sloten en waaien in het weidevogelreservaat De Slaag komt het Vetje veelvuldig voor. In het overige gebied is deze soort bijzonder zeldzaam.

- Het deel van het Buitengebied West ten noorden van de Malewetering is van groot belang voor de visfauna, met name voor de strikt beschermde vissoorten Bittervoorn en Kleine Modderkruiper.
- De weilandsloten ten westen van landgoed Coelhorst zijn van zeer groot belang voor de Grote Modderkruiper.
- De sloten in het Weidevogelreservaat De Slaag zijn van belang voor het Vetje.

Libellen

In het Buitengebied West komen relatief weinig libellen voor. Geschikte biotopen voor kritische soorten ontbreken grotendeels. Wel zijn de stromende wateren als de Eem en de Malewetering van bijzonder belang voor de weide beekjuffer. De Rode Lijstsoort vroege glazenmaker is een enkele keer aangetroffen, er komt waarschijnlijk geen populatie in het gebied voor.

- Buitengebied West is van gemiddeld belang voor libellen.

Dagvlinders

Het aantal aangetroffen dagvlindersoorten is niet opvallend groot. Het betreffen algemeen voorkomende, weinig kritische soorten. De relevante soort bruin zandoogje komt zeer plaatselijk voor, het meest nog in een verruigd grasland langs de Coelhorsterweg.

- Buitengebied West is van gering belang voor dagvlinders.

Sprinkhanen

In het Buitengebied West zijn zeer weinig soorten sprinkhanen aangetroffen. De aangetroffen soorten komen landelijk gezien algemeen voor en stellen weinig eisen aan hun leefomgeving.

- Buitengebied West is van geen belang voor sprinkhanen.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

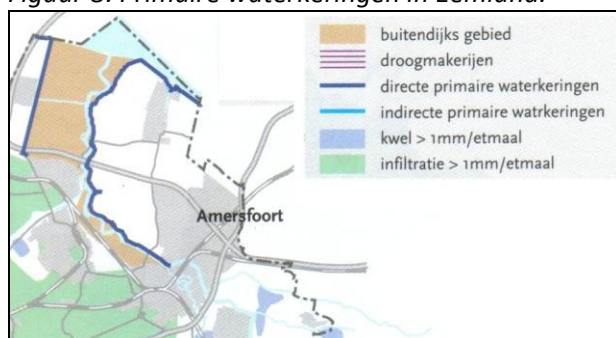
- Het bestemmingsplan dient de in het plangebied aanwezige natuurwaarden te beschermen. Daarbij moet echter opgemerkt te worden dat een deel van de natuurwaarden afhankelijk is van factoren en omstandigheden die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden, zoals de kwaliteit van het oppervlaktewater.

- Het bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen mogelijk maken die een bedreiging vormen voor de verspreiding van de Kleine Zwaan. In het verspreidingsgebied van de Kleine Zwaan is het behoud van de openheid, het voorkomen van bebouwing en het gebruik van wegen en paden van belang. Dit sluit in grote lijnen aan op de regelingen in de geldende bestemmingsplannen.
- In het zuidelijk deel van het plangebied is het behoud en de bescherming van de opgaande beplanting van belang. Dit sluit zowel aan op de gewenste bescherming van de landschappelijke waarden van dit gebied, als op de regelingen in de geldende bestemmingsplannen. Bij voornemens om toch houtopstanden te kappen, is vooraf nader onderzoek nodig naar met name de functie voor de vleermuizenpopulatie. Dit dient in het bestemmingsplan geregeld te worden.

2.1.6. Waterhuishouding

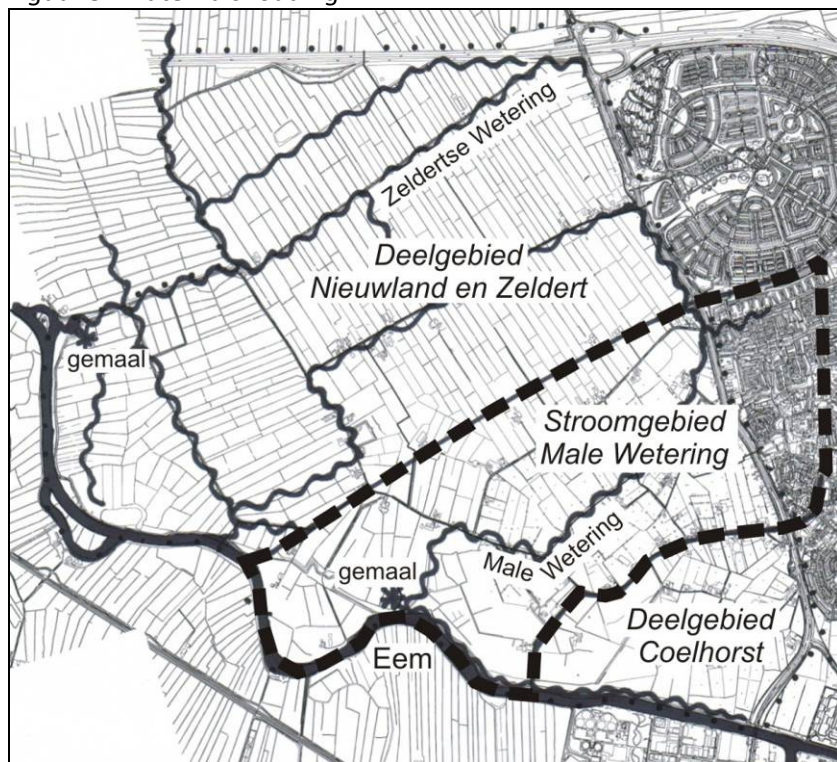
Bij de waterhuishouding dient in de eerste plaats de rivier de Eem genoemd te worden, die aan de westzijde de grens van het plangebied vormt. Naast een belangrijke functie voor de waterafvoer heeft de Eem ook een functie voor de scheepvaart, de waterrecreatie en de natuur (ecologische verbingszone). In verband met de scheepvaart zijn in het verleden enkele bochten uit de Eem verbeterd. Dit verklaart waarom de gemeentegrens niet geheel gelijk loopt met de loop van de Eem.

Figuur 8: Primaire waterkeringen in Eemland.



De Grebbeliniedijk langs de Eem is een zogenaamde primaire waterkering. Bij hoog water in de randmeren moet de dijk langs de Eem het achterliggende land beschermen tegen overstromingen. De hoogste waterstanden worden verwacht bij zware noordwester stormen, als het water op het Markermeer, de randmeren en de Eem wordt opgestuwd. De dijk is in beheer bij Waterschap Vallei & Eem. De te verwachten stijging van de zeespiegel heeft tot gevolg dat het IJsselmeerpeil, en daarmee ook het peil van het Eemmeer en van de Eem, in de verre toekomst omhoog gaat. Er wordt momenteel onderzoek verricht naar de wijze waarop de veiligheid op het gewenste niveau kan worden gegarandeerd.

Figuur 9: Waterhuishouding.



Door het gebied zelf lopen enkele belangrijke hoofdwatgangen: de Male Wetering en de Zeldertsche Wetering. Daarnaast heeft het gebied een groot aantal kleinere watgangen, sloten en greppels. De grotere sloten en weteringen zijn in beheer bij Waterschap Vallei & Eem. De huidige waterhuishouding in het plangebied is primair gericht op landbouwkundige doeleinden. Het regenwater wordt afgevoerd via een stelsel van sloten die uitmonden op de voornamelijk Oost West lopende weteringen (Male Wetering, Zeldertsche Wetering), waarna het water via twee gemalen wordt geloosd op de Eem. In droge tijden wordt ook water ingelaten.

In Buitengebied West komen verschillende deelgebieden / deelsystemen voor:

- Deelgebied Nieuwland en Zeldert, met als belangrijkste watgang de Zeldertsche Wetering. Polder Zeldert, ten noorden van de Mgr. van de Weteringstraat, is opgenomen in het peilbesluit Eemland uit 2003. Het gebied is opgedeeld in een aantal peilvakken. Het grootste deel kent een winterpeil van -1,20 m NAP. Het gebied tussen de Zeldertseweg en de Mgr. van de Weteringstraat kent een peil van -0,90 m NAP. Daarnaast zijn er nog enkele andere peilvakken met een afwijkend peil. Het zomerpeil is 20 cm hoger dan het winterpeil.
- Het stroomgebied van de Male Wetering. Het gebied dat afwatert op de Male Wetering is niet opgenomen in het peilbesluit. Het streefpeil voor dit gebied is -0,40 m NAP. Het water in de Male Wetering is geheel afkomstig uit het stedelijk gebied van Hoogland en de Amersfoortse wijken Vathorst, Zielhorst en Kattenbroek. Vanwege een tekort aan berging in Kattenbroek wordt er periodiek zeer veel water afgevoerd via de Male Wetering. Wateroverlast in Buitengebied West is bijna altijd gerelateerd aan dit verschijnsel.
- Deelgebied Coelhorst, dat grotendeels op de dekzandrug ligt. Ook dit gebied is niet opgenomen in het peilbesluit. De grondwaterstand is over het algemeen meer dan 1,0 meter beneden het maaiveld. De watgangen lopen naar hetzelfde gemaal als waar de Male Wetering eindigt.

Het (huishoudelijk) afvalwater van de aanwezige woningen en bedrijven gaat middels (druk)riolering naar het vuilwaterstelsel, terwijl het meeste regenwater naar omliggende terreinen en watgangen wordt afgevoerd. In het plangebied is geen sprake van noemenswaardige infiltratie of kwel.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

De Eem en de primaire watergangen dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden, waarbij de functie voor de waterhuishouding en in het geval van de Eem ook de scheepvaart en recreatie wordt geregeld. Verder dient de waterkerende functie van de Grebbeliniedijk in het bestemmingsplan geregeld en beschermd te worden. De gemalen dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

2.1.7. Cultuurhistorische waarden

In aansluiting op de beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkelingen in 2.1.1, is in deze paragraaf een beschrijving van de ontwikkelingen in de laatste eeuwen opgenomen. Vervolgens worden de verschillende historische elementen in het gebied nader beschreven.

Historische ontwikkeling

Uit de geschreven overlevering is bekend dat de hoger gelegen gronden in het bezit waren van een college van Malen of Heren die gezamenlijk een soort markengenootschap vormden. Dit 'Maalschap van Hoogland' dateert uit de 13e eeuw, mogelijk zelfs nog vroeger. In schriftelijke bronnen wordt, in de loop der eeuwen, melding gemaakt van boerderijplaatsen die bij deze Maalschap aangesloten waren. De namen van een aantal van deze oude hoeven zijn herkenbaar in boerderijen die nu nog steeds in gebruik zijn. Tot 'De Maalschap van Hoogland' behoorde ook het landgoed de Coelhorst (of Keulhorst). In de 14e eeuw werd bij het landgoed Coelhorst een grafkapel gebouwd.

De periode van de grootschalige ontginningen begon ten gevolge van technische vooruitgang op het gebied van de waterbeheersing, waardoor de veenontginningen mogelijk werden. De eerste ontginningen in het plangebied vonden plaats vanaf eind 8e eeuw, resulterend in het 'hoevenlandschap' in het zuidelijk deel van het plangebied. Het gaat hier om kleine individuele ontginningen, vaak vanuit de dekzandruggetjes. Vanaf eind 12e eeuw vonden veel grootschalige ontginningen plaats in het noordelijke deel. Dit resulteerde in het 'slagenlandschap' aldaar: grote percelen in een regelmatige strokenverkaveling vanuit een wetering of straat.

Van geschiedkundig belang zijn ook de bouwwerken die dienden als bescherming van het gebied tegen overstromingsgevaar. Deze bevinden zich alle in het gebied bij de Eem en Eemland. Langs de Eem ligt de oude Grebbeliniedijk, die behalve een functie in de bescherming tegen het water een strategisch belangrijke linie vormde, de zogenaamde Liniedijk of Grebbelinie. Een rij van terpen aan de noordzijde van de Zeldertseweg vormt als zodanig een waardevol landschappelijk monument.

Archeologische waarden

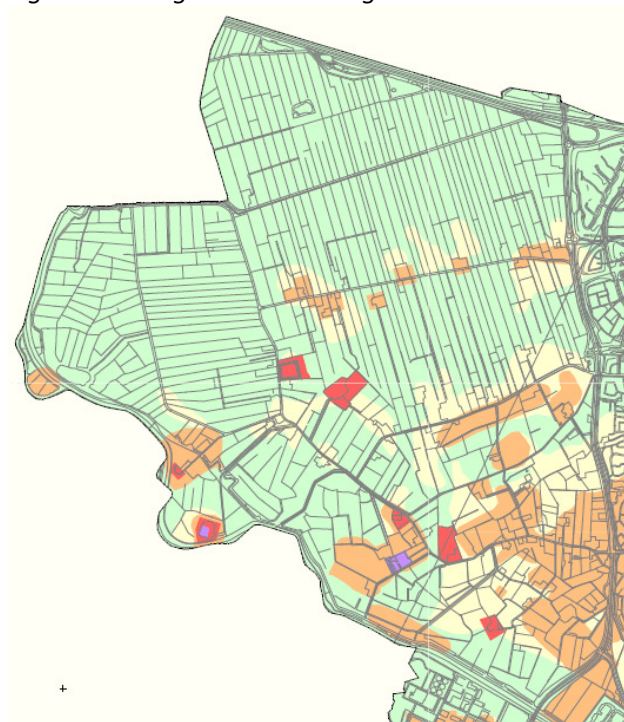
Het plangebied is rijk aan archeologische waarden, zowel uit de prehistorische als uit de (vroeg) middeleeuwse periode. Dit weten we door meldingen van vondsten en historische gegevens. Door de geringe dichtheid van latere bebouwing zullen de archeologische waarden bovendien grotendeels goed in de bodem zijn bewaard gebleven. Juist door de spaarzame bodemingrepen in recente periode is binnen het plangebied tot nu toe zeer weinig archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er heeft een observatie bij boerderij Breevoort/Donkelaar en een observatie bij kapel Coelhorst (ABP 35) plaatsgevonden. De aanleg van de perswaterleiding van het pompstation aan de Eem/Isselt naar het pompstation bij Bunschoten is archeologisch begeleid. Het tracé hiervan doorkruist het plangebied.

In het plangebied bevinden zich twee beschermde archeologische monumenten (Rijksmonumenten). Deze monumenten zijn beschermd op basis van de Monumentwet 1988 en worden omschreven als 'terreinen van zeer hoge archeologische waarde'. Het gaat om in de bodem en het landschap aanwezige resten van twee versterkte huizen, beide behorend tot de malenhoeven te weten:

- Hoogerhorst (monument 45451; Hoogerhorsterweg 1);
- Coelhorst (monument 45453; Coelhorsterlaan 2).

Daarnaast zijn er verschillende gebieden die weliswaar niet als beschermd monument zijn aangewezen, maar die wel van archeologische waarde zijn of waar belangrijke archeologische waarden verwacht kunnen worden en behoud uitgangspunt is. De waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de Archeologische beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

Figuur 10: Fragment Archeologische beleidskaart



Archeologische Beleidskaart Gemeente Amersfoort

ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg
augustus 2010

legende

Archeologisch Waardevolle Gebieden		Beleid
1	- wettelijke beschermde monumenten (rijks- of gemeentelijk)	In geval van bodemverstoring moet een monumentenvergunning worden aangevraagd.
2	- gebieden met hoge archeologische waarde	Bij plangebieden waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voortgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied		
3	- gebieden met een hoge archeologische verwachting	Bij plangebieden groter dan 100 m ² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voortgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.
4	- gebieden met een middelhoge archeologische verwachting	Bij plangebieden groter dan 500 m ² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voortgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.
5	- gebieden met een lage archeologische verwachting	Bij plangebieden groter dan 10.000 m ² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voortgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch Waardevolle gebieden (AWG)

Naast de wettelijk beschermde monumenten bevinden zich in het plangebied gebieden met een hoge archeologische waarde. Hier dienen bodemingrepen dieper dan 30 cm vermeden te worden; indien dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het betreft terreinen van middeleeuwse boerderijen, malenhoeven, (versterkte) huizen en kapel Coelhorst:

- Sluisdijklaan (Slaagseweg 8). Versterkt huis met vierkante omgrachting, dateert uit de late Middeleeuwen;
- Breevoort/Donkelaar (Slaagseweg 4). Versterkt huis met gracht, late Middeleeuwen. De grachten zijn gedempt;

- Krachtwijk (Krachtwijkerweg 11). Deze boerderijplaats wordt al in 1397 genoemd. Het is een buitendijks gelegen omgracht terrein. Op het terrein staat een recent woonhuis;
- Weerhorst (Weerhorsterweg 22/22). Malenhoeve, onderdeel van de 'Maalschap van Hoogland'. Op het terrein staat nu een boerderij met bijgebouwen, omgeven door een bomenrij;
- Kouwenhove (Coelhorsterweg 26, 28, 30, 32, 34 en Oudeweg 1). Weidegrond waar tot in de 19e eeuw de laatmiddeleeuwse malenhoeve 'Hoeve Kouwenhoven' stond. Deze hoeve wordt aan het begin van de 15e eeuw reeds genoemd bij de 'Maalschap van Hoogland'. Vanwege de verplaatsing van de boerderij naar de Coelhorsterweg is de kans groot dat de funderingen of sporen van het oudste Kouwenhoven nog vrij onbeschadigd in de grond te vinden zijn. Verder is sprake van een dekzandrug;
- Kapel Coelhorst en gebied rond (rijksmonument) Coelhorst;
- Het erf met omringende gracht van boerderij Hogerhorst.

Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV)

Gebieden met een hoge archeologische verwachting

In het plangebied bevinden zich gebieden met hoge archeologische verwachting. In geval van ontwikkelingen met bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 100m² dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het gaat hier historische boerderijplaatsen en terpen en om zones met een plaggendeek, de zogenaamde oude enkeerdgronden. Deze enkeerdgronden liggen op de relatief hooggelegen gebieden binnen het dekzandgebied en vooral in de nabijheid van de oude bewoningskernen. Enkeerdgronden zijn oude bouwlanden, die vanaf de late Middeleeuwen op de Pleistocene zandgronden zijn ontstaan door het opbrengen van mest vanuit potstallen vermengd met plaggen, die gestoken werden op de woeste gronden (zoals heide, bossen en beekdalen). Dergelijke gronden zijn eerst ontstaan op de hogere gedeelten. En hebben zich later uitgebreid tot de lagere gedeelten. Onder een plaggendeek zijn vaak prehistorische en middeleeuwse sporen goed behouden gebleven.

De gebieden waar het hier om gaat zijn:

- het gebied langs de Eem tegenover de grote Melm;
- het gebied rond Krachtwijk;
- de woonterpen langs de Zeldertseweg. Mogelijk is de bewoning op deze plaatsen van laat-middeleeuwse oorsprong. In elk geval zal bewoning in Zeldert aanvankelijk slechts op deze plaatsen mogelijk geweest zijn;
- de Boelenhoeve;
- de huisterp bij Weerhorst;
- de historische boerderijplaats Bunschoterstraat 29;
- de historische boerderijplaats 'Laurenborg' en omgeving en de boerderijplaatsen Mgr. van de Weteringstraat 48, 50, 54 en 60;
- de historische boerderijplaats 'Onstede', Oudeweg 3;
- een gebied bij de Boelenhoefseweg en de Weerhorsterweg;
- een gebied langs de Eem, tussen Weerhorst en Coelhorst;
- een gebied ten noordoosten van de Coelhorsterlaan (bij Kouwenhoven);
- een gebied ten zuiden van de Mgr. van de Weteringstraat;
- een gebied ten oosten van Sluisdijk.

Gebieden met middelhoge archeologische verwachting:

In deze gebieden zijn de archeologische verwachtingen middel. In geval van ontwikkelingen met bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 500 m² dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het betreft in het plangebied over het algemeen laag gelegen dekzandgronden, die in de prehistorie voor jager-verzamelaars en landbouwers geschikt waren.

Gebieden met lage archeologische verwachting:

In geval van ruimtelijke ontwikkelingen met bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 10.000 m² dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Landgoederen

Landgoed Coelhorst en de Herenboerderij Weerhorst maken onderdeel uit van een landgoederenzone die zich uitstrekt richting Schothorst. Een horst is een verhoging in het landschap. Het landschap in deze zone wordt gekenmerkt door de grotere, door houtwallen omgeven percelen, de laanbeplanting en het iets grootschaliger en statiger karakter.

Landgoed Coelhorst is een klein landgoed van Middeleeuwse oorsprong. Het behoorde toe aan het Maalschap van Hoogland. In de late Middeleeuwen stond er een versterkt huis. Begin jaren veertig van de vorige eeuw is het landhuis afgebrand. Het huidige landhuis is in 1952 op de ruïnes van het oude huis gebouwd. Enkele nog aanwezige, kenmerkende landgoedelementen zijn:

bomenlanen, soms nog verhoogd in het landschap;
gracht(restant)en rondom het hoofdhuis, waarschijnlijk middeleeuws;
de in 1947 aangelegde hoogstamboomgaard;
het bosje op de hoek Coelhorsterweg / Coelhorsterlaan, wellicht een restant van een parkaanleg.

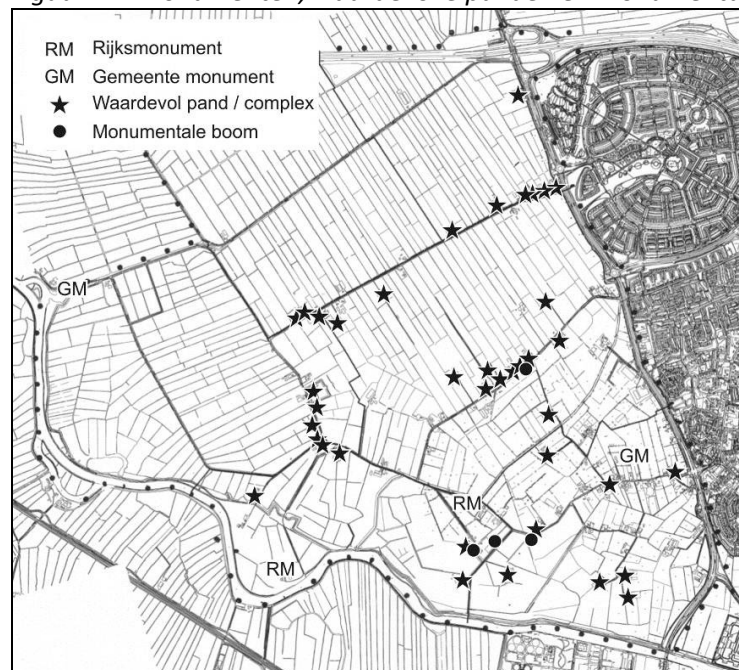
Herenboerderij Weerhorst maakte in de 15^e eeuw, maar waarschijnlijk al veel eerder, deel uit van de 'Maalschap van Hoogland'. Op het terrein staat nu een boerderij met bijgebouwen, omgeven door een bomenrij.

Monumenten en waardevolle panden

Binnen het plangebied komen vier panden voor die zijn aangewezen als beschermd monument (zie ook figuur 10 en bijlage 6.2):

- twee panden zijn aangewezen als rijksmonument: kapel Coelhorsterweg 35 en boerderij Hoogerhorsterweg 1;
- twee panden zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst: de boerderij Coelhorsterweg 6 en het gemaal bij de Wijde Wetering aan de Eem.

Figuur 11: Monumenten, waardevolle panden en monumentale bomen.



Daarnaast komt in het plangebied een groot aantal waardevolle panden voor. In 2003 is door de Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek een inventarisatie van de boerderijen in Amersfoort uitgevoerd. De inventarisatie biedt een overzicht van alle (voormalige) boerderijen in het buitengebied van de gemeente, met een indicatie van de cultuurhistorische waarde. Doel van het onderzoek is uiteindelijk de meest waardevolle boerderijen tot gemeentelijk monument aan te wijzen. De inventarisatie vormt daarbij de basis voor verder onderzoek. Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan heeft een eerste selectie van de in de inventarisatie opgenomen boerderijen plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat ongeveer 50 boerderijen als waardevol pand of waardevol complex zijn aangewezen. In bijlage 6.2 is voor alle adressen een korte beschrijving opgenomen, waarbij is aangegeven wat de waarde van de betreffende boerderij c.q. het boerderijcomplex is.

Wat hierbij speelt is dat de bijgebouwen bij boerderijen deze gebouwen ondersteunen in bijvoorbeeld het landschappelijk beeld. Juist de wat 'toevallig' lijkende setting maakt deze boerenerven interessant. In de toekomst zou voorkomen moeten worden dat deze gebouwen zo maar uit het beeld verdwijnen, terwijl de architectonische kwaliteit geen of onvoldoende aanleiding geeft om deze 'bouwsels' op de monumentenlijst te plaatsen. Vanzelfsprekend worden de schuren, hooibergen behorende bij een (gemeentelijk of rijks) monument wel specifiek aangeduid. Indien de verdere uitwerking van het boerderijonderzoek mocht leiden tot een plaatsing van panden op de gemeentelijke monumentenlijst, dan worden de daarbij behorende schuren en dergelijke natuurlijk ook specifiek aangeduid en beschreven.

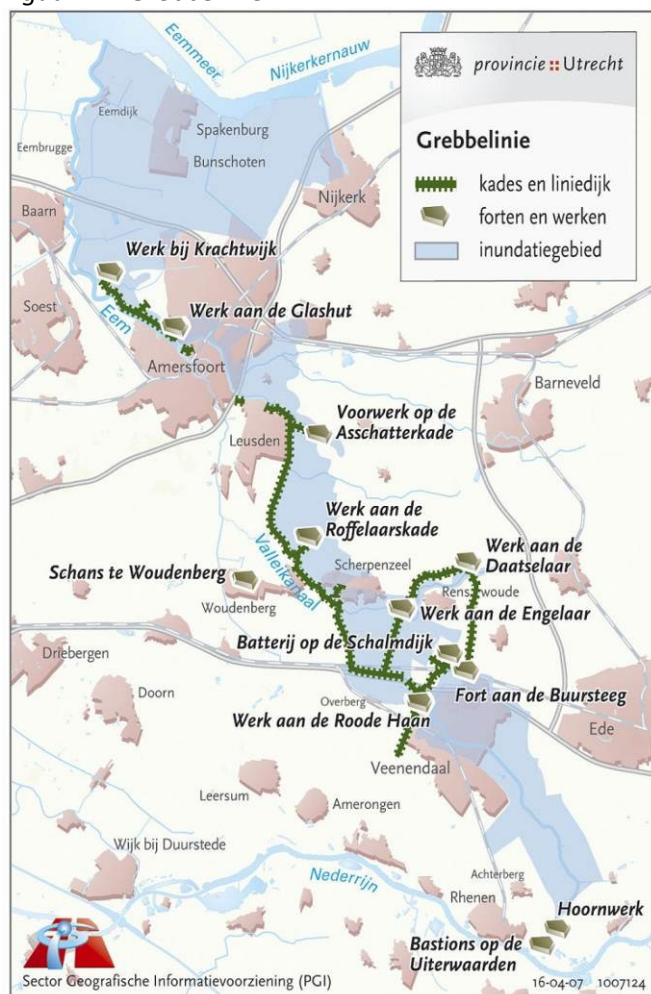
2.1.8. De Grebbelinie

De dijk langs de Eem is aangelegd tegen overstromingen van de Eem, maar de dijk langs de Eem maakt ook onderdeel uit van de 18e eeuwse Grebbelinie. Deze linie, gelegen tussen het Werk bij Krachtwijk in Amersfoort en het Werk aan den Rooden Haan bij Veenendaal, is in 1745-46 aangelegd als achterste steunkade en begrenzing van de inundaties in de Grebbelinie. Nog voor het einde van de 18e eeuw werd deze waterlinie ten noorden van Amersfoort een aantal keren uitgebreid met nieuwe keerkades of komkeringen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de Grebbelinie uitgebreid met een Nederlandse tankversperring. De linie werd slechts incidenteel als verdedigingswerk gebruikt en veelal niet met groot succes. Uiteindelijk werd de linie in 1951 als militair verdedigingswerk opgeheven.

Door zogenaamde inundaties (plas-dras zetten van landerijen) moest een onneembare hindernis voor vijanden ontstaan. De dwars op de Grebbeliniedijk gelegen Coelhorsterkade en het Werk bij Krachtwijk vormden de grens tussen twee inundatiekommen. De voorpost bij Krachtwijk bestaat uit een wal in de vorm van een M. Hier kon de dijk met schotbalken worden afgesloten. Aan beide kanten van de Hoogerhorsterweg (voormalige Vuydijk) is nog een hoornwerk te zien, een aarden verdedigingswerk voorzien van een gracht. Rond 1940 is de linie in staat van verdediging gebracht, onder andere door de aanleg van bunkers (kazematten) op de Grebbeliniedijk en een antitankversperring op de Coelhorsterkade.

Voor deze beeldbepalende, landschappelijke structuur is door de Stichting Grebbelinie voor het gedeelte tussen de Schans en Krachtwijk (inclusief deze beide verdedigingswerken) een aanvraag voor de status van rijksmonument ingediend en deze is op 18 april 2011 verleend. Het rijksmonument betreft alleen de dijk en objecten, niet de directe omgeving zoals de voormalige inundatiezones. Voor de gebieden en objecten die niet in de aanwijzing zijn meegenomen geldt de beleidsregel aanwijzing beschermde monumenten uit 2009.

Figuur 12: Grebbelinie.



Ook het provinciaal beleid is gericht op handhaving van de Grebbelinie. De gehele Grebbeliniedijk met bijbehorende verlande 'gracht' is aangekocht door en in beheer bij de provincie. De provincie voorziet onder andere in het onderhoud van de bosvegetatie in de verlande gracht. Door de natuurwetenschappelijke waarde van deze vegetatie heeft de Grebbeliniedijk naast cultuurhistorische tevens natuurwetenschappelijke waarden. Zoals hiervoor al ter sprake is gebracht vervult het dijktraject echter primair een waterstaatsfunctie. In verband met de dijkverbetering is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld en ondertekend door de provincie, het waterschap en de gemeente Amersfoort. In deze overeenkomst is het eigendom en beheer geregeld.

2.1.9. Monumentale bomen

Op grond van de gemeentelijke monumentenverordening zijn er in de stad enkele honderden bomen aangewezen als 'monumentale boom'. Deze bomen zijn van algemeen belang vanwege hun leeftijd, verschijningsvorm, ecologische en/of cultuurhistorische aard. Op grond van de betreffende bepalingen in de APV zijn deze bomen beschermd tegen kappen. De monumentale bomen in Buitengebied West zijn weergegeven in de figuren 11 en 13.

Figuur 13: Monumentale bomen.

Adres	Boom	Omschrijving
Coelhorsterlaan 2	Hollandse Linde	Groep van zes zeer oude linden op het voorplein van het voormalige landhuis.
Hoek Coelhorsterlaan / Coelhorsterweg	Zomereik	Oudste en omvangrijkste exemplaar in het 'kasteelbos'.
Coelhorsterweg, tegenover 34	Zomereik	Oude grensboom.
Mgr. van de Weteringstraat 60	Hollandse Linde	Twee leilinden bij boerderij De Lindenburg.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

- De belangrijkste cultuurhistorische waarden zijn beschermd op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Het is daarom niet mogelijk om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.
- Voor de objecten die geen wettelijke bescherming genieten, zijn wel regelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het voorkomen van de sloop van waardevolle gebouwen en het voorkomen van ingrepen in de bodem rond monumentale bomen die deze bomen in gevaar kunnen brengen.

2.2. Het infrastructurele netwerk

Bij de laag 'infrastructurele netwerk' wordt een onderscheid gemaakt tussen de in het plangebied gelegen wegen en de in en boven de grond aanwezige leidingen.

2.2.1. Wegenstructuur

Uit veiligheidsoverwegingen dienen de snelheidsverschillen tussen verkeersdeelnemers niet te groot te zijn. Naast wegen waarop - door het autoverkeer - met hoge snelheden gereden kan en moet worden, dienen er wegen te zijn, waarop met lage snelheden gereden kan en mag worden. In dit verband wordt vaak onderscheid gemaakt tussen wegen met een 'stroomfunctie' en wegen met een 'erffunctie'. Bij wegen met een stroomfunctie is de snelheid van het verkeer van belang. Bij deze wegen staat namelijk het transport van verkeer centraal. Het gaat hierbij vaak om het overbruggen van grotere afstanden (reden waarom de rijnsnelheid belangrijk is), waarbij het contact met de omgeving niet of nauwelijks aanwezig is. Voorbeelden van wegen met een stroomfunctie zijn de autosnelwegen. Bij wegen met een erffunctie ligt het accent op de bereikbaarheid van de bebouwing die aan de weg is gelegen (woonbebouwing, boerderijen, bedrijfsgebouwen) en op de ontsluiting van de aan de weg gelegen kavels en terreinen. Voorbeelden van wegen met een erffunctie zijn de landbouwontsluitingswegen. Veel wegen vervullen niet uitsluitend een stroom- of erffunctie, maar combineren beide functies. Dit zijn zogenaamde gebiedsontsluitingswegen.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. In het VVP van 1999 is aangegeven dat rijksweg A1 een stroomweg is en de Bunschoterstraat een gebiedsontsluitingsweg. De Bunschoterstraat is in de afgelopen jaren verbreed tot een weg met twee maal twee rijstroken. Langs de A1 bevindt zich een parkeerplaats en een benzinestation. Langs de Bunschoterstraat zijn twee benzinestations te vinden (Esso en Tinq).

In de Verkeersovereenkomst Vathorst (21 december 2000) is afgesproken dat rekening gehouden zal worden met een ruimtereservering voor een verbreding van de A1 van 2x2 tot 2x4 rijstroken. In deze overeenkomst is ook afgesproken dat de gemeente de verbreding van de A1 in het bestemmingsplan mogelijk zal maken op het moment dat hiervoor een zogenaamd Tracé-besluit is genomen. Omdat een dergelijk besluit nog niet genomen is, is niet duidelijk welke ruimtelijke consequenties de voorgenomen wegverbreding heeft en met welk ruimtebeslag rekening gehouden moet worden.

In het kader van de planstudie A27/A1 is een voorkeursalternatief (VKA) vastgesteld welke in een MER (Milieu Effect Rapport) en Tracébesluit (TB) wordt uitgewerkt. Voor de A1 ter hoogte van het plangebied is tussen knooppunt Eemnes en aansluiting Bunschoten uitgegaan van een verbreding van 2x2 naar 2x3 of 2x4 rijstroken. De definitieve keuze is afhankelijk van de uitkomst van de planstudie Knooppunt Hoevelaken. In ieder geval wordt in de planstudie A27/A1 een reservering gemaakt voor 2x 4 rijstroken. De planstudie is onderdeel geworden van de Crisis en Herstelwet. Naar verwachting wordt in de tweede helft van 2011 door het bevoegde gezag het Tracébesluit genomen. In het kader van de planstudie A27/A1 moet het benzinestation langs de A1 wordt verplaatst.

In het kader van de planstudie Knooppunt Hoevelaken is een voorkeursalternatief (VKA) vastgesteld voor Knooppunt Hoevelaken en delen van de A1 en A28. Het VKA wordt in een MER en Ontwerp

Tracébesluit (OTB) verder uitgewerkt. Uitgangspunt is 'verbreden met onderdelen van sorteren'. Naar verwachting wordt in de periode 2011-2012 door het bevoegd gezag een OTB en TB genomen. Voor de A1 tussen aansluiting Bunschoten en knooppunt Hoevelaken betekent dit in ieder geval dat er extra rijstroken komen en dat de toe- en afritten veranderd worden. Mogelijk worden deze geheel of gedeeltelijk geamoveerd en verplaatst naar de westzijde van de Bunschoterstraat.

Voor het onderliggende wegennet in de provincie Utrecht werken lokale en regionale overheden in Midden-Nederland samen onder de noemer VERDER samen aan het verbeteren van de bereikbaarheid in de provincie Utrecht. Naast andere projecten is overeengekomen dat de fietsroute Leusden-Amersfoort Noord-Baarn verbeterd wordt door het aanleggen van een fietsbrug over de Eem ter hoogte van Baarn en door het opwaarderen van bestaande wegen in het plangebied. Ook de fietsroute Hoevelaken-Amersfoort Noord-Soest wordt verbeterd door het opwaarderen van bestaande wegen in het plangebied. Daarnaast is een fietstunnel onder de Bunschoterstraat voorzien ter hoogte van de Van Boetselaarstraat en is afgesproken dat de bestaande rotondes op de Bunschoterstraat worden omgebouwd naar turborotondes.

De meeste wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen waarvoor een maximum snelheid van 60 km/uur geldt (conform de aanbevelingen van 'Duurzaam Veilig').

Binnen het gebied is de wegenstructuur in de afgelopen jaren vrijwel gelijk gebleven. De wegen in het slagenlandschap (zoals de Zeldertseweg) zijn recht. De smalle en bochtige wegen in het hoevenlandschap (zoals de Coelhorsterweg) liggen op de overgang van de hoger naar de lager gelegen gronden. Het profiel van de wegen is veelal niet breder dan 3 meter en in de loop der tijd zijn de klinkers vervangen door asfalt. Langs de wegen staan vaak eiken of houtwallen, waardoor de wegen een besloten karakter hebben.

Openbaar vervoer

De buslijnen over de Bunschoterstraat vormen het openbaar vervoer in het plangebied. Deze lijnen zijn de streeklijnen in de richting Bunschoten-Spakenburg en de stadslijn richting Vathorst. Ook rijdt er een spitsbus van Blaricum naar Amersfoort over de Bunschoterstraat. Op onderdelen zijn de kruispunten van de Bunschoterstraat aangepast om de doorstroming van het openbaar vervoer te verbeteren.

Langzaam verkeer

De ventweg langs de westzijde van de Bunschoterstraat heeft ook een functie als fietsroute. Aan de oostzijde van de Bunschoterstraat ligt gedeeltelijk een vrijliggend fietspad. Verder is er in de noordwesthoek van het plangebied een vrijliggend fietspad dat de verbinding vormt tussen de Krachtwijkerweg en de Slaagseweg. Door en langs het plangebied lopen enkele recreatieve wandel- en fietsroutes. Deze worden beschreven in 2.3.5.

Externe veiligheid verkeer

Vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg vindt plaats over de A1, N199/Bunschoterstraat en de wegen op industrieterrein Isselt. De route is ook aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen en wordt onder andere gebruikt om 4 LPG tankstations te bevoorraden.

In het rapport Externe Veiligheid bestemmingsplan Buitengebied West dat als bijlage 6.3 is toegevoegd, is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico rond deze wegen onderzocht. Geconcludeerd wordt dat geen van deze wegen een 10-6/jaar-risicocontour heeft. Het plaatsgebonden risico levert dus geen problemen op. Voor het groepsrisico is een berekening uitgevoerd met het programma RBMII. Het groepsrisico bedraagt maximaal 0,12 maal de oriënterende waarde. Binnen het invloedsgebied worden geen extra kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegelaten zodat het groepsrisico niet verder toeneemt. Aangezien het groepsrisico de

oriënterende waarde niet overschrijdt en niet toeneemt, is geen verdere verantwoording noodzakelijk.

Ten zuidwesten van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats. Het spoor ligt op meer dan 300 meter vanaf het plangebied. Het plangebied is dusdanig dunbevolkt dat zondermeer kan worden geconcludeerd dat er voor het plangebied geen belemmeringen zijn vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Geluidhinder verkeer

De Wet geluidhinder stelt dat in geval van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van toepassing is. Wanneer men bouwt op locaties met een hogere geluidbelasting dan is dit slechts onder voorwaarden (hogere grenswaarde of dove gevels) mogelijk. Voor zover een bouwlocatie binnen de zone van een weg ligt, moet akoestisch onderzoek uitwijzen dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Voorgaande geldt niet bij bouwmogelijkheden die binnen de huidige bestemmingsplannen passen. Er zijn ook geen beperkingen als de gevels, waarop de geluidsbelasting hoger is dan de grenswaarde, als zogenaamde dove gevels worden uitgevoerd.

Alle wegen in het plangebied hebben een zone in verband met het wegverkeerslawaai. Voor nieuwe woningen is de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Voor situaties waar niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan kan de provincie ontheffing verlenen voor een hogere grenswaarde. Bij agrarische bedrijfswoningen is volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder maximaal 58 dB toelaatbaar. Deze maximale grenswaarde geldt ook voor nieuwbouw van overige woningen. Er is onderzocht voor welke plandelen het plan niet conserverend is voor wat betreft het toelaten van geluidsgevoelige bestemmingen. Dit is het geval bij een tweetal locaties waar het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid biedt om in het kader van de zogenaamde Ruimte voor ruimte regeling een nieuwe woning te bouwen. Het gaat om de locaties aan de Zeldertseweg 85 en Krachtwijkerweg 5/7¹. De overige locaties die in principe in aanmerking komen voor toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling hebben in de geldende bestemmingsplannen een agrarische bestemming, waar door middel van een in de plannen opgenomen vrijstelling reeds een tweede (agrarische) woning gerealiseerd kan worden. In het kader van de Wet geluidhinder zijn deze locaties conserverend.

De geluidsbelasting ter plaatse van de twee hiervoor genoemde locaties is berekend aan de hand van de nu bekende verkeersgegevens voor het jaar 2016. Daaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de Zeldertseweg 85 en de Krachtwijkerweg 5/7 niet wordt overschreden.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

- Alle wegen dienen aangegeven te worden. Daarbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de A1 en de Bunschoterstraat enerzijds en de overige wegen anderzijds. In verband met de Wet geluidhinder dient het aantal rijbanen/rijstroken in het plan vastgelegd te worden.
- De plannen voor verbreding van de A1 hoeven nog niet in het bestemmingsplan opgenomen te worden, omdat de besluitvorming in het kader van de Tracéwet nog niet is afgerond.
- De geluidszones stellen, voor zover op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de grenswaarde 48 dB, dan beperkingen aan de mogelijkheden tot de bouw van (bedrijfs)woningen. Hiermee dient in het bestemmingsplan rekening gehouden te worden.
- De geluidszones stellen beperkingen aan de mogelijkheden tot de bouw van (bedrijfs)woningen. Hiermee dient in het bestemmingsplan rekening gehouden te worden.

¹ Het betreft voormalige agrarische bedrijven, waarvan de voormalige bedrijfswoning in de geldende bestemmingsplannen al een woonbestemming (vrijstaande woning) heeft. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is als bijbehorende bouwwerken bij deze woningen opgenomen. Bij toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling kan bij deze adressen een nieuwe woning worden gebouwd.

2.2.2. Vervoer over water

De Eem vormt de route voor de beroepsscheepvaart tussen Amersfoort en de randmeren. Op bedrijventerrein Isselt zijn enkele bedrijven (zoals de betoncentrales) gevestigd waarvoor de bereikbaarheid over water van groot belang is. Binnen de Pakketstudies in het kader van VERDER wordt voorzien in de aanleg van een Blueport om het vervoer over water verder te stimuleren. Daarnaast heeft de Eem ook een functie voor de waterrecreatie. Zo bevinden zich langs de Eem (buiten het plangebied) enkele jachthavens.

2.2.3. Leidingen

In het plangebied komen verschillende typen leidingen voor. In het kader van het bestemmingsplan zijn met name die leidingen van belang die beperkingen stellen aan de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Het gaat daarbij niet om de nutsleidingen die onder de straten liggen, maar om de hoofdtransportleidingen die door het gebied lopen. Bij de regelingen in het bestemmingsplan gaat het zowel om de bescherming van de betreffende leiding, als om de effecten die de leiding heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving. Voor Buitengebied West zijn enkele aardgastransport- en rioolpersleidingen en de hoogspanningsleiding van belang. Boven het plangebied bevinden zich geen straalpaden. En er zijn geen grote watertransportleidingen bekend.

Hogedruk aardgastransportleidingen

Ten zuiden van en evenwijdig aan de A1 ligt een belangrijke aardgastransportleiding. In de buurt van de op- en afritten bij de Bunschoterstraat zijn er aftakkingen naar het noorden (Bunschoten) en het zuiden (Amersfoort). De laatste leiding eindigt in het gasverdeelstation aan de Mgr. van de Weteringstraat 8 en loopt dwars door het plangebied heen. Verder ligt nog een leiding ten noorden van de A1 (buiten het plangebied). Deze heeft echter geen consequenties voor het bestemmingsplan. De kenmerken van de aardgastransportleidingen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Figuur 15: Kenmerken aardgastransportleidingen.

Leiding	Huidige afstanden		Plaatsgebonden risicocontour
	Toetsingsafstand	Veiligheidsafstand	
Evenwijdig aan en ten zuiden van A1	30 m	14 / 4 / 4 m	55 m
Evenwijdig aan en ten noorden van A1	30 m	14 / 4 / 4 m	55 m
Aftakking naar Bunschoten	20 m	4 / 4 / 4 m	30 m
Aftakking naar Amersfoort	20 m	7 / 4 / 4 m	50 m
Alle leidingen hebben een ontwerpdruk van 40 bar en liggen ongeveer 1,1 meter diep. Alle leidingen hebben een belemmeringsstrook van 4 meter ter weerszijden van de leiding gemeten uit het hart van de leiding (bron: Gasunie) De toegepaste staalsoort heeft de naam 5 L Grade B.			

Omdat eventuele calamiteiten bij de gasleidingen ingrijpende gevolgen voor de omgeving kunnen hebben, worden er beperkingen gesteld aan nieuwe ontwikkelingen in een zone rond deze leidingen. Deze zijn verwoord in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dat op 1 januari 2011 van kracht is geworden. Het Bevb gaat over het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt deze contour als richtwaarde. Voor het plangebied is een berekening gemaakt met behulp van Carola (bijlage 6.3). Uit de berekening volgt dat de PR 10^{-6} /jaar contour van de in het plangebied gelegen buisleidingen op de leidingen is gelegen. De PR contour vormt zodoende geen belemmering voor het plangebied.

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat alleen een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naarmate de groep potentiële slachtoffers groter wordt, moet de kans op een zodanig ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Uit de berekening met Carola blijkt dat bij geen van de aanwezige leidingen een groepsrisico aanwezig is. Binnen het invloedsgebied van de in het plangebied gelegen leidingen zijn geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd. Het groepsrisico van de aanwezige buisleidingen vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied.

Hoogspanningsleidingen

Door het plangebied loopt een 150 kV hoogspanningsleiding van Eneco. Deze leiding loopt vanaf Utrecht naar Zuidelijk Flevoland. Vanuit het hart van de leiding is er een zakelijk rechtstrook van 2 x 25 meter. Binnen deze strook gelden beperkingen voor het oprichten van bebouwing en het planten van bomen.

In het kader van de externe veiligheid - gevolg van de aanwezigheid van electromagnetische velden rond hoogspanningsleidingen - en gezondheid dient rekening gehouden te worden met een aandachtszone ter breedte van 80 m weerszijden uit het hartlijn tussen naastgelegen hoogspanningsmasten.

Niet uit te sluiten valt dat het transport van elektriciteit in hoogspanningsleidingen negatieve effecten heeft op de gezondheid. Binnen deze zone gelden beperkingen voor het toelaten van kwetsbare functies met name voor de doelgroep kinderen. Bij nieuwbouw van woningen, scholen, kinderopvang of daarmee gelijkwaardige kwetsbare functies en het vervangen van niet kwetsbare functies in kwetsbare functies zullen de effecten onderdeel uitmaken van de beoordeling van de toelaatbaarheid van deze kwetsbare functies binnen deze aandachtszone.

Rioolpersleidingen

Door het plangebied lopen verschillende rioolpersleidingen. Een leiding loop vanaf Bunschoten naar de rioolwaterzuivering op bedrijventerrein Isselt. Net ten noorden van de Mgr. v.d. Weteringstraat komt hier de rioolpersleiding vanuit Vathorst bij. Verder loopt er een rioolpersleiding vanaf Hoogland naar de rioolwaterzuivering.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

- De verschillende leidingen dienen aangegeven te worden. In de regels dienen de leidingen beschermd te worden.
- Daarnaast stellen de aardgastransportleidingen en hoogspanningsleiding beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving.

2.3. De gebruikslaag

Het noorden van het plangebied sluit aan bij het aangrenzende grootschalige weidegebied van Eemland. Het bestaat uit percelen grasland, van elkaar gescheiden door sloten. Hier komen voornamelijk veehouderijen voor. Ten zuiden van de Mgr. van de Weteringstraat is de grond ook in gebruik als productiegrasland, maar de percelen zijn kleiner en hier en daar begrensd door rijen bomen of gemengde houtopstanden. Langs de Coelhorsterweg bestaat het gebied in westelijke richting uit een gedeelte met vooral kleinere agrarische bedrijven, het landgoed 'De Coelhorst' en een weidegebied met onregelmatig gevormde percelen langs de Eem. De oppervlakte van de bedrijven varieert niet bijzonder sterk.

2.3.1. Bebouwing

De bebouwingsstructuur en de vorm en functie van de bebouwing hangt samen met het landschapstype. In het Hoevenlandschap liggen de boerderijen verspreid en vaak niet direct aan de

weg, maar aan een insteekweg. Het zijn van oudsher voornamelijk gemengde bedrijven en ze zijn over het algemeen niet groot. Per boerderij komen er veelal meerdere, kleine schuren en hokken voor. De boerderijen in het Slagenlandschap liggen langs een rechte ontginningsas, vele liggen op terpen. Het zijn voornamelijk veehouderijen. De erven zijn smal, zodat de gebouwen achter elkaar gebouwd zijn.

Van oorsprong stonden in het Eemland vele historische boerderijen. Om vrij schootsveld te krijgen, zijn tijdens de Tweede Wereldoorlog veel boerderijen (en ook landhuis Coelhorst) afgebroken of in brand gestoken door de Nederlandse troepen. Vanaf 1940 zijn veel van deze boerderijen (de zogenaamde wederopbouwboerderijen) herbouwd. Een enkele boerderij in de karakteristieke stijl van de Delftse School. Vanaf deze periode is ook het aantal burgerwoningen toegenomen.

Door de veranderingen die zich de laatste tientallen jaren in de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven hebben voltrokken treffen we tegenwoordig allerlei 'nieuwe' elementen aan op het erf, zoals voedersilo's, ligboxstallen, grote kippen- en varkensschuren, kuilsilo's, mestsilos en enorme wagenloodsen. Wat schaal, plaatsing en materiaalgebruik betreft, concurreren ze vaak met het oorspronkelijke complex.

In de afgelopen bestemmingsplanperiode is op veel percelen een extra schuur bijgebouwd. Soms bleek de huiskavel te klein en werd er uitgebreid op het aangrenzende perceel of aan de overkant van de weg. Langs de Neerzeldertseweg is in het open slagenlandschap een drietal nieuwe boerderijen gebouwd. Daarnaast is de afgelopen jaren een aantal boeren gestopt.

De grootste veranderingen in bebouwing de afgelopen jaren hebben zich voorgedaan langs de Bunschoterstraat. Aan de oostkant is de wijk Nieuwland verrezen en aan de westzijde in het gebied is een grote manege gebouwd die qua omvang en vorm niet past bij de bestaande bebouwing in het gebied. In verband met de verbreding van de Bunschoterstraat zijn bestaande woningen afgebroken en een stuk naar achteren zijn er nieuwe woningen (Bunschoterstraat 15, 17 en 19) voor in de plaats gebouwd.

Waar agrariërs zijn gestopt, is soms alleen het oorspronkelijke complex behouden als woonboerderij en zijn overbodig geworden schuren afgebroken. In andere gevallen is er van de overbodige schuren een caravanstalling gemaakt. Soms heeft de boer in de buurt van de boerderij een woning gebouwd waar hij is gaan wonen.

2.3.2. De agrarische sector

De agrarische sector is de belangrijkste grondgebruiker in het plangebied. In deze paragraaf wordt zowel op de bestaande situatie als op de te verwachten ontwikkelingen in de agrarische sector ingegaan. Vooraf moet worden opgemerkt dat voor Buitengebied West weinig bruikbare statistische gegevens voorhanden zijn. Door de bouw van de wijken in Amersfoort Noord is het gebied waar de verschillende tellingen betrekking op hebben steeds veranderd.

Algemene ontwikkelingen in de agrarische sector

Voordat op de huidige situatie en de te verwachten ontwikkelingen in Buitengebied West wordt ingegaan, komen eerst de algemene ontwikkelingen in de agrarische sector aan de orde. Daarbij ligt het accent op de melkrundveehouderij, omdat deze bedrijfstak in het plangebied het meest voorkomt.

Al vele jaren loopt het aantal agrarische bedrijven terug. Wie de vele onderzoeken, beleidsnota's en de berichtgeving in de pers volgt kan niet aan de indruk ontkomen dat dit proces nu sneller gaat dan ooit. Zo is in het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost een analyse van de autonome ontwikkeling in de agrarische sector in het reconstructiegebied gemaakt. In het Reconstructieplan wordt in de periode tot 2015 een afname van het aantal agrarische bedrijven verwacht van meer dan

40%. Een groot aantal agrarische bedrijfsgebouwen zal zijn oorspronkelijke functie verliezen en deels leeg komen te staan omdat slopen te duur is en er geen passende nieuwe functie gevonden kan worden. Er zijn zelfs geluiden dat de vrijkomende agrarische gronden niet meer door omliggende agrarische bedrijven (schaalvergroting) of voor natuurontwikkeling worden overgenomen. Uit de verschillende studies blijkt bovendien dat de gevolgen van de ontwikkelingen in de agrarische sector moeilijk zijn in te schatten. Duidelijk is wel dat de betekenis van de agrarische sector als economische motor voor het buitengebied (functie, beeld, kwaliteit) in betekenis afneemt.

Verbreding en verdieping

Veel agrariërs willen daarom, naast de uitoefening van het agrarisch bedrijf, nevenfuncties ontplooien. Dit wordt ook wel de verbreding en verdieping genoemd. Verbreding kan ook een belangrijk alternatief zijn om voortzetting van het bedrijf mogelijk te maken, zonder dat de veestapel groeit. Verbreding wordt voor een agrarisch ondernemer interessant wanneer hij zowel boer kan blijven, alsook met de beschikbare arbeidstijd voldoende inkomsten kan halen uit de verbredingstakken. Daarnaast speelt dat bij teruglopende agrarische activiteiten een deel van de bebouwing leeg komt te staan, waarbij naar een alternatieve invulling wordt gezocht.

Bij de nevenactiviteiten wordt een onderscheid gemaakt in:

- verdieping: het toevoegen van extra waarden aan de landbouw, zoals biologische landbouw of het omschakelen naar nieuwe teelten en producten. Verdieping ondervindt in principe geen beperking van ruimtelijke regelgeving, omdat dit past binnen de begripsbepalingen voor een agrarisch bedrijf.
- verbreding: alternatieve inkomstenbronnen. Deze activiteiten passen deels in agrarische bestemming en zijn deels aan te merken als niet-agrarische nevenactiviteiten (maar nog wel aan agrarische bedrijfsvoering gerelateerd). Indien gewenst, dienen deze activiteiten in het bestemmingsplan geregeld te worden;
- echte niet-agrarische nevenactiviteiten die geen binding hebben met de agrarische bedrijfsvoering, zoals caravanstalling, opslag van bouwbedrijven en kleinschalige bedrijvigheid. Ook dit dient eventueel in het bestemmingsplan geregeld te worden.

Onder *verbreding* worden alternatieve inkomstenbronnen verstaan, zoals agrarisch natuurbeheer, agrotourisme, de verkoop van producten en zorgboerderijen. Veel van deze activiteiten passen niet in de begripsomschrijving van een agrarisch bedrijf of de doeleinden die in de voorschriften aan de betreffende gronden zijn toegekend. Meer concreet gaat het om de volgende activiteiten:

- verwerken van eigen producten (tot bijvoorbeeld kaas);
- verkoop van de eigen producten (bijvoorbeeld kaaswinkeltje);
- loonbedrijven e.a.;
- natuurbeheer, ook wel groene diensten genoemd;
- zorgboerderijen, al dan niet met wonen;
- stallen van paarden / paardenpension;
- dagrecreatie (zoals museumboerderij, theeschenkerij, ijsverkoop en educatie);
- verblijfsrecreatie (zoals kampeerboerderij, kamperen bij de boer, bed en breakfast).

Soms groeien de nevenactiviteiten uit tot een nieuwe hoofdactiviteit, zoals een volwaardig loonbedrijf of een manege. In bovenstaande opsomming zijn de traditionele verbredingsactiviteiten binnen de agrarische bedrijfsvoering, zoals een neventak met intensieve veehouderij, niet genoemd. Het gaat in deze paragraaf om activiteiten die niet direct onder begripsbepaling van het agrarische bedrijf vallen.

Het toelaten van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven is voor individuele boeren vaak een goede oplossing om het inkomen te vergroten en op deze wijze het agrarische bedrijf in stand te houden. Op grotere schaal heeft het toelaten van nevenactiviteiten als nadeel dat dit de voorgestane en noodzakelijke schaalvergroting in de weg kan staan. Als veel relatief kleine bedrijven kunnen blijven

bestaan, komt de grond immers niet vrij voor de schaalvergroting van omliggende (nog) wel volwaardige bedrijven.

Bij het toelaten van nevenactiviteiten dient een onderscheid gemaakt te worden in agrariërs die een (min of meer) volwaardig bedrijf hebben en de neveninkomsten nodig/wenselijk vinden om het bedrijf op de huidige wijze voort te kunnen zetten en de agrarische bedrijven, waar de agrarische activiteiten van lieverlee worden afgebouwd en beëindigd. In het laatste geval komen meerdere schuren, stallen en uiteindelijk complete boerderijen vrij voor een ander gebruik dan in het verleden. Veel burgerwoningen in het buitengebied zijn voormalige boerderijen, met soms nog veel voormalige schuren en stallen. In de praktijk blijkt dat vooral in de laatste categorieën de meeste nevenactiviteiten plaats vinden of aangevraagd worden.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Het is zeker geen nieuwe ontwikkeling dat vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe invulling krijgt. Wel nieuw is het tempo waarin en de schaal waarop dat gebeurt. In het verleden waren het vooral relatief kleine boerderijen die een andere functie kregen. Bij een gebruik als burgerwoning was het goed mogelijk om de paar honderd vierkante meter aan deel, stallen en schuren een passend gebruik te geven. De nu vrijkomende bedrijfsbebouwing is veel groter, tot soms ver over de 1.000 m². Veel te veel in ieder geval voor gebruik binnen de woonfunctie of een kleinschalig bedrijf. Veel beleidsnota's zijn dan ook gericht op het vinden van passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Uit veel plannen blijkt de wens dat vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hiermee kunnen ongewenste functies in de gebouwen worden voorkomen en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap aanzienlijk verbeterd. Tegelijkertijd blijkt dat sloop in de meeste gevallen geen reële optie is, omdat de financiële middelen daartoe ontbreken: de eigenaar zal niet snel besluiten tot kapitaalvernietiging en de overheid heeft onvoldoende financiële middelen beschikbaar. Er dient daarom naar een passend hergebruik van vrijkomende bedrijfsbebouwing te worden gezocht. Of een passende financiële tegemoetkoming, zoals de Ruimte voor ruimte regeling. Bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing dient een onderscheid te worden gemaakt in:

- vrijkomende bebouwing bij de bouw van nieuwe bebouwing bij agrarische bedrijven. Bij vervangende nieuwbouw van een veestal wordt vaak eerst de nieuwe stal gebouwd, waarna de dieren kunnen verhuizen. De oude stal blijft vaak staan;
- vrijkomende bebouwing bij teruglopende agrarische bedrijven;
- vrijkomende bebouwing bij stoppende agrarische bedrijven.

In veel gevallen krijgt de vrijkomende agrarische bebouwing een woonfunctie. Het gaat daarbij meestal om dure vrijstaande woningen op relatief grote kavels.

Dat in de grotere vrijkomende stallen en schuren bedrijven gevestigd worden blijkt ook uit het volgende. Alleen al in het buitengebied van de Vallei (het Gelderse deel zonder Nijkerk) bevinden zich 4.900 niet-agrarische bedrijven, die aan zo'n 15.000 mensen werkgelegenheid bieden (dit tegenover 4.300 agrarische bedrijven). Deze bedrijven ondervinden lang niet allemaal de economische gevolgen van de ontwikkelingen in de landbouw, omdat zij niet aan de landbouw zijn gelieerd. In vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) vestigen zich in toenemende mate kleine bedrijven. Deze zorgen ook voor nieuwe werkgelegenheid in het gebied, soms echter met een negatieve invloed op de kwaliteit van de omgeving (bron: Reconstructieplan).

Vrijkomende agrarische gronden

Bij vrijkomende agrarische gronden gaat het om de gronden buiten het bouwvlak van stoppende agrarische bedrijven. Van oudsher komen dergelijke vrijkomende agrarische gronden in handen van omliggende agrarische bedrijven ten behoeve van de noodzakelijke schaalvergroting. Van veel

recenter datum is de ontwikkeling dat vrijkomende agrarische gronden worden opgekocht ten behoeve van natuurontwikkeling. Een ontwikkeling die ook in Buitengebied West te zien is, is dat burgers vrijkomende boerderijen overnemen en daarbij een deel van de omliggende agrarische gronden zelf houden ten behoeve van het houden van enkele paarden of het uitoefenen van een hobbybedrijf. Ook hierdoor kan de noodzakelijke schaalvergroting van de omliggende bedrijven belemmerd worden. Anderzijds geven burgers een passende functie aan gronden in kleinschalig verkavelde gebieden die voor de agrariërs minder interessant zijn. De geraadpleegde literatuur is niet eenduidig bij het schetsen van de te verwachten ontwikkelingen.

Huidige situatie in Buitengebied West

In figuur 16 is weergegeven hoeveel agrarische bedrijven er in het plangebied zijn gevestigd en of het bedrijven zijn die zorgen voor het hoofdinkomen of een neveninkomen. In totaal zijn er 48 bedrijven in de agrarische sector. Daarnaast zijn er de nodige hobbyboeren, waarbij niet of nauwelijks sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie. Van de hobbyboeren zijn geen statistische gegevens voorhanden. In bijlage 6.4 is de situatie per bedrijf terug te vinden. De verschillende typen agrarische bedrijven liggen verspreid over het plangebied. Er is geen sprake van een concentratie van een bepaald soort agrarisch bedrijf in een deel van het plangebied. In het gebied komen 5 (volwaardige) intensieve bedrijven voor.

Figuur 16: Aantal en aard van de agrarische bedrijven.

Aard	Hoofdinkomen	Neveninkomen	Totaal
rundvee	16	10	26
gemengd	11	3	14
intensief	5	0	5
kwekerij	1	0	1
totaal	33	13	46

Situatie per deelgebied

Het slagenlandschap in het noordelijk deel van het plangebied is de afgelopen 20 jaar in gebruik weinig veranderd; het zijn nog altijd open weilanden. De bedrijven zijn wel groter geworden en de inrichting van het landschap is zoveel mogelijk gericht op het agrarisch gebruik.

In het hoevenlandschap daarentegen is het proces van functieverandering in volle gang. Van oudsher wisselen bouw- en weilanden elkaar hier af, maar het areaal bouwland is de laatste jaren afgenomen. Aangezien het gemengde bedrijf geen toekomst lijkt te hebben, zijn veel boeren op zoek naar een alternatief en worden de weilanden tegenwoordig vaak begraasd door paarden. Andere alternatieven worden gezocht in de 'alternatieve' veehouderij, er is bijvoorbeeld een boer die is overgestapt op melkgeiten. Het boerenbedrijf is vaak niet meer het hoofdinkomen; hobbyboeren beheren een deel van de agrarische gronden.

Het landschap langs de Eem wordt nog altijd gekenmerkt door openheid, schaarse bebouwing en het ontbreken van wegen. Het zuidelijk deel van het Eemlandschap (bij Coelhorst) kent (in tegenstelling tot het noordelijk deel) veel beplanting. De gronden langs de Eem zijn grotendeels eigendom van Natuurmonumenten. Rond Coelhorst bevinden zich op de gronden van Natuurmonumenten drie agrarische bedrijven. De gronden van Natuurmonumenten in Polder de Slaag kennen een extensief agrarisch medegebruik.

Recente ontwikkelingen

De aanvragen van de laatste jaren en de verzoeken en initiatieven zoals die tijdens en naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren zijn gebracht bevestigen de algemene ontwikkelingen. Door de volwaardige bedrijven zijn meerdere verzoeken tot het veranderen van de vorm en/of grootte van het bouwblok ingediend. Nevenactiviteiten worden met name door of bij de kleinere of voormalige agrarische bedrijven aangevraagd.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

- Alle reële agrarische bedrijven dienen een agrarische bestemming te krijgen. Met name de volwaardige bedrijven moeten voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben;
- In bestemmingsplan rekening houden met teruglopend aantal agrarische bedrijven;
- In bestemmingsplan regeling opnemen voor passend (her)gebruik agrarische bebouwing;
- In bestemmingsplan rekening houden met schaalvergroting resterende bedrijven;
- Door het toelaten van hobbymatige agrarische activiteiten is een passend en zinvol gebruik van niet rendabel te exploiteren gronden mogelijk.

2.3.3. Het wonen

De woningvoorraad in het plangebied bestaat van oudsher voor een groot deel uit bedrijfswoningen bij de agrarische bedrijven. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven is het aantal percelen met alleen een woonfunctie behoorlijk toegenomen. Op dit moment zijn er ongeveer 85 burgerwoningen. Met name in het gebied rond de Coelhorsterweg is nauwelijks nog sprake van een agrarisch bebouwingslint. Voor wat betreft de spreiding van de bebouwing is er sprake van enige mate van concentratie langs de Coelhorsterweg. Er is nauwelijks bebouwing in het slagenlandschap van polder Zeldert. De kwaliteit van de woningen in het buitengebied is over het algemeen goed te noemen.

Bij de burgerwoningen in het buitengebied gelden op dit moment in principe dezelfde bouwregels als voor de woningen in de stad. Een van de belangrijkste daarbij is dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken (zoals bijkeukens, garages en bergingen) niet meer mag bedragen dan 15% van de oppervlakte van het perceel, met een maximum van 75 m². Omdat veel woningen in het verleden tot een agrarisch bedrijf hebben behoord, zijn er vaak meer bijbehorende bouwwerken aanwezig dan het maximum van 75 m². Dat heeft tot gevolg dat alle bijbehorende bouwwerken onder het overgangsrecht vallen. Dat betekent dat de bebouwing mag worden gehandhaafd, maar dat vervangende nieuwbouw pas mogelijk is als het meerdere boven de 75 m² is of wordt gesloopt. In de praktijk wordt de bestaande bebouwing daarom zo goed mogelijk in stand gehouden.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

De bestaande burgerwoningen dienen in het bestemmingsplan een woonbestemming te krijgen, inclusief een regeling voor de bijbehorende bouwwerken.

2.3.4. Bedrijven en voorzieningen

De bedrijvigheid in Buitengebied West is voornamelijk agrarisch. Er zijn echter enkele bedrijven en voorzieningen die tot andere sectoren gerekend moeten worden. Een deel hiervan vertoont nauwe banden met de agrarische sector, zoals de loonbedrijven. In bijlage 6.4 is een overzicht van de in het plangebied aanwezige bedrijven opgenomen. Enkele bedrijven en voorzieningen verdienen op deze plaats aparte vermelding:

- Café Vanouds 't Hoekje aan de Coelhorsterweg 21. Dit café vervult hoofdzakelijk een sociale functie voor de bewoners van het buitengebied;
- de drie benzinepompen aan de Rijksweg A1 en de Bunschoterstraat, waarvan er twee ook LPG verkopen. Daarbij bevindt het vulpunt voor LPG van het benzinestation van de Esso aan de Bunschoterstraat ter hoogte van Stadstuin zich aan de andere zijde van de straat;
- de opstallen aan de Bunschoterstraat 27 van het loon- en grondverzetbedrijf van Van Dijk Hoogland b.v.;
- Kapel Coelhorst met de omliggende en in gebruik zijnde begraafplaats aan de Coelhorsterweg 35;
- de verschillende nutsgebouwen in het gebied, waaronder de twee gemalen en het gasverdeelsstation aan de Mgr. van de Weteringstraat 8.

Externe veiligheid LPG

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichting (Revi) zijn voor LPG stations afstanden genoemd voor het plaatsgebonden risico (tot de tank en tot het vulpunt) en een aandachtsgebied waarin het groepsrisico beschouwd moet worden.

Bij de tankstations 'De Slaag' langs de rijksweg A1 en 'De Hoogekamp' aan de Bunschoterstraat 40 wordt onder andere LPG verhandeld. Vanwege de verkoop van LPG vallen deze tankstations onder de werkingssfeer van het Bevi. In het rapport Externe Veiligheid bestemmingsplan Buitengebied West (bijlage 6.3) zijn deze tankstations beschouwd. Binnen het invloedsgebied van tankstation De Slaag zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen. Voor 'De Hoogekamp' geldt dat de hoogte van het groepsrisico volledig wordt bepaald door buiten het plangebied gelegen objecten. Binnen het plangebied zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen aanwezig of geprojecteerd zodat verdere beschouwing van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Figuur17: Benzinstations met LPG aan de A1 en aan de Bunschoterstraat.



Externe veiligheid Smit en Zn.

In het rapport Externe Veiligheid bestemmingsplan Buitengebied West (bijlage 6.3) is ook het bedrijf A. Smit & Zn B.V. beschouwd, dat valt onder het Bevi. Het invloedsgebied van deze inrichting ligt voor een groot gedeelte over het plangebied. Volgens het rapport bedraagt het groepsrisico maximaal 0,2 maal de oriënterende waarde. Het plangebied is dusdanig dunbevolkt dat de in het plangebied aanwezige bevolking een geringe invloed heeft op de hoogte van groepsrisico van A. Smit & Zn B.V. Het plangebied ligt op relatief korte afstand van hulpdiensten en heeft afdoende vluchtmogelijkheden in tegenovergestelde richting van A. Smit & Zn B.V. Maatregelen om het groepsrisico verder te verlagen worden gezien de afstand tot A. Smit & Zn B.V en de hoogte van het groepsrisico niet genomen.

Externe veiligheid gasontvangststation en propaantank

Aan de Mgr. Weteringstraat nummer 8 is een gasontvangststation gevestigd. Hiervoor wordt voldaan aan de afstanden als vermeld in het Activiteitenbesluit. Aan de Neerzeldertseweg 4 is een bovengrondse propaantank aanwezig. Voor deze tank wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar. Daarbij is geen groepsrisico aanwezig (Externe Veiligheid bestemmingsplan Buitengebied West, bijlage 6.3).

Industrielawaai bedrijventerrein Isselt

Bedrijventerrein Isselt is een gezoneerd bedrijventerrein. Rond de Isselt is bij Koninklijk Besluit van 3 juni 1993 een geluidszone vastgesteld. Het doel van de zonering is enerzijds het vastleggen van een ruimtelijke reservering voor het geluid dat door de bedrijven op Isselt geproduceerd mag worden en anderzijds het bieden van een bescherming voor geluidsgevoelige functies in en buiten de zone. In principe mogen binnen de geluidszone geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige

bestemmingen worden gerealiseerd. De provincie kan ontheffing verlenen tot een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A). Eventueel kan ook worden gebouwd als zogenaamde dove gevels worden toegepast. Binnen de zone liggen enkele bestaande woningen waarvoor een zogenaamde maximaal toegestane grenswaarde (MTG) is vastgesteld.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

- De bestaande bedrijven en voorzieningen dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden.
- De geluidszone van bedrijventerrein Isselt en de aandachtszones in verband met de LPG stellen beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied.
- De geluidszone van bedrijventerrein Isselt dient aangegeven te worden.

2.3.5. Recreatie

Routegebonden landrecreatie

Het hele plangebied heeft, ondanks dat het daar niet specifiek op is ingericht, een belangrijke functie als recreatief uitloophet gebied voor onder andere fietsers en wandelaars. Dit geldt zeker voor de inwoners van noordelijk Amersfoort, maar ook voor de rest van de Amersfoorters. Men is hierbij voornamelijk aangewezen op de bestaande plattelandswegen. In Buitengebied West zijn nu vrijwel geen recreatieve paden aanwezig. De enige uitzonderingen zijn het fietspad dat de Krachtwijkerweg verbindt met de Slaagseweg, niet ver van het gemaal Zeldert en het Malesluitpad. Aangezien er weinig aparte fietspaden zijn, wordt er gefietst over de wegen. Dit leidt soms tot conflicten met het gebruik voor agrarisch verkeer.

De aansluitingen met de stad, dus de recreatieve stad-landverbindingen, kruisen alle (gelijkvloers of ongelijkvloers) de Bunschoterstraat en komen uit in noordelijk Amersfoort (Hoogland en Nieuwland). Van noord naar zuid zijn dit:

- de fietstunnel onder de Bunschoterstraat bij de Zeldertsepoort, die via de ventweg langs de Bunschoterstraat aansluit op de Zeldertseweg (en noordelijker op de Neerzeldertseweg);
- de fietstunnel onder de Bunschoterstraat bij Rondweg Noord die de Pastoor Pieckweg via een toeleidend fietspad aan de oostzijde en de ventweg van de Bunschoterstraat aan de westzijde verbindt met de Mgr. van de Weteringstraat;
- de gelijkvloerse oversteek over de Bunschoterstraat die de Van Boetzelaerlaan verbindt met de Coelhorsterweg;
- de gelijkvloerse oversteek ter hoogte van de Maatweg.

Het meest zuidelijke deel van het plangebied heeft enkele potentiële recreatieve elementen, maar wordt nauwelijks ontsloten. De Droevendalsesteeg en de Weerhorsterweg lopen door dit gebied. Ze vormen een lus in aansluiting op de Coelhorsterweg, maar lopen dood in het zuidelijker gelegen gebied richting Eem. Ook de Eem is binnen de gemeente Amersfoort vanaf de oevers niet toegankelijk. De recreatieve voorzieningen langs de Eem zijn minimaal.

Tenslotte is in het zuidelijk deel van het plangebied het landgoed Coelhorst. Dit landgoed is eigendom van Natuurmonumenten en is slechts zeer beperkt toegankelijk.

Door het plangebied loopt een regionale fietsroute van de provincie Utrecht, de Eemlandroute. Vanuit het kruispunt Hamseweg - Zevenhuizerstraat loopt deze via de Van Boetzelaerlaan, Coelhorsterweg en Slaagseweg naar Baarn, waar hij aansluit op het Zuidereind.

Door het plangebied loopt ook het fietsroutenetwerk met knooppunten. Knooppunt 73 ligt op de kruising Bunschoterstraat met Coelhorsterweg. Knooppunt 72 ligt op de kruising Coelhorsterweg met het fietspad naar de Malebrug (het Malesluitpad).

Drie gemarkeerde wandelroutes lopen door het plangebied: het Utrechtpad, het Landschapspad en het Grebbeliniepad. Het Utrechtpad is een regionaal Lange Afstands Wandelpad, ofwel Streekpad. Het loopt van de Van Boetzelaerlaan langs het fietspad ten oosten van de Bunschoterstraat naar de Coelhorsterweg, Krachtwijkerweg in noordelijke richting naar het Zuidereind in Baarn en verder.

Het Landschapspad is een kort lokaal wandelpad dat destijds op initiatief van de actiegroep Houdt Hoogland West Groen ontstaan is en is overgenomen door de Werkgroep Flora en Fauna. De route loopt van de Oudeweg via de Mgr. van de Weteringstraat naar de Coelhorsterweg. Het Grebbeliniepad komt van de overkant van de Bunschoterstraat en gaat via de Coelhorsterweg over het Malesluispad.

Routegebonden waterrecreatie

De Eem wordt op diverse manieren als recreatieve vaarroute gebruikt. De roeiverenigingen van Amersfoort (Hemus) en Baarn varen op de Eem. Er wordt met kano's gevaren (kanovereniging Keistad). Ook wordt de Eem gebruikt voor recreatietoervaart, vooral naar de jachthavens in Amersfoort aan De Schans en De Stuw en de passantenhaven de Eemhaven. Verder is het mogelijk in de Eemhaven een motorbootje te huren.

Direct ten noorden van de Malesluis is door de provincie een aanlegplaats voor de recreatietoervaart aangelegd. En als laatste vaart de Eemlijn (fietsboot van Amersfoort naar Spakenburg en Huizen vice versa) met stops in Soest, Baarn en Eemdijk van 15 april t/m 15 oktober over de Eem. Naast de functie als vaarroute biedt de Eem ook mogelijkheden voor de sportvisserij. Naast de Eem kunnen sportvissers ook terecht bij de zandwinplassen ten zuiden van de rijksweg A1. De Eem heeft dus een belangrijke recreatieve functie.

Ontwikkelingen in de recreatie

De recreatieve druk op en betekenis van Buitengebied West voor Amersfoort neemt toe. Daarvoor zijn drie oorzaken aan te wijzen:

- de groei van de Amersfoortse bevolking en omliggende kernen;
- door de bouw van Vathorst is voor bijvoorbeeld binnenstadsbewoners het buitengebied ten noorden van Amersfoort verder weg komen te liggen. Buitengebied West is het snelst bereikbaar voor de (meeste) inwoners van noordelijk Amersfoort;
- trends als 'recreatie dicht bij huis' en 'terug naar de natuur'.

Routegebonden landrecreatie

Het recreatieve gebruik van de huidige infrastructuur neemt toe. Boeren met landbouwvoertuigen ondervinden hinder van recreanten op de landbouwwegen; er zijn nu geen alternatieve routes/paden voor recreanten. Er is veel belangstelling bij diverse belangenorganisaties en andere particuliere organisaties (bijvoorbeeld Agrarische Natuurvereniging Ark & Eemlandschap) om zich in te zetten voor grotere toegankelijkheid van het landelijk gebied voor wandelaars en recreatieve fietsers.

Fiets- en wandelpad over de dijk langs de Eem

De dijkverbetering van het Waterschap wordt gecombineerd met de aanleg van een fiets- en wandelpad over de dijk langs de Eem tot aan de fietsbrug en een wandelpad over de dijk tot aan het werk bij Krachtwijk.

Binnen de gemeente Amersfoort liggen de Eem en de Grebbelinie verscholen in het landschap. De gemeente wil de Eem en de Grebbelinie beleefbaar, zichtbaar en toegankelijk maken voor fietsers en wandelaars.

Het fietstracé over de Eemdijk heeft een gesloten verharding van 2,5 meter breed. Voor het wandelpad hoeft geen (half)verharding te worden aangelegd; wandelaars gebruiken gewoon de grasdijk of de bestaande verharding van het fietspad.

De gemeenten Soest en Amersfoort hebben met de provincie en het waterschap een oeververbinding over de Eem ter hoogte van het gemaal Malesluis gerealiseerd.

Nee-tenzij Toets voor het fietspad en wandelpad langs de Eem

Voor het fietspad en wandelpad langs de Eem heeft Bureau Viridis een Nee,tenzij-toets uitgevoerd. Deze toets is als bijlage 6.5 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De plannen van de gemeente met betrekking tot de aanleg van een fiets- en wandelpad op de Grebbeliniedijk zijn getoetst aan de vier hoofdaspecten van de Nee,tenzij-toets. Dit zijn :

1. Zones met bijzondere ecologische kwaliteit;
2. Aaneengeslotenheid en robuustheid;
3. Bijzondere soorten;
4. Essentiële verbindingen

De eindconclusie van de Nee, tenzij-toets is dat er door de aanleg van het fiets- en wandelpad geen significante aantasting plaatsvindt van de wezenlijk waarden en kenmerken van het gebied, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- compensatie van 1,5 ha. om de functionaliteit van de EVZ te waarborgen;
- geen apart coachpad maar gebruik van het fietspad voor dit doel;
- aanleg van een onverhard wandelpad;
- geen toegang tot het fiets- en wandelpad tussen zonsondergang en zonsopkomst;
- verboden voor honden;
- verboden voor brommers;
- geen verlichting langs het pad.

De plannen voor het fietspad worden binnen deze voorwaarden nader uitgewerkt.

Overige recreatieve functies

Er is een toename te zien van initiatieven van particulieren voor (kleinschalige) recreatief-toeristische activiteiten. Het kan gaan om nevenactiviteiten van agrariërs maar ook initiatieven van andere inwoners van Buitengebied West om recreanten te ontvangen (theeschenkerij, kleinschalig kamperen, kamperen bij de boer, kinderpartijtjes, verhuur van picknickmanden etc). Er ligt een nieuw initiatief voor een Klompenpad. Daarbij beperkt de belangstelling zich niet tot het Agrarisch gebied met recreatieve functies uit de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

- Eigenlijk geldt voor alle nieuwe wensen (particuliere initiatieven op recreatief-toeristisch gebied, van dagrecreatie tot verblijfsrecreatie/overnachtingsmogelijkheden én een betere toegankelijkheid van het landelijk gebied) dat deze juridisch-planologisch nog niet mogelijk zijn. Het enige dat wel kan, zijn overeenkomsten tussen particuliere organisaties (of overheden) en grondeigenaren om wandelaars toe te laten. Zodra er daarvoor bijvoorbeeld een brug gebouwd moet worden, voorziet het bestemmingsplan daarin niet.
- In de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur zijn recreatieve nevenactiviteiten of recreatieve initiatieven waaraan verdiend kan worden, alleen mogelijk in het gebied dat is aangeduid als Agrarisch gebied met recreatieve functies. Aanvragen in bijvoorbeeld het agrarisch kerngebied zijn tot nog toe afgewezen. Overwogen zou kunnen worden om bijvoorbeeld in de nabijheid van de oeververbinding over de Eem in het bestemmingsplan dergelijke activiteiten toe te staan.
- De bestaande voorzieningen dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden. De routegebonden voorzieningen behoeven veelal niet afzonderlijk bestemd te worden, maar dienen wel mogelijk te zijn binnen de bestemmingen waar ze deel van uitmaken (zoals de verkeersbestemmingen). De gebouwde voorzieningen zijn hiervoor al aan de orde geweest.

2.4. Afzonderlijke milieuaspecten

De milieuaspecten zijn hiervoor zoveel mogelijk aan de orde gesteld bij de onderwerpen waar ze bij horen. In deze paragraaf komen die milieuaspecten aan bod die hiervoor nog niet aan de orde zijn geweest.

2.4.1. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen worden normen genoemd die in acht moeten worden genomen in het geval er door het bevoegd gezag besluiten worden genomen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe wegen of in nieuwe voor luchtverontreiniging relevante verkeersaantrekkende bestemmingen. Evenmin voorziet het plan in de mogelijkheid tot de vestiging van nieuwe bedrijven. Het betreft dus een plan van conserverende aard en de vaststelling ervan heeft daarom geen invloed op de aanwezige luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit in het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de al aanwezige achtergrondconcentraties, lokaal verhoogd met de bijdragen van vooral de aan de noordzijde van het plangebied gelegen autosnelweg A1 en in mindere mate van de aan de oostkant van het plangebied gelegen Bunschoterstraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied deels aan het industrieterrein Isselt. Gelet op het feit dat op dit industrieterrein geen bedrijven voorkomen met aanzienlijke emissies aan de lucht voor wat betreft de in de Wet milieubeheer genoemde stoffen, is het niet waarschijnlijk dat dit in het plangebied lokaal tot een verhoging leidt van de reeds aanwezige achtergrondconcentraties.

Jaarlijks worden luchtkwaliteitsgegevens verstrekt ter verkrijging van inzicht in situaties die in aanmerking komen om te worden verbeterd. De Wet milieubeheer verplicht het rijk deze gegevens elk jaar op 15 maart ter beschikking te hebben. Vervolgens worden deze gegevens verwerkt in rekenmodellen die doorgaans een maand later ter beschikking komen. Een belangrijke informatiebron is de landelijke zgn. Saneringstool, waarmee voor verschillende jaren in heel Nederland inzicht kan worden verkregen in de luchtkwaliteit met betrekking tot stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De meest recente saneringstool 3.1 verstrekt in september 2010 de volgende informatie.

In de jaren 2011, 2015 en 2020 bedragen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) direct langs de wegen niet meer dan 38 µg NO₂/m³ respectievelijk niet meer dan 30 µg PM₁₀ /m³. Voor beide stoffen wordt voldaan aan de daarvoor geldende grenswaarden.

Zonder de directe bijdrage van de verkeersbronnen bedraagt de zgn. laagste achtergrondconcentratie voor NO₂ in het plangebied in voornoemde jaren niet meer dan 20 µg NO₂/m³. In 2011 loopt deze achtergrondconcentratie richting rijksweg A1 en Bunschoterstraat nog op tot ca. 25 µg/m³ en ter hoogte van het samenkomen van deze wegen tot ca. 27,5. In 2015 bedraagt daar de achtergrondconcentratie nog 25 µg/m³ en in 2010 is de achtergrondconcentratie in het gehele gebied niet meer dan 20 µg/m³.

Zonder de directe bijdrage van de verkeersbronnen bedraagt de zgn. laagste achtergrondconcentratie voor PM₁₀ in de jaren 2011, 2015 en 2020 in het gebied niet meer 22 µg PM₁₀/m³. In 2011 loopt deze achtergrondconcentratie richting rijksweg A1 en Bunschoterstraat nog op tot ca. 27,5 µg/m³. In 2015 en in 2020 bedraagt de achtergrondconcentratie nog tussen 22 µg en 24,5 µg PM₁₀/m³.

Stiltegebieden en grondwaterbeschermingsgebieden

In en rond het plangebied komen geen stiltegebieden en grondwaterbeschermingsgebieden voor.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt eerst het gemeentelijke beleid aan de orde. Dit geeft de mogelijkheid om bij de beschrijving van het beleid van de andere overheden aan te geven waar dit afwijkt van het gemeentelijk beleid (en andersom natuurlijk).

3.1. Gemeentelijk beleid

De huidige bestemmingsplannen vormen het vertrekpunt voor de regelingen in het nieuwe bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt vrij uitgebreid ingegaan op de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur, omdat hierin het nieuwe beleidskader voor het bestemmingsplan is vastgelegd. Tot slot komen nog enkele andere relevante nota's en rapporten aan de orde.

3.1.1. Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur

Op 31 maart 2004 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur vastgesteld. Zoals in hoofdstuk 1 al is vermeld, is hiermee een integraal beleidskader voor de grote groengebieden in en rond de stad tot stand gekomen. Vanwege het belang van deze beleidsnota bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt daar vrij uitgebreid op ingegaan. Buitengebied West maakt deel uit van het deelgebied Eemloop en omgeving in de Beleidsvisie.

Groen-Blauwe Structuur in 2002

In de beleidsvisie wordt eerst de bestaande situatie (anno 2002) beschreven. Het gebied Eemloop en omgeving wordt landschappelijk bepaald door de Eem, stromend vanuit de stad door een halfopen landschap naar het zeer open landschap van het Eemland. Een deel van het gebied bevat de hoger gelegen dekzandgronden waar onder meer de landgoederen Schothorst, Coelhorst en de Schans zijn gelegen. Hoogland West heeft een slagenlandschap met perceelsbeplanting.

Het deelgebied Eemloop en omgeving heeft als hoofdfunctie landbouw. In Hoogland West zijn agrarische bedrijven met groeiambities. Ten opzichte van de landelijke trend en het deelgebied de Vallei zijn er relatief weinig bedrijven die willen afbouwen of stoppen (Landbouwverkenning, 2002). In de gebieden met belangrijke natuurwaarden vindt op een aantal plaatsen agrarisch natuurbeheer plaats. Ten noorden van de Eem bevindt zich een natuurontwikkelingsgebied. Zowel de oevers als de gebieden ten noorden en ten zuiden van de Eem (waaronder Coelhorst) maken deel uit van een ecologische verbindingszone.

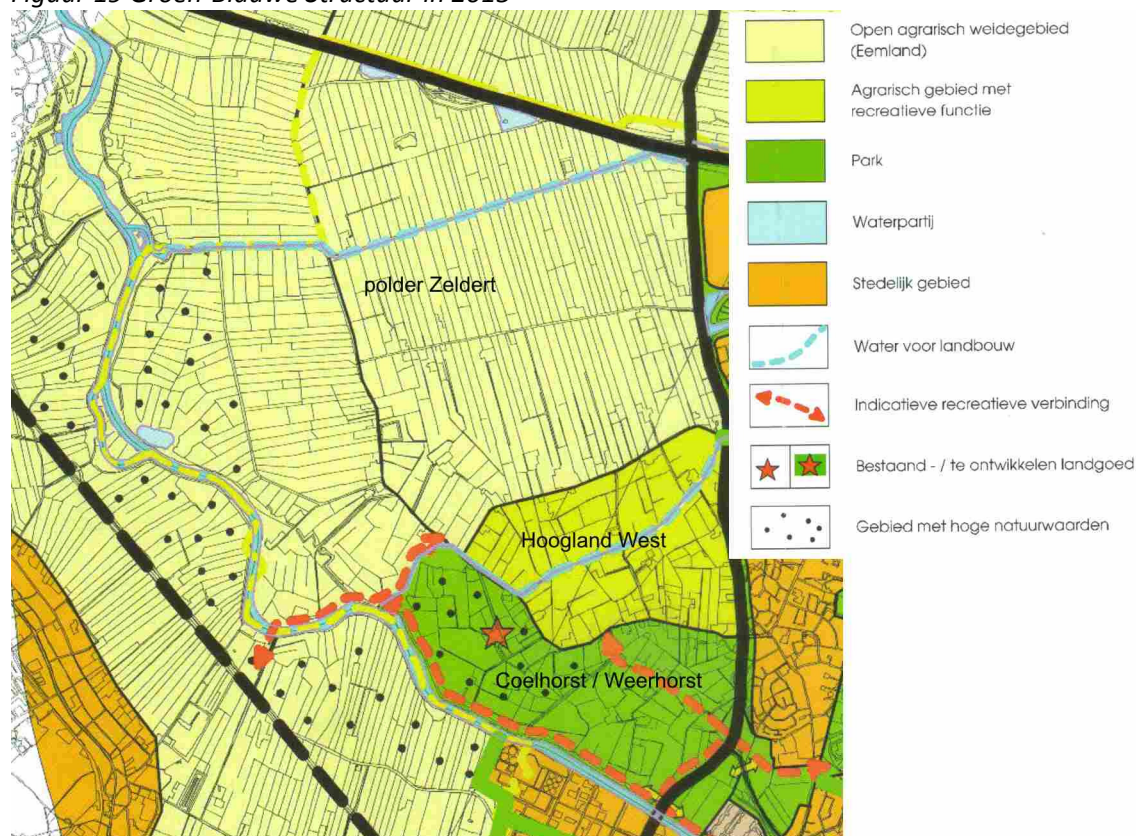
De nabijheid van de stad heeft effect op de ontwikkeling van de landbouw en het landschap. Dit komt onder meer tot uiting in de aanwezigheid van functies zoals een manege, een tuincentrum, paardenweitjes et cetera. Met name in Hoogland West is er vraag naar tweede woningen (voornamelijk bedrijfswoningen) en andere stedelijke activiteiten. Het deelgebied functioneert als een recreatief uitloopegebied voor inwoners van met name Amersfoort-Noord, maar is daar wat betreft recreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld fiets- en wandelpaden, niet op uitgerust. In de bestaande situatie is er een grote druk op de ruimte van de recreatieve, ecologische en agrarische functies.

Groen-Blauwe Structuur in 2015

Het buitengebied van Amersfoort is bij uitstek geschikt voor ecologische ontwikkeling en voor extensief recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen. Intensieve vormen van grondgebruik (onder meer van recreatie) zullen juist in het binnenstedelijk gebied en in de stadsranden gesitueerd moeten worden. Door middel van een zonering kan intensief grondgebruik in de stad worden bevorderd en een extensiever grondgebruik in het buitengebied.

Naast het patroon van extensiever ruimtegebruik naar buiten toe, is in het deelgebied Eemloop en omgeving nog een zonering van belang. Langs de Eem ligt de nadruk op de ontwikkeling van natuur. In het gebied tussen de Coelhorsterweg-Slaagseweg, Mgr. van de Weteringstraat en de Bunschoterstraat is het beleid van de gemeente gericht op meer recreatie.

Figuur 19 Groen-Blauwe Structuur in 2015



Aan beide zijden van de Eem heeft de natuur grote potenties, onder meer vanwege bijzondere trekvogels en de grote soortendiversiteit. Het agrarisch beheer dient gericht te zijn op vergroting van de natuurwaarden in deze zone. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van regelingen gericht op individuele vergoedingen, bijvoorbeeld via het Uitvoeringsprogramma Programma Beheer. De ambitie is om voor het fietsen en wandelen paden langs en nabij de Eem te ontwikkelen en hierbij zo min mogelijk de natuurwaarden aan te tasten.

Het kleinschalige dekzandlandschap tussen de Coelhorsterweg en de Eem heeft een besloten landschappelijke uitstraling. Het gebied ligt dicht tegen de stad aan. De gemeente streeft ernaar het landgoed en park Schothorst te verbinden met landgoed Coelhorst. Hier wordt ingezet op een aaneengesloten landschapspark dat verder van de stad af extensiever in het gebruik wordt. Daarbij moet het agrarisch beheer gericht zijn op landschaps- en natuurwaarden en verbrede landbouw, agrarische natuur, rust en ruimte, extensieve recreatie en agrarische beleefswaarde. De ontwikkeling van 'groene diensten'² heeft landelijk de aandacht; de gemeente zal dit beleid volgen en 'groene diensten' stimuleren. Gezocht moet worden naar mogelijkheden om de groene diensten vorm te geven. De gemeente beoogt om in het landschapspark fiets- en wandelpaden te ontwikkelen en houdt ook rekening met andere basisvoorzieningen voor landrecreatie, zoals spelen, liggen, zitten, picknicken en dergelijke. Het landschap en de natuurwaarden zouden versterkt kunnen worden door toevoeging van enkele boscomplexen en nattere gebieden langs de Grebbeliniedijk. In het Maatweggebied (dat buiten het plangebied ligt) maakt ook het terugbrengen van een meanderende oude Eemloop deel uit van de gemeentelijke plannen.

² Groene diensten zijn activiteiten of beheersmaatregelen gericht op realisering van verdergaande maatschappelijke wensen waarvoor de ondernemer beloond moet worden. In het algemeen zijn dit diensten op het terrein van natuur, landschap, openbare toegankelijkheid en water zoals het instandhouden van landschappen, verbeteren van natuur, bergen van water, het openstellen van terreinen en soortenbescherming. Vergoedingen hebben vooral betrekking op aanleg, inrichting en beheer (Definitie uit Structuurschema Groene Ruimte 2).

Tussen het landschapspark en het agrarisch weidegebied, het gebied tussen de Coelhorsterweg en de Mgr. van de Weteringstraat, kan een gevarieerd landelijk gebied ontstaan, waarin zowel agrarische als recreatieve functies ontwikkeld kunnen worden. Een landschappelijk raamwerk, met daarin opgenomen de ecologische waarden en recreatieve paden (mogelijk ook ruiterpaden), moet de basis vormen waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn. De landbouw is voorstander van regulering van de recreatieve druk door aanleg van fiets- en wandelpaden in overleg met de agrariërs. Het gebied biedt potentie voor plattelandsvernieuwing. Verschillende nevenfuncties bij agrarische bedrijven worden mogelijk gemaakt. Tevens zijn er mogelijkheden voor verbreding van de landbouw (bijvoorbeeld nieuwe teelten, kwekerij en agrarisch natuurbeheer). In vrijkomende agrarische bebouwing zijn nieuwe functies mogelijk die wat aard en schaal betreft passen in dit landelijke gebied. Het gebied biedt tegen de stadsrand aan mogelijkheden voor bijvoorbeeld sportvoorzieningen.

In de polder Zeldert, het gebied tussen de Mgr. van de Weteringstraat en de A1, is de agrarische sector de 'hoeder van het open landschap'. Het uitgangspunt is hier dan ook handhaving van de melkveehouderijen. De Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur sluit hier aan op het Landinrichtingsplan Eemland (dat zich vanaf Bunschoten en Eemnes tot de Mgr. van de Weteringstraat uitstrekt). De landbouw geeft aan een belangrijke rol te kunnen blijven spelen, voor het landschap, agrarische natuur, rust en ruimte en agrarische belevingswaarde. Samen met de gemeente moeten financiële instrumenten worden ontwikkeld en externe geldbronnen aangeboord om de groene diensten te kunnen bekostigen. Voorkomen moet worden dat bebouwing in het gebied verder toeneemt. Het gebied biedt een schitterend ruimtelijk contrast met de stad en de nabijgelegen Heuvelrug. Voor weidevogels is het een goede omgeving om te foerageren. Een nadeel voor de natuur is het kunstmatig laag houden van de grondwaterstand voor de agrarische bedrijfsvoering. Voor het verlagen van de grondwaterstand is enige natuurcompensatie in de vorm van uitbreiding van het aantal kleine meertjes/poelen, als natte 'stepping-stones' gewenst.

Voortgangsrapportage 2009 - 2010 Groen-Blauwe Structuur

In de voortgangsrapportage wordt een overzicht gegeven van de plannen en projecten die in het kader van de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur worden opgesteld en uitgevoerd. Voor Buitengebied West zijn daarbij drie projecten opgenomen. De realisering van de andere ambities uit de Beleidsvisie voor Buitengebied West wordt of overgelaten aan derden of zijn in de tijd verder naar achteren geschoven. De drie projecten in Buitengebied West betreffen:

- de paden langs de Eem: het realiseren van fiets-, wandel- en coachpad langs de Eem in samenhang met natuur, cultuurhistorie, waterkering en waterhuishouding;
- de Grebbelinie: het herstellen en beleefbaar maken van de Grebbelinie in combinatie met dijkverbetering langs de Eem door het waterschap en de aanleg van het hiervoor genoemde pad van Maatweg tot in Hoogland;
- de oeververbinding Eem/Grebbelinie: de ontbrekende schakel in het utilitair en recreatief fietsnetwerk tussen Soest en Amersfoort is;
- Bestemmingsplan Buitengebied West/beleidsvisie: in dit bestemmingsplan dient het onderscheid uit de Beleidsvisie tussen landbouwkerngebied, het landschapspark en het agrarisch gebied met recreatieve functie verder vorm krijgen;
- Groene ommetjes/initiatieven van derden: realisatie in 2010 van een klompenpad in Hoogland West op initiatief van Landschap Erfgoed Utrecht.

In het eerdere Uitvoeringsprogramma uit 2003 is ten aanzien van het bestemmingsplan opgemerkt dat in Hoogland-West een geleidelijke groei van landbouw naar natuur en recreatie wordt nagestreefd. Op dit moment blijkt het ruimtelijk ordeningskader niet toereikend om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Om deze reden is het opstellen van een bestemmingsplan voor dit gebied op korte termijn noodzakelijk. De vastgestelde Ruimtelijke Verkenning dient als een soort beeldkwaliteitsplan om de inpassing van ontwikkelingen in het gebied te reguleren.

3.1.2. Ruimtelijke Verkenning Buitengebied West, 2009

In de visie Hoogland-West (Ruimtelijke Verkenning Buitengebied West, 2009) staat dat de belangrijkste opgaven voor Hoogland-West zijn: het versterken van de ecologische en landschappelijke kwaliteit en het vergroten van de toegankelijkheid. Daarnaast geeft de visie ruimte aan nieuwe ontwikkelingen. De streefbeelden uit de visie zijn vertaald in concrete maatregelen in het uitvoeringsplan Hoogland-West. De gemeente zet in op ontwikkelingen en investeringen vanuit particulier initiatief en kijkt daarnaast actief naar de mogelijkheden voor financiering en realisering via lopende projecten en subsidies. Een aantal maatregelen uit de visie wordt momenteel of kan in de toekomst uitgevoerd worden in projecten, zoals Grebbelinie Amersfoort.

Uitvoeringsprogramma Hoogland-West

De ambitie van de gemeente Amersfoort is om sturing te geven aan de uitvoering van de ruimtelijke visie Hoogland-West. Het uitvoeringsprogramma geeft aan hoe de gemeente de regie voert, welke partijen bij de uitvoering zijn betrokken en hoe particulieren en overheden een (financiële) bijdrage leveren. Het doel van de uitvoering is om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. De te realiseren kwaliteit verschilt per onderdeel en is aangegeven in de visie. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven wat het doel is, wie de partners zijn, welke rol de gemeente vervult (proactief of reactief), hoe de financiering is geregeld en wat de planning is.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

- Het bestemmingsplan moet een kader bieden voor de realisering van de plannen en ambities zoals die zijn neergelegd in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur. Daarbij moet worden opgemerkt dat het grotendeels om ontwikkelingen gaat waarvan de uitvoering nog niet concreet is (zowel financieel, als in de tijd).
- Belangrijk is ook te constateren dat de Beleidsvisie voor Buitengebied West in ontwikkeling van nieuwe landgoederen voorziet en dat alleen in het agrarisch gebied met recreatieve functies verbreding van de landbouw wordt voorzien.

3.1.3. Overige beleidsnota's en rapporten

De belangrijkste gemeentelijke beleidskaders zijn hiervoor aan de orde geweest. In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op enkele andere beleidsnota's, besluiten en rapporten.

Milieubeleidsplan (2008 – 2011)

In het Milieubeleidsplan staan resultaat gerichte ambities voor 2030 en haalbare doelen voor 2011. De milieuthema's zijn gegroepeerd onder drie speerpunten:

1. Gezond en Veilig (traditionele onderwerpen als water, lucht, bodem en geluid);
2. Klimaat en Energie (klimaatverandering en energieverbruik);
3. Natuur en Biodiversiteit (de ecologische kwaliteit);

Als strategie voor het behalen van de ambities wordt samenwerken genoemd. Het bereiken van de ambities lukt alleen als bewoners en gebruikers van de stad zich ook verantwoordelijk voelen. De gemeente vervult een nadrukkelijke voorbeeldrol. Daarnaast neemt ze initiatieven te nemen, stimuleert en biedt mogelijkheden. Communicatie is onmisbaar voor het creëren van draagvlak en betrokkenheid.

Voor natuur en biodiversiteit is als ambitie voor 2030 een goed functionerende ecologische hoofdstructuur benoemd en een duidelijk waarneembare toename van kenmerkende planten- en diersoorten. Het belang van Natuur en biodiversiteit in en rond de stad wordt benadrukt als uitermate belangrijk voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het beleid voor natuur en biodiversiteit in Amersfoort richt zich op de groenstructuur, het beschermen van soorten en de beleving en toegankelijkheid van natuur voor de bewoners van Amersfoort.

Als specifieke doelstellingen voor 2011 worden genoemd:

- Actief vergroten en beschermen van de biodiversiteit in en rond Amersfoort in het kader van de Groen-Blauwe structuur en het Nationaal landschap.
- De ecologische hoofdstructuur is versterkt en uitgebreid (minimaal 50%).
- Versnippering en nivellering van natuur en landschap in en rond Amersfoort is door toepassing van de Groene Saldoregeling voorkomen.
- De effecten van de flora- en faunawet zijn vertaald naar gemeentelijk niveau.
- De kwaliteit van het leefklimaat is verbeterd.

Handhavingsbeleid

De gemeenteraad heeft begin 2002 de nota Handhavingsbeleid Ruimtelijke Regelgeving vastgesteld. Daarmee is de intentie uitgesproken om actief handhavend op te treden tegen situaties die strijdig zijn met de ruimtelijke regelgeving en de bouwregelgeving. Tegen met een bestemmingsplan strijdige situatie wordt opgetreden door middel van een dwangsom of bestuursdwang. Niet aanvaardbare situaties worden gewraakt. Het handhavingsbeleid wordt actief uitgevoerd, zodat bij bouwen zonder (of in afwijking van de) bouwvergunning en gebruik in strijd met het bestemmingsplan strikt wordt opgetreden.

De handhavingsinspanning van de gemeente Amersfoort is aanzienlijk. Door de omstandigheid dat vergunningen steeds meer worden vervangen door meldingen komt de nadruk in sommige gevallen meer te liggen op toetsing achteraf door middel van toezicht op de naleving en handhaving van de regels. In februari 2008 is voor het eerst programmatisch en integraal sturing gegeven aan de handhaving met de 'Nota Integrale handhaving Amersfoort inclusief uitvoeringsprogramma 2008'. Dit beleid is voortgezet in de 'Handhavingsstrategie Amersfoort 2009'. Op 25 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) 2011' vastgesteld. Prioriteitstelling is met name gericht op veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en het verbeteren van de leefomgeving.

Welstandsnota (2008)

Op 4 maart 2008 heeft de raad de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Met de op 1 januari 2003 in werking getreden Woningwet is er op het gebied van welstandstoezicht veel veranderd, zowel organisatorisch als inhoudelijk. De Welstandsnota koppelt inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures en wordt gebruikt als naslagwerk. De verschillende criteria (loketcriteria, objectcriteria, gebiedscriteria en algemene criteria) geven inzicht over de wijze waarop de Welstandscommissie tot haar adviezen komt en kadert tegelijkertijd de adviesruimte van de commissie in.

Voor Buitengebied West zijn met name de objectgerichte criteria van belang. Op basis van de ruimtelijke analyse van het buitengebied van Amersfoort is vast te stellen dat er weliswaar verschillende typen bebouwing voorkomen, maar dat binnen deze typen de variatie niet erg groot is. Om deze reden zijn er voor de verschillende typen bebouwing objectcriteria opgesteld. In het buitengebied gaat het om de volgende bouwwerken: de historische agrarische bebouwing, de agrarische bedrijfswoning, agrarische bedrijfsbebouwing, niet-agrarische woonbebouwing, recreatieve bebouwing, landgoederen en buitenplaatsen. Van elk type bouwwerk worden welstandscriteria gegeven.

Daarnaast worden voor Buitengebied West aanvullende gebiedsgerichte criteria gegeven voor de zone langs en rond de Coelhorsterweg. Het welstandsbeleid is er hier op gericht de bestaande waarden te behouden en zorg te dragen voor een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Waterplan Amersfoort (2005)

Het beleid van de gemeente betreft met name het stedelijk gebied en is weergegeven in het 'Waterplan Amersfoort' zoals dat op 1 februari 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld. Als

onderdeel van de hierin verwoorde visie zijn 'duurzaamheidsprincipes', voorwaarden en ambities beschreven en zijn vervolgens per gebied accenten gelegd met behulp van streefbeelden. Verder sluit het plan nauw aan bij het waterhuishoudingsplan van de provincie en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

De ambities die in het Waterplan voor de verschillende deelsystemen worden genoemd sluiten aan bij de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur. Voor het gebied Coelhorst en omgeving (zone Landschapspark in de GBS) is het streefbeeld 'Water voor de natuur'. In de rest van het plangebied wordt uitgegaan van de functie Landbouw met verweving landbouw / natuur. Voor het gebied rond Coelhorst en Weerhorst is op de Knelpuntenkaart aangegeven dat sprake is van verdroging.

Wanneer de functie van het gebied verandert naar meer natuur en/of extensieve landbouw, kan dit reden zijn om ook de waterhuishouding te gaan herzien. Er kan bijvoorbeeld gestreefd worden naar een kleinere ontwateringsdiepte en meer vasthouden van gebiedseigen water, bijvoorbeeld met kleine overloopgebiedjes. Volgens het streven van de provincie zou er dan voor het gebied een GGOR (gewenst grond- en oppervlaktewaterregime) kunnen worden opgesteld.

Horecanota

Op 28 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota horecabeleid Amersfoort 2006-2010' vastgesteld. In deze nota is ook het beleid ten aanzien van de horeca in het landelijk gebied vastgelegd. Het vestigingsbeleid voor horeca gaat uit van clustering. Daarom worden in de nota locaties benoemd waar horeca zich mag ontwikkelen; daarbuiten is in principe geen uitbreiding van horeca mogelijk. Reeds bestaande horeca kan blijven bestaan, mits er geen overlast wordt veroorzaakt.

In de nota wordt de trend geconstateerd dat ondernemers in de landbouwsector horeca of horeca-achtige activiteiten willen toevoegen aan de eigen functie of willen inspelen op bijvoorbeeld recreatieve wandel- en fietsroutes. Dit is een landelijke ontwikkeling die in een aantal gevallen tot conflicten met de bestaande horeca leidt, als de horeca-exploitatie niet op basis van de voor de branche geldende regels en vergunningen plaatsvindt. Het marktperspectief dat wordt geboden door enkel de toeristisch-recreatieve functie van het landelijk gebied is normaliter onvoldoende om een zelfstandige horecaonderneming renderend te kunnen exploiteren. Zo'n onderneming zal andere doelgroepen proberen te binden en dit is ongewenst. Derhalve zal de gemeente niet meewerken aan de vestiging van nieuwe horeca-panden in het buitengebied.

Wel wil de gemeente stimuleren dat de recreatieve potentie van het buitengebied beter wordt benut. Het gaat dan vooral om zogenaamde 'pleisterplaatsen' die aan of nabij wandel- en fietsroutes zijn gelegen: plekken waar iets te zien of te beleven valt (bijvoorbeeld rondleidingen bij een agrarisch bedrijf). Bij dergelijke pleisterplaatsen is het toegestaan warme en koude non-alcoholische dranken in combinatie met kleine versnaperingen als gebak te serveren. Dergelijke ondersteunende horeca-activiteiten worden toegestaan, waarbij de gemeente zal ingrijpen als die ondersteunende functie uitgroeit tot hoofdfunctie of te omvangrijk wordt. In geval van een concreet en passend voorstel zullen de mogelijkheden nader worden geregeld en planologisch mogelijk worden gemaakt.

VERDER

Regionale en lokale overheden in de provincie Utrecht hebben 13 november 2006 een bestuursakkoord ondertekend waarin is besloten om de mobiliteit in de regio te verbeteren. Met het bestuursakkoord is VERDER, Mobiliteit in Midden-Nederland van start gegaan en zijn diverse studies begonnen om samen aan oplossing te werken voor de mobiliteitsproblematiek.

De studies in het kader van VERDER zijn verdeeld in de volgende stappen:

- No regretmaatregelen (raadsbesluit 2987133): maatregelen die een positieve bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van de regio en waarover alle partijen het eens zijn.
- Basismaatregelen (raadsbesluit 2987133): relatief kleine maatregelen waarover een grote mate van overeenstemming bestaat die aansluiten bij het beleid van regionale partijen.
- VERDEROP: grotere maatregelen die wel binnen het integrale pakket vallen, maar buiten het mandaat. Deze maatregelen worden in de toekomst mogelijk opgepakt vanuit andere programma's.
- Aanvullende maatregelen (raadsbesluit 3169133): grotere en ingrijpende maatregelen op het onderliggende wegennet en het openbaar vervoer, die ook effecten hebben op andere netwerken en waartoe alleen besloten kan worden in samenhang met andere ingrepen in het wegennet.
- Planstudies Hoofdwegennet (HWN) en Onderliggend Wegennet (OWN): maatregelen die voortkomen uit de planstudies A27/A1, A28, knooppunt Hoevelaken (raadsbesluit 3174941) en Ring Utrecht.

De fietsmaatregelen in het plangebied komen voort uit de basis en no regretmaatregelen, de aanpassingen op de Bunschoterstraat uit de aanvullende maatregelen en de maatregelen op de A1 uit de planstudies A27/1 en Knooppunt Hoevelaken. Op www.ikgaverder.nl is de actuele stand van zaken van de diverse studies en bijbehorende documentatie te vinden.

3.2. Provinciaal beleid

Bij het provinciale beleid zijn met name het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost en de Ruimtelijke Structuurvisie Provincie Utrecht van belang. In deze rapporten zijn belangrijke richtlijnen en uitspraken opgenomen waar bij het nieuwe bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

3.2.1. Ruimtelijke Structuurvisie Provincie Utrecht

Op 13 december 2004 hebben Provinciale Staten van Utrecht het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. Dit Streekplan is op 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet naar de Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht. Provinciale Staten hebben hiervoor de 'Beleidslijn nieuwe Wro' vastgesteld op 23 juni 2008.

Algemeen

Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied. Hierbij staan de landschappelijke kernkwaliteiten centraal. Daarbij gaat het zowel om de kwaliteit van de afzonderlijke landschapstypen als om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen. Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, gericht op versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, draagt hieraan bij. Het hoge verstedelijkingsniveau in stadsgewesten Utrecht en Amersfoort vraagt als tegenpool om een aantrekkelijk en divers landelijk gebied met een hoge gebruikswaarde. Instrumenten als Ruimte voor ruimte, Rood voor groen en platteland vernieuwing worden gestimuleerd. Het hele buitengebied van de provincie staat onder stedelijke invloed. In combinatie met een afnemend economisch belang van de landbouw ontleent het buitengebied steeds meer zijn waarde aan de betekenis die het heeft voor het stedelijk gebied. Er moet aandacht zijn voor de functionele relatie tussen stad en land. Dit betekent echter geen ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies. Juist het landelijk gebied kan als tegenpool van het stedelijk gebied rust, ruimte en recreatieve mogelijkheden bieden in een aantrekkelijke omgeving.

Een zorgvuldig ruimtegebruik betekent voor het landelijk gebied dat de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik moeten worden gestimuleerd. Dit kan door bijvoorbeeld waterberging te combineren met functies als landbouw, natuur en recreatie en door het stimuleren van groene en blauwe diensten.

Water moet meer als vertrekpunt genomen worden bij nieuwe ruimtelijke afwegingen. Dit betekent dat de locatiekeuze voor functies als verstedelijking, landbouw en natuur en de inrichting van de ruimte daarvoor mede worden gebaseerd op de randvoorwaarden die het watersysteem stelt.

Het gemiddeld minder gunstige economische perspectief voor de landbouw maakt andere inkomstenbronnen voor de agrariërs dan alleen de landbouw nodig. Voor agrarische bedrijven wordt het steeds moeilijker om inkomsten alleen uit voedselproductie te verwerven. Rendabele grondgebonden landbouw blijft echter noodzakelijk voor een kwalitatief hoogwaardig beheer van het landelijk gebied waarbij te denken valt aan biodiversiteit, schoon produceren en een recreatief aantrekkelijk landschap.

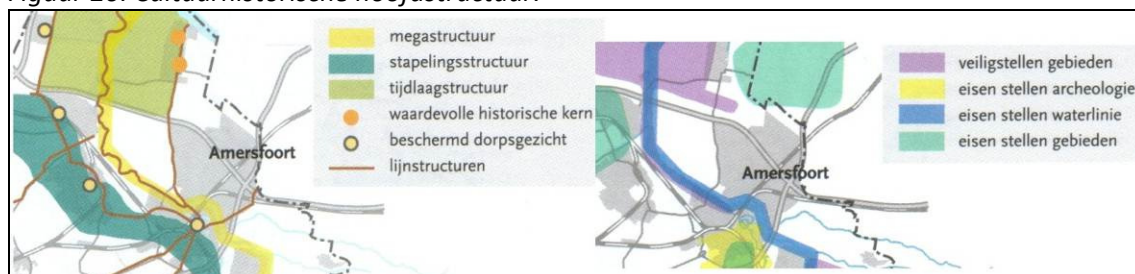
Daarom is het van belang dat voor het landelijk gebied een actief ontwikkelings- en inrichtingsbeleid wordt gevoerd om de functieveranderingen in goede banen te leiden en daarmee de kwaliteit van het landelijk gebied te verhogen. Met name in gebieden waar sprake is van een verweving van functies worden groene en blauwe diensten gestimuleerd. Bij dit alles is ook het waterbeheer van groot belang.

In het landelijk gebied ligt zowel bij de ontwikkeling van natuur en landschap als bij het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur, de nadruk in belangrijke mate op de recreërende mens. De ecologische functie moet daarbij echter niet uit het oog worden verloren.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling. Voor Buitengebied West gaat het daarbij om de Grebbelinie. Deze verdedigingslinie is aangeduid als een zogenaamde Megastructuur.

Figuur 20: Cultuurhistorische hoofdstructuur.



De provinciale ambities met betrekking tot de CHS kennen drie soorten sturingsmechanismen:

- veiligstellen: cultuurhistorie is mede sturend voor de ontwikkeling;
- eisen stellen: cultuurhistorie geeft richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen;
- actief versterken: de provincie start zelf projecten.

Voor de Grebbelinie geldt zowel 'veiligstellen' als 'eisen stellen'. Aan het veranderingsproces binnen gebieden met de aanduiding 'eisen stellen' wil de provincie vanuit de cultuurhistorie voorwaarden verbinden, als kader bij het opstellen van ruimtelijke plannen en programma's van eisen voor ontwerpen en inrichtingsplannen.

De rode contouren

Door het toepassen van rode contouren worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.

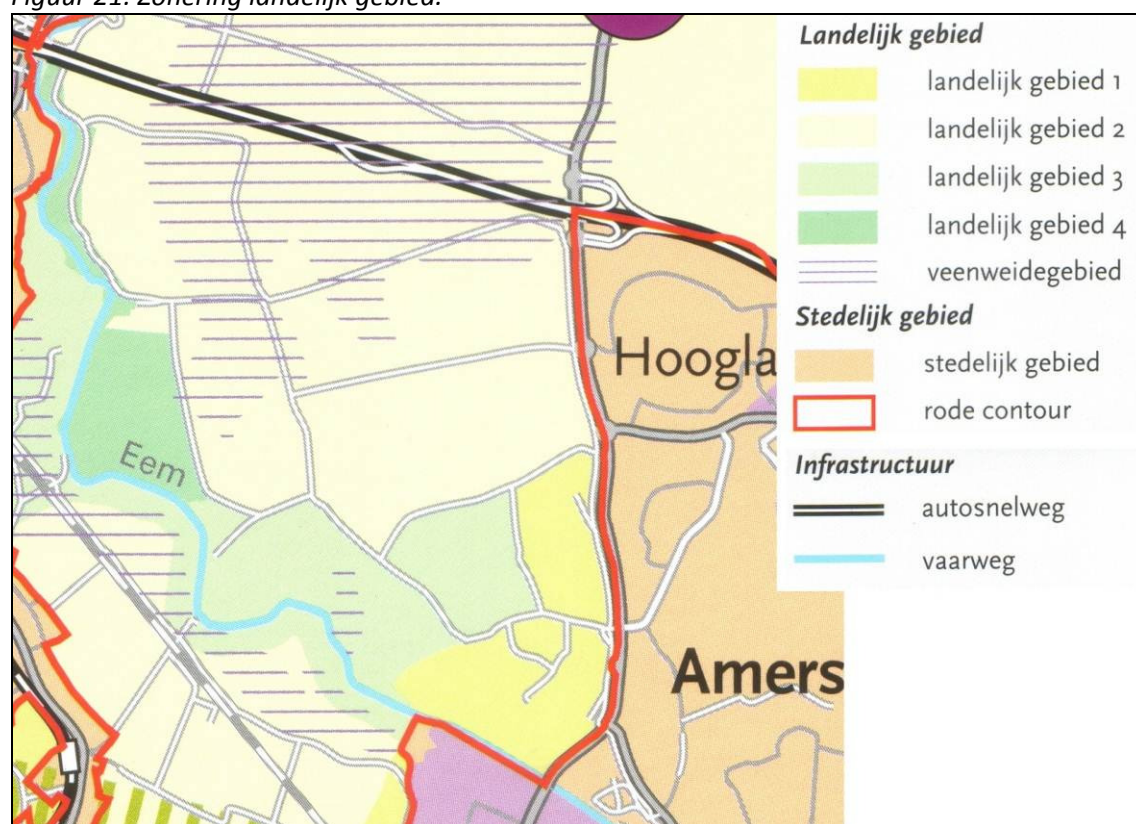
Zoals hiervoor al is aangegeven wil de provincie ook buiten de rode contouren ruimtelijke mogelijkheden bieden. Doel daarvan is dat daarmee de kwaliteit van het landelijk gebied kan worden versterkt. Methoden: Ruimte voor ruimte, rood voor groen en nieuwe landgoederen.

De zonering van het landelijk gebied

Om de kernkwaliteiten van het landelijk gebied optimaal te benutten is in de Structuurvisie een zonering opgenomen. Deze zonering sluit niet alleen aan op de feitelijke situatie, maar geeft ook aan welke ontwikkelingsrichting voor een gebied voor ogen staat:

- | | |
|---------------------|--|
| Landelijk gebied 1: | - hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied; |
| | - een strook langs de Bunschoterstraat en het gebied rond de Weerhorsterweg; |
| Landelijk gebied 2: | - hoofdfunctie agrarisch; |
| | - het gebied tussen de rijksweg A1 en de Mgr. van de Weteringstraat; |
| Landelijk gebied 3: | - verweving van functies; |
| | - een zone rond een deel van de Coelhorsterweg; |
| Landelijk gebied 4: | - hoofdfunctie natuur; |
| | - het gebied ten westen van de Krachtwijkerweg. |

Figuur 21: Zonering landelijk gebied.



Landelijk gebied 1: hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied

Dit betreft landelijk gebied grenzend aan stedelijk gebied, met een stedelijke invloed door een afwisseling van (dag)recreatieterreinen, recreatief groen, fiets- en wandelpaden, omvangrijkere sportcomplexen, maneges, volkstuincomplexen, agrarisch gebruik, incidenteel tuinbouw en kleine natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Behoud en versterking van de kwaliteit als stedelijk uitloopgebied staat hier centraal. De aanduiding landelijk gebied 1 is opgenomen voor bestaande situaties met meer dan circa 10-15 hectare stadsrandfuncties en voor gebieden die zich (verder) als stedelijk uitloopgebied kunnen ontwikkelen. De ontwikkelingsgebieden zijn met name aangegeven rondom Utrecht en Amersfoort. Juist vanwege de recreatieve functie voor het aangrenzend stedelijk gebied is het essentieel dat het gebied landschappelijk aantrekkelijk blijft en zo mogelijk verder wordt ontwikkeld. Het zijn de gebieden voor vestiging of uitplaatsing van stedelijke randactiviteiten. Dit vraagt om een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing van bijvoorbeeld stadsrandactiviteiten. Het is vanzelfsprekend om de meer intensieve functies (zoals sportvelden en

tuincentra) zo dicht mogelijk bij de kern te situeren en kwetsbare delen van de Ecologische Hoofdstructuur te ontzien.

- Landbouw: Ontwikkeling is mede gericht op het benutten van kansen die de ligging nabij stedelijk gebied met zich meebrengt; geen nieuwvestiging van intensieve veehouderij en glastuinbouwbedrijven; uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven alleen als dit niet leidt tot een toename van de geurproblematiek en binnen ruimtelijke randvoorwaarden.
- Natuur: verspreide natuurgebieden worden zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden.
- Recreatie: Zoekgebied voor het versterken van recreatieve en toeristische voorzieningen die gebonden zijn aan de ligging nabij stedelijk gebied (golfterreinen, maneges, volkstuincomplexen, dagrecreatieterreinen, Randstadgroenstructuur); zoekgebied voor nieuwe landgoederen met intensief recreatief medegebruik.
- Water en milieu: Beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt binnen randvoorwaarden afgestemd op hoofdzakelijk agrarisch en recreatief gebruik.
- Stadsrandfuncties: De delen van landelijk gebied 1 die direct aansluiten bij de kernen zijn zoekgebied voor uitbreiding en vestiging van functies die afhankelijk zijn van de stadsrandzones, zoals tuincentra en sportcomplexen, voor zover de mogelijkheden als stedelijk uitloopgebied niet worden belemmerd.

Landelijk gebied 2: hoofdfunctie agrarisch

Het betreft agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw; veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik; binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Landelijk gebied 2 bevat gebieden met een sterke en gebieden met een minder sterke agrarische structuur. Vooral in gebieden met een minder sterke agrarische structuur zijn uit landbouwkundig oogpunt goede kansen voor een verbreding van de landbouw en de productie van groene diensten.

- Landbouw: Ontwikkeling van de grondgebonden landbouw; de externe productieomstandigheden worden zo veel mogelijk afgestemd op het agrarisch gebruik, met een speciale positie voor de veenweidegebieden; versterking van de rol van de landbouw als drager van kenmerkende landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden.
- Natuur: Behoud van bestaande natuurwaarden in verspreide natuurgebieden; aanleg van ecologische verbindingzones als onderdeel van de EHS; agrarisch natuurbeheer is mogelijk en wordt gestimuleerd in de gebieden met hoge natuurwaarden.
- Recreatie: Versterking van recreatief medegebruik en bijbehorende kleinschalige recreatieve voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie; binnen ruimtelijke randvoorwaarden is uitbreiding van recreatieve en toeristische bedrijven en voorzieningen mogelijk, waarbij de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast.
- Water en milieu: Beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op het agrarisch gebruik, rekening houdend met aanwezige waarden; voor de veenweidegebieden geldt een apart regime; voor gebieden met hoge natuurwaarden worden zo mogelijk op lokaal niveau maatregelen getroffen om deze te versterken.

Landelijk gebied 3: verweving van functies

Dit betreft afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur en dag- en verblijfsrecreatie; de verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau, als op een mozaïek van gescheiden functies. In Landelijk gebied 3 wordt de agrarische en ecologische functie in toenemende mate gecombineerd met recreatieve ontwikkelingen en met rood voor groen. Het is essentieel dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van natuur en landschap versterken.

- Landbouw: Versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik; verdere ontwikkeling van de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve

veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

- **Natuur:** Versterking van natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden; in gebieden buiten de EHS kan versterking van natuurwaarden onder voorwaarden ook plaatsvinden door middel van rood voor groen, zoals nieuwe landgoederen (zoekgebied); reguliere bosexploitatie is mogelijk.
- **Recreatie:** Versterking van recreatief (mede)gebruik en routestructuren; nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief-toeristische voorzieningen voor zowel dag- als verblijfsrecreatie is mogelijk als onderdeel van een integraal plan waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst (onder meer voor kernkwaliteiten landschap) blijkt.
- **Water en milieu:** Beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met aanwezige waarden.

Landelijk gebied 4: hoofdfunctie natuur

Dit betreft bestaande natuurgebieden en gebieden die in de komende periode als nieuwe natuur zullen worden ingericht, beide vaak met recreatief medegebruik. De delen van de EHS met een duidelijk hoofdfunctie natuur hebben de aanduiding landelijk gebied 4. Het is cruciaal dat de bestaande functies in de EHS niet belemmerd worden. Dit geldt in het bijzonder voor de nieuwe natuur op agrarische gronden. De EHS moet zo veel mogelijk toegankelijk zijn voor extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen. Om dit mogelijk te maken, kan het noodzakelijk zijn op niet kwetsbare plekken aansluitende kleinschalige voorzieningen te realiseren, zoals extra parkeergelegenheid. Landelijk gebied met hoofdzakelijk agrarisch grondgebruik.

- **Landbouw:** Voorafgaand aan de inrichting als natuurgebied ondervindt het agrarisch grondgebruik geen hinder van de toekomstige hoofdfunctie natuur; geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven.
- **Natuur:** Behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden staan centraal; een groot deel van de EHS ligt in deze zone; reguliere bosexploitatie blijft mogelijk.
- **Recreatie;** Extensief recreatief medegebruik (wandelen, fietsen) en bijbehorende kleinschalige recreatieve voorzieningen zijn mogelijk, tenzij dit vanwege zwaarwegende ecologische belangen niet acceptabel is; geen nieuwvestiging van grootschalige recreatie toeristische voorzieningen; uitbreiding van bestaande (verblijfs)recreatie alleen als onderdeel van een integraal plan waaruit de winst voor de ruimtelijke kwaliteit (specifiek voor de kernkwaliteiten landschap en natuur) blijkt.
- **Water en milieu:** Beleid ten aanzien van water en milieu wordt afgestemd op de hoofdfunctie natuur; bij nieuwe natuur gebeurt dit pas na wijziging in de natuurfunctie.

In aanvulling op de hierboven beschreven vierdeling is in de Structuurvisie een aparte aanduiding gegeven aan de veenweidegebieden in het westen en noorden van de provincie. Deze aanduiding is een verbijzondering van de aanduidingen landelijk gebied 2, 3 en 4. De veenbodem en de bijbehorende waterhuishouding hebben een grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Voor de landbouw gelden hier (waterhuishoudkundige) beperkingen, maar ook kansen: de verdieping en verbreding van de landbouw en de productie van groene diensten worden gestimuleerd.

Ecologische hoofdstructuur

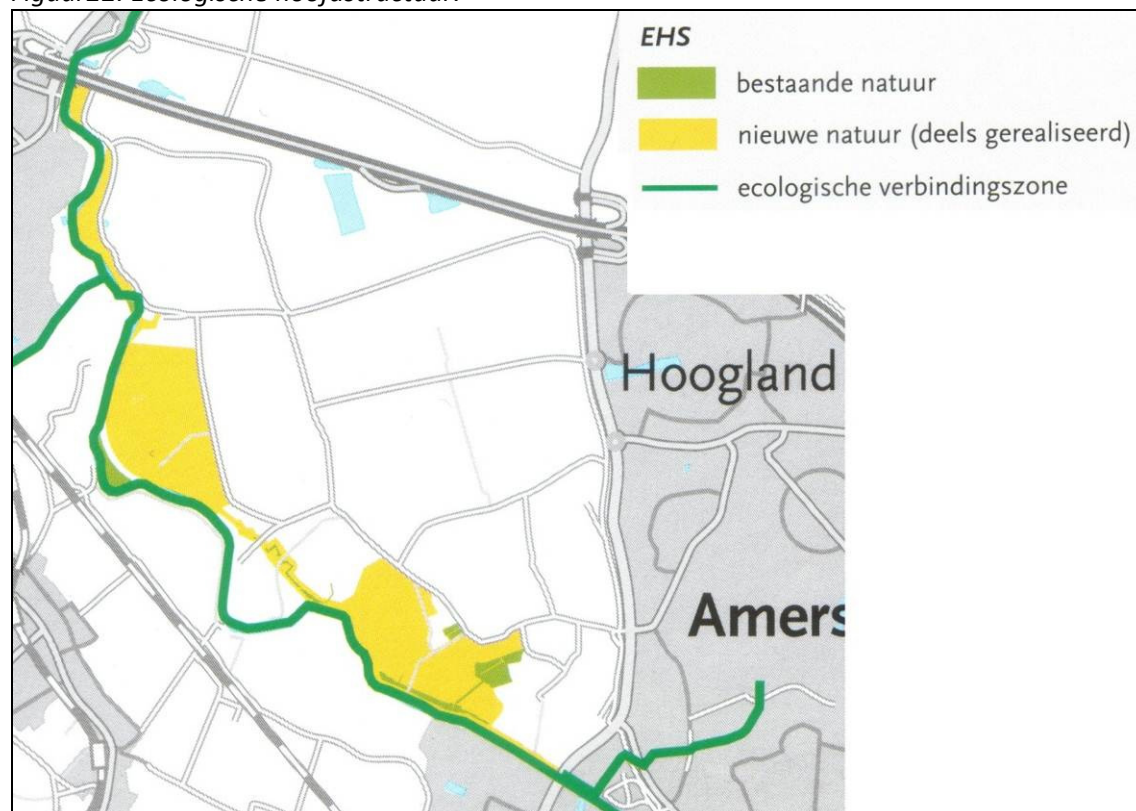
Wat betreft de natuur wordt in algemene zin gekozen voor 'natuur voor mensen, mensen voor natuur' (toegankelijke natuur, zeker rond stedelijke concentraties). Maar ook ecologie is belangrijk. Bij de Structuurvisie hoort de kaart 'Gebieden binnen groene contouren'. Landgoed Coelhorst is hierop aangegeven als bestaande natuur. Verder is een groot deel van de gronden tussen de Eem en de Coelhorsterweg, Slaagseweg en de Krachtwijkerweg aangeduid als 'Nieuwe natuur (deels gerealiseerd)'. De Eem is aangegeven als ecologische verbindingszone. In Buitengebied West komen geen Natuurbeschermingswetgebieden en Vogel- of Habitatrichtlijngebieden voor.

De EHS heeft in het de Structuurvisie een zogenaamde groene contour gekregen. De grenzen van de EHS zijn daarbij bijna volledig overgenomen uit de natuurgebiedsplannen (hier Natuurgebiedsplan Eemland).

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van gebieden die binnen de groene contour vallen en die per saldo significant negatieve gevolgen hebben voor de te behouden waarden en kenmerken, zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij' principe). Op basis van een afweging tussen het te beschermen belang en het met het plan of project gemoeide belang wordt al dan niet toestemming verleend door de provincie. Wordt een plan of project na afweging van belangen toch toegestaan, dan moet een besluit worden genomen over mitigerende en compenserende maatregelen (compensatiebeginsel). Voor het mogelijk maken van fiets- en wandelmogelijkheden langs de Eem wordt een 'nee – tenzijtoets' uitgevoerd.

Binnen randvoorwaarden is toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling op de kavel en functieverandering van agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de EHS toegestaan. Zowel bij de Ruimte voor ruimte regeling als bij functieverandering van agrarische bedrijfsgebouwen moet ontstening optreden. Binnen de EHS is het belangrijk dat de terugbouw van een woning plaatsvindt op zodanige wijze, dat natuur en landschap zoveel mogelijk worden versterkt. Uitbreidingen van beperkte omvang (in absolute zin) van bestaande bebouwing in de EHS hebben geen significante gevolgen. Het huidige agrarisch gebruik van agrarische gronden binnen de EHS is geen activiteit met significante gevolgen en ondervindt geen beperking op basis van de groene contour. Indien wordt voldaan aan de generieke milieuwetgeving, zijn hervestiging (op een bestaande agrarische bedrijfslocatie) en uitbreiding van grondgebonden of intensieve veehouderij binnen de bestaande bouwpercelen mogelijk. Binnen de groene contour kan in beginsel geen nieuwvestiging (vestiging van een bedrijf op een nog niet bestaande agrarische bedrijfslocatie) van agrarische bedrijven plaatsvinden.

Figuur22: Ecologische hoofdstructuur.



Relatie tussen de Structuurvisie en het Reconstructieplan

Op drie punten is het Reconstructieplan specifiekier dan de Structuurvisie, in die zin dat het Reconstructieplan hier gedetailleerder is en meer randvoorwaarden benoemt. Om eventuele verwarring hierover te voorkomen, werken deze drie punten direct door in de Structuurvisie. Deze directe doorwerking is ook opgenomen in het Reconstructieplan zelf. Het gaat hierbij om:

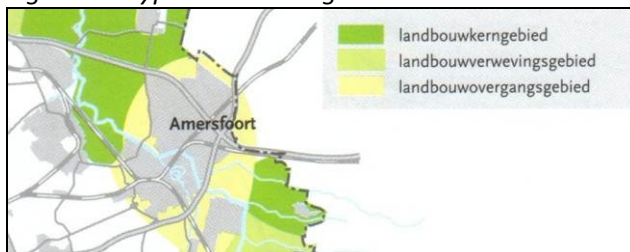
- de Reconstructiezonering: dit bekent dat de bepalingen in relatie tot de intensieve veehouderij uit het Reconstructieplan prevaleren boven de bepalingen uit de zonering in de Structuurvisie;
- functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- nieuwe landgoederen.

Land- en tuinbouw

In de Structuurvisie wordt geconstateerd dat het economisch toekomstperspectief van de land- en tuinbouw onzeker is. De agrarische sector staat voor een ingrijpend vernieuwingsproces. De primaire functie van bedrijven binnen de agrarische sector is agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn groene en blauwe diensten mogelijk (verbreding van de landbouw):

- private groene diensten, zoals productverkoop aan huis, kamperen bij de boer, kleinschalige verblijfsrecreatie (bijv. bed and breakfast), kleinschalige horeca en zorglandbouw;
- publieke groene diensten. Daarbij krijgen agrarische ondernemers een vergoeding voor het afstemmen van de bedrijfsvoering op het in stand houden of ontwikkelen van waarden en kwaliteiten (bijv. natuur- en landschapsbeheer) of voor het gebruik van het boerenbedrijf voor andere doelen dan de landbouw. De vergoeding is noodzakelijk omdat in die gevallen wordt afgezien van optimalisatie van het bedrijf;
- blauwe diensten zijn publieke diensten die betrekking hebben op vormen van waterbeheer, zoals tijdelijke waterberging op landbouwpercelen.

Figuur23: Typen landbouwgebieden.



Voor de vernieuwing van de landbouw is planologische duidelijkheid belangrijk. In het kader van de vernieuwing van de landbouw wordt onderscheidt gemaakt in 3 typen landbouwgebieden:

- Landbouwkerngebieden zijn de gebieden waar, binnen (milieukundige) randvoorwaarden, schaalvergroting en specialisatie kansen hebben. De productieomstandigheden zijn hier zodanig dat er voor zowel de grondgebonden als de niet-grondgebonden land- en tuinbouw goede kansen zijn voor een duurzame ontwikkeling. Veelal hebben deze gebieden ook een rol bij het behoud van het bestaande karakteristieke landschap. Het zijn sterke landbouwgebieden, doorgaans zonder grote ruimteclaims vanuit andere functies. Vestiging van andere functies in bebouwing of toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling kan alleen als het functioneren van de landbouw niet in gevaar komt. In de landbouwkerngebieden moet terughoudend worden omgegaan met planologische beperkingen.
- Landbouwverwevingsgebieden hebben goede mogelijkheden voor zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw en voor groene diensten gericht op bijvoorbeeld natuur, landschap en recreatie, die hier ook bij uitstek gewenst zijn (komt in Buitengebied West niet voor).
- Landbouwovergangsgebieden grenzen aan stedelijke gebieden en vormen een aantrekkelijk uitloopegebied voor de bewoners van de aangrenzende steden. Daarmee bieden ze kansen voor land- en tuinbouw met groene diensten, zoals verkoop van streekeigen producten, zorglandbouw en recreatief landschapsbeheer. Voor het stedelijk uitloopegebied zijn er goede kansen om met

steden en aangrenzende gebieden te komen tot vormen van landschapsbeheer die de aantrekkelijkheid van het cultuurlandschap voor de stedeling vergroten. Dit kan de mogelijkheden voor verkoop van (streekeigen) producten en dergelijke weer versterken.

Agrarische bedrijven moet zoveel mogelijk ruimte worden geboden om groene diensten, zowel private als publieke, te leveren. Dit betekent dat in het hele landelijk gebied, dus ook in de landbouwkerngebieden, ruimte wordt geboden voor de levering van groene en blauwe diensten en bijbehorende voorzieningen. Het stimuleringsbeleid wordt echter vooral gericht op de landbouwverwevingsgebieden. Voor de ontwikkeling van groene en blauwe diensten moeten voldoende planologische mogelijkheden zijn, waarbij ook eventuele consequenties voor omliggende bedrijven moeten worden betrokken.

Bepalend voor ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij zijn het Reconstructieplan, de Wet ammoniak en veehouderij, het geurbeleid, en de mogelijkheid tot aankoop van dierrechten. Ontwikkeling is alleen aanvaardbaar in landelijk gebied 2 en 3 (in 1 en 4 alleen als het de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten niet aantast).

Recreatie en toerisme

Een kwalitatieve en kwantitatieve inhaalslag is nodig. Hierbij zijn de belangrijkste aandachtspunten; voldoende aanbod, bereikbaarheid, toegankelijkheid en diversiteit. In Buitengebied West gaat het bij recreatie vooral om recreatief medegebruik van agrarische gebieden. Het gaat vooral om wandelen, fietsen en vormen van plattelandstoerisme. De intensiteit van het gebruik verschilt per gebied, afhankelijk van de aantrekkelijkheid en de bereikbaarheid vanuit het stedelijk gebied. Met name in de landbouwverwevingsgebieden wordt het plattelandstoerisme gestimuleerd. Fietsen, wandelen en varen zijn belangrijke vormen van recreatief medegebruik. Daarnaast moet het plattelandstoerisme worden gestimuleerd en ook het vergroten van het recreatief medegebruik door uitbreiding van wandelpaden, fietspaden en het bieden van kansen voor groene diensten.

Plattelandstoerisme als vorm van groene dienst moet actief worden gestimuleerd. Het openstellen van het hier gelegen culturele erfgoed draagt ook bij aan de ontwikkeling van het plattelandstoerisme. Cultuurhistorisch erfgoed is hierbij ook van belang. Daarnaast kan verblijfsrecreatie het draagvlak van recreatieve voorzieningen in landelijk gebied versterken. Echter in landelijk gebied 4 is nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet aanvaardbaar. Het realiseren van nieuwe golfaccommodaties behoort tot de mogelijkheden. Dit in combinatie met natuurontwikkeling, herstel en ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapsstructuren en recreatief medegebruik en in ieder geval in de directe nabijheid van de vraag, dus in landelijk gebied 1. In bijzondere omstandigheden ook mogelijk in landelijk gebied 3, maar dan wel buiten de EHS. Voor het realiseren van een 9 holes golfbaan in Buitengebied West, binnen het landelijk gebied 1, is een zelfstandig bestemmingsplan in procedure.

Veenweidegebieden

De provincie Utrecht en ook het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied West (het noordelijke deel) heeft een aanzienlijk areaal veenweidegebied. Een gebied wordt als veenweidegebied aangeduid als de bovenste tachtig centimeter van de bodem voor minimaal veertig centimeter uit veen bestaat. De veenweidegebieden zijn in de middeleeuwen op planmatige wijze ontgonnen, met de kenmerkende ontginningsbases en bijbehorende smalle lange kavel als resultaat. Dit type landschap is landschappelijk en cultuurhistorisch van grote betekenis.

Voor de veenweidegebieden heeft de provincie de volgende lange termijn doelstellingen:

- beperken van (ongelijkmatige) bodemdaling en realiseren van voldoende waterbergend vermogen door een duurzame waterhuishouding met zo veel mogelijk uniforme waterpeilen;
- realiseren van aaneengesloten natuurgebieden met verbindingszones;
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en een aantrekkelijk landschap.

Een dilemma dat hieruit naar voren komt is dat de waterpeilen niet op een landbouwkundig aanvaardbaar peil kunnen worden gebracht. Tegelijkertijd is een grondgebonden landbouw nodig om landschappelijke en cultuurhistorische waarden in stand te houden. Dit is alleen op te lossen met gerichte vergoedingen en de productie van groene en blauwe diensten. Het ziet er op dit moment echter niet naar uit dat voldoende vergoedingen voor de landbouw beschikbaar komen. Daarom zijn het lange termijn doelstellingen.

In het Veenweidegebied daalt de bodem steeds verder. Dit is een ongewenste ontwikkeling die het voortbestaan van dit waardevolle landschap ernstig bedreigt. In het ontwerp Streekplan was daarom aangegeven dat gemeenten de mogelijkheden hebben om een verbod op te nemen in hun bestemmingsplannen voor het scheuren en ploegen van grasland. Provinciale staten vinden dat de problematiek niet doorgeschoven mag worden naar gemeenten. Een generiek verbod op het scheuren en ploegen van grasland is op dit moment echter volgens de staten niet te rechtvaardigen. Als er meer duidelijkheid is over de precieze bodemsamenstelling in alle delen van het Veenweidegebied is een scheurverbod voor de meest kwetsbare gebieden wel te verantwoorden. Provinciale staten willen daarom vanaf 1 januari 2007 bestemmingsplannen voor het Veenweidegebied gaan beoordelen op de noodzaak een scheurverbod in te stellen. Dat verbod moet dan gaan gelden voor gebieden waar bij bewerking van de bodem het veen aan de oppervlakte komt en die een waterpeil hebben van 60 centimeter onder maaiveld of hoger. Ook in die gebieden moet het echter mogelijk blijven om de grond te bewerken voor verbetering van het grasland.

Volgens het peilbesluit Eemland uit 2003 ligt het waterpeil van het veenweidegebied in Buitengebied West tussen de -0,90 en -1,20 m NAP (zomers 20 cm hoger). Dit waterpeil geeft geen noodzaak tot een verbod op scheuren en ploegen van grasland. Of er bij bewerken van de bodem veen aan de oppervlakte komt is niet bekend.

Functieverandering en Ruimte voor ruimte regeling

De komende jaren zal jaarlijks drie tot vier procent van de agrarische bedrijven stoppen. Het beleid van de provincie voor vrijkomende bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (Ruimte voor ruimte regeling) of vestiging van niet-agrarische bedrijfstypen. Daarbij geldt een aantal voorwaarden waarvoor verwezen wordt naar de tekst over het reconstructieplan.

Landgoederen

De provincie wil aan rood voor groen buiten de EHS in landelijk gebied 1 en 3 medewerking verlenen, mits het initiatief daadwerkelijk leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (in het bijzonder de kernkwaliteiten van natuur en landschap), de hoeveelheid toe te voegen bebouwing in verhouding staat tot de hoeveelheid extra groen en omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. In het Reconstructieplan (zie hierna) is het beleid voor de landgoederen verder uitgewerkt.

Compensatiebeginsel

Voor een aantal gebieden is extra beleid ontwikkeld om de wezenlijke kenmerken en waarden te kunnen behouden, herstellen of te ontwikkelen. Als na afweging van alle belangen in deze aangewezen gebieden -op basis van redenen van groot openbaar belang- toch een ruimtelijke ingreep wordt toegestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden aantast, dan moeten in ieder geval maatregelen worden genomen om de nadelige effecten van de ruimtelijke ingreep zo veel mogelijk te beperken c.q. teniet te doen. Als de zogenaamde mitigerende maatregelen onvoldoende zijn, moeten compenserende maatregelen worden getroffen: maatregelen waarmee nieuwe waarden worden gecreëerd die vergelijkbaar zijn (in kwantiteit of kwaliteit) met de verloren gegane

waarden. Voor Buitengebied West is het compensatiebeginsel van toepassing op de Ecologische Hoofdstructuur.

Veiligheid

Ruimtelijke plannen die betrekking hebben op gronden langs transportassen (weg, spoor, water en buisleidingen) worden getoetst aan de normen voor externe veiligheid. Binnen de veiligheidscontour, die de grenswaarde van het PR (plaatsgebonden risico) aangeeft, zijn gevoelige bestemmingen niet toegestaan.

Figuur24: Transportassen.



Om toekomstige verbredingen en/of bundeling van hoofdinfrastructuur fysiek en financieel niet te belemmeren, dient langs de hoofdinfrastructuur uitbreidingsruimte beschikbaar te blijven. De Structuurvisie gaat ervan uit dat langs alle hoofdinfrastructuur vrijwaringszones nodig zijn. De provincie zal de vrijwaringszones zo veel mogelijk in acht nemen, maar is echter wel van mening dat een vrijstellingenbeleid noodzakelijk is voor situaties waarin vrijwaringszones zorgvuldig ruimtegebruik te zeer in de weg staan. Daarom geldt ook langs de primaire waterkeringen langs het Eemmeer en de Eem een vrijwaringszone: 175 meter buitendijs en 100 meter binnendijs.

In de Structuurvisie wordt geconstateerd dat onlangs is gebleken dat mogelijk niet uit te sluiten valt dat het transport van elektriciteit in hoogspanningsleidingen negatieve effecten heeft op de gezondheid. Daarom hanteert het Rijk het principe van voorzorg. Totdat duidelijk is wat de effecten van elektromagnetische velden zijn en hierover nieuw rijksbeleid is vastgesteld, hanteren wij ook het voorzorgprincipe. Dit betekent vooralsnog dat uit voorzorg een zone gewenst is van circa 100 meter aan weerszijden van de leiding waar geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden.

Ruimtelijk beleid voor gewest Eemland

Voor een groot deel van de (toekomstige) inwoners van Amersfoort liggen de grotere bossen en recreatiegebieden buiten de stad relatief ver weg. Daarom is de aanleg van recreatieve voorzieningen en groen in de directe omgeving van Amersfoort van groot belang. Landelijk gebied 1 komt hier primair voor in aanmerking. In de periode van de Structuurvisie wordt gestreefd naar het realiseren van 350 ha groen en blauw in en rond de stad. Voor Buitengebied West gaat het om het verbinden van het stadspark Schothorst met het landgoed Coelhorst en het versterken en uitbreiden van de recreatieve functie van o.a. Coelhorst.

Centrale doelstelling voor het landschap van de Eempolders is het behoud van het gave, open karakter van het gebied. Een goede agrarische structuur biedt daarvoor een goede garantie. De landbouw hier bestaat hoofdzakelijk uit melkveehouderij. Landbouw als drager en beheerder van de

open ruimte betekent dat in dit gebied primair de grondgebonden veehouderij zich verder kan ontwikkelen (landelijk gebied 2). Voorkomen moet worden dat de historische, ecologische en landschappelijke relatie tussen gewest Eemland en het Gelderse Arkemheen wordt verbroken. De Eem en de voor natuur ingerichte uiterwaarden en polders die eraan grenzen, zijn ecologisch van grote waarde. De botanisch waardevolle graslanden in deze polders zijn ook van belang voor weidevogels, ganzen en wilde zwanen.

Kansen om het netwerk van fiets- en wandelpaden in het Eemland te verfijnen zullen worden benut. De Eem is een belangrijke schakel tussen de stad Amersfoort en het buitengebied. De groenplannen voor Coelhorst dragen bij aan het versterken van de schakel. Eén van de te treffen maatregelen in dit verband is het herstellen en openstellen van oude jaagpaden. Een aanzienlijk deel van de Eempolders is aangewezen als stiltegebied. Het plangebied voor het bestemmingsplan Buitengebied West valt echter buiten deze stiltegebieden.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

Veel van wat in de Structuurvisie genoemd en beschreven wordt sluit aan op de bestaande situatie en het bestaande gemeentelijke beleid. Er zijn veel overeenkomsten tussen de Structuurvisie en de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur, maar ook belangrijke verschillen:

- de zonering in de Structuurvisie komt niet overeen met de zonering in de Groen-Blauwe Structuur:
 - het gebied ten zuiden van de Coelhorsterweg is in de Structuurvisie Landelijk Gebied 1 (stedelijk uitloopgebied) en in de Groen-Blauwe Structuur het Landschapspark. De gemeente streeft hier wel naar de aanleg van paden, maar niet naar de aanleg van bijvoorbeeld sportvelden;
 - het gebied tussen de Coelhorsterweg en de Mgr. van de Weteringstraat is in de Structuurvisie deels Landelijk Gebied 1 en deels Landelijk Gebied 3. In de Groen-Blauwe Structuur is het hele gebied aangeduid als Agrarisch gebied met recreatieve functies. Als wordt bedacht dat in de Groen-Blauwe Structuur is aangegeven dat de meer stedelijke functies in het oostelijke deel geconcentreerd zouden moeten worden, komt de zonering wel aardig overeen;
- de mogelijkheden voor zowel verbreding en verdieping van de landbouw, als de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zijn in de Structuurvisie ruimer en gelden voor een groter gebied dan in de Groen-Blauwe Structuur;
- de Ecologische Hoofdstructuur in polder De Slaag en rond Coelhorst is in de Structuurvisie aangegeven als nieuwe natuur. In de praktijk zijn deze gronden al eigendom van Natuurmonumenten en hebben ze deels al belangrijke natuurwaarden;
- de vrijwaringszone rond de waterkering langs de Eem en de veiligheidszone rond de hoogspanningsleiding dienen in het bestemmingsplan verwerkt te worden.

3.2.2. Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost

Op 17 maart 2005 is het 'Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost' in werking getreden. Het plan is eerder door de Provinciale Staten van Utrecht en Gelderland vastgesteld.

Reconstructieplannen zijn gebaseerd op de 'Reconstructiewet concentratiegebieden' uit 2002. Deze wet is bedoeld voor de aanpak van de gebieden waar de intensieve veehouderij zich geconcentreerd heeft, namelijk de zandgronden in Brabant, Limburg, Overijssel, Gelderland en Utrecht. Het gaat daarbij zowel om de milieuproblemen (zoals stank, luchtverontreiniging en waterkwaliteit), als om het tegengaan van de verspreiding van dierziektes. De Reconstructiewet maakt het mogelijk om landbouwbedrijven te verplaatsen die naast kwetsbare natuurgebieden liggen. Het Reconstructieplan is een min of meer integraal plan voor het gehele gebied dat, meer dan de Structuurvisie, op uitvoering is gericht. Er wordt gewerkt aan een actualisatie van het Reconstructieplan, maar de wijzigingen ten opzichte van het geldende plan zullen minimaal zijn.

Belangrijkste problemen

Volgens het Reconstructieplan hebben, naast verstedelijking, de ontwikkelingen in de landbouw grote landschappelijke gevolgen gehad. Een groot probleem in het Reconstructiegebied is de milieukwaliteit en de teruggang van de landbouw. Door de intensieve veehouderij is de natuur in kwaliteit achteruit gegaan, zowel binnen het gebied als in de directe omgeving. Vergaande rationalisering en schaalvergroting hebben geleid tot vervaging van de landschappelijke kenmerken, waardoor besloten cultuurlandschappen opener zijn geworden. De verminderde samenhang tussen gebouwen, grondgebruik en natuurlijke ondergrond leidt tot verminderde landschappelijke identiteit en daarmee tot verminderde ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor verdwijnen landschappelijke patronen en cultuurhistorische waarden. De overblijvende bedrijven blijven versnipperd. Veel agrarische bedrijven kunnen zich daardoor niet ontwikkelen en worden bedreigd in hun bestaan door knellende ammoniak- en stankregelgeving, slechte verkaveling en beperkte ontwikkelingsruimte.

Als de autonome ontwikkeling wordt gevolgd, verliest een groot aantal agrarische bedrijfsgebouwen zijn oorspronkelijke functie en komen deels leeg te staan omdat slopen te duur is en er geen passende nieuwe functie gevonden kan worden. Door de goede ontsluiting van het gebied en de nabijheid van de Randstad is de verstedelijkingsdruk goed merkbaar: er is een groeiende belangstelling voor wonen in het landelijk gebied en er ontstaan nieuwe en soms ongewenste soorten van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische gebouwen en boerderijen. Dit leidt tot steeds verdere verrommeling van het landschap.

Tot slot wordt opgemerkt dat de dag- en verblijfsrecreatieve accommodaties weinig gedifferentieerd en van een matige kwaliteit zijn. De recreatieve routestructuren vormen een niet voldoende geïntegreerd netwerk.

Oplossingsrichtingen / Uitgangspunten

Het Reconstructieplan geeft aan dat functieverandering één van de drijfveren is, die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kunnen geven. Zoals uit de analyse van de autonome ontwikkeling blijkt, wordt in de planperiode een afname van het aantal agrarische bedrijven verwacht van meer dan 40%. De regeling voor de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen neemt in het plan dan ook een belangrijke plaats in.

Figuur 25: Belangrijkste bepalingen per zone.

Activiteit	Landbouwonwikkelingsgebied	Extensiveringsgebied	Verwevingsgebied
Nieuwvestiging van intensieve veehouderij	Ja, maar o.a. maximaal gebruik van bestaande locaties staat voorop	Nee	Nee
Omschakeling van volledig grondgebonden bedrijf naar intensieve veehouderij	Ja	Nee	Ja, mits getoetst door gemeente op omgevingskwaliteit
Uitbreiding van bebouwing voor intensieve veehouderij	Ja	Beperkt	Ja, mits getoetst door gemeente en een eenmalige uitbreiding van maximaal 30%
Overname	Ja	Ja	Ja
Uitbreiding voor grondgebonden veehouderij	Ja	Ja	Ja
Verplaatsingsregeling	Nee	Ja (voor bedrijven met meer dan 70 NGE)	Beperkt (namelijk bedrijven die een ammoniakpiekbelasting veroorzaken)
Functieverandering	Ja, mits	Ja	Ja
Omschakeling naar volledig grondgebonden veehouderij en overige extensivering van grondgebruik	Ja	Ja	Ja
Nieuwe landgoederen	Nee	Ja, maar met bijzondere regeling voor begrensde EHS	Ja, mits gemeente meewerkt

Verwevingsgebied

Het Reconstructiegebied is onderverdeeld in Landbouwontwikkelingsgebieden, Verwevingsgebieden en Extensiveringsgebieden (Buitengebied West is in zijn geheel onderdeel van een Verwevingsgebied). In de Landbouwontwikkelingsgebieden ligt het primaat bij de landbouw en zijn er mogelijkheden voor uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. In de Extensiveringsgebieden ligt het primaat bij wonen of natuur, zonder uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij. Het beleid voor Verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In het plan wordt daar op verschillende manieren vorm aan gegeven. De belangrijkste verschillen tussen de regelingen per zone zijn weergegeven in figuur 25.

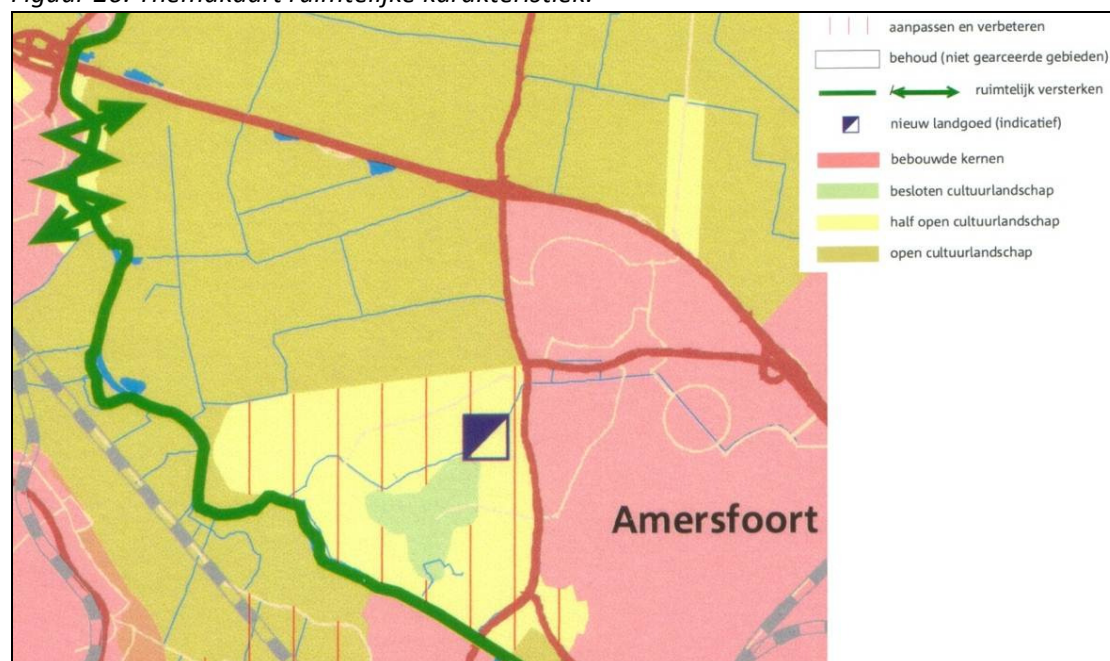
Doorwerking in Structuurvisie en Bestemmingsplan / Voorbereidingsbesluit

De Reconstructiewet biedt de mogelijkheid om onderdelen uit het Reconstructieplan te laten doorwerken in het streekplan (nu Structuurvisie) of het bestemmingsplan. Voor de provincie Utrecht werken de volgende zaken door in de Structuurvisie (zie ook hierna):

- het beleid met betrekking tot de intensieve veehouderij gekoppeld aan de reconstructiezonering;
- het beleid over functieverandering op vrijkomende (agrarische) bouwpercelen;
- het beleid over nieuwe landgoederen.

Daarnaast biedt de Reconstructiewet verschillende mogelijkheden om het Reconstructieplan rechtstreeks door te laten werken in het bestemmingsplan. In het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost is gekozen voor alleen het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Dit houdt in dat het Reconstructieplan voor bouwaanvragen die betrekking hebben op intensieve veehouderij als een voorbereidingsbesluit geldt. Bouwaanvragen die in een geldend bestemmingsplan passen moeten worden aangehouden. Een nadere toets moet dan uitwijzen of de aanvraag past in het geformuleerde reconstructiebeleid. Is dit het geval, dan kan de bouwvergunning verleend worden (doorbreken aanhoudingsplicht op basis van artikel 50, lid 4 van de Woningwet). Is dit niet het geval, dan blijft de aanhoudingsplicht gelden. Deze aanhouding duurt totdat het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met het Reconstructieplan. Als het bestemmingsplan rechtskracht krijgt, worden de aangehouden bouwaanvragen afgehandeld. In de praktijk zal dit er veelal op neerkomen, dat de bouwvergunning alsnog zal worden geweigerd.

Figuur 26: Themakaart ruimtelijke karakteristiek.



De strategie per landschapseenheid

- De open gebieden zijn zeer weids en met lange vergezichten. Als er al sprake is van bebouwing of beplanting, dan ligt deze ver van elkaar verspreid. Een hoge mate van openheid is schaars en bovendien landschappelijk zeer waardevol. Het behoud van de openheid is van belang.
- Het halfopen cultuurlandschap, dat in grote delen van de Reconstructiegebied voorkomt, is in het algemeen landschappelijk beperkt waardevol. Dit komt enerzijds doordat de oorspronkelijke kenmerken zijn vervaagd: bosschages en beplantingen van besloten landschappen zijn verwijderd, of open gebieden zijn verstoord door bebouwing en beplanting. Het halfopen cultuurlandschap is op zichzelf een karakteristieke landschappelijke eenheid, die echter onder druk staat van enerzijds de teruggang van de landbouw en anderzijds de claims vanuit andere sectoren. Daar waar kenmerken niet uitgesproken zijn, en weinig waarden expliciet aanwezig zijn, kan het gebied gemakkelijk veranderen. Het halfopen landschap vraagt daarom een sterk landschappelijk raamwerk waarbinnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden (strategie: aanpassen). Dit kan verder worden uitgewerkt in landschapsontwikkelingsplannen. In dit raamwerk is het zorgvuldig afwegen van de ruimtelijke weerslag van bestaande en nieuwe functies van belang. In potentie zijn de gebieden blijvend geschikt voor (intensief) landbouwkundig gebruik maar in aansluiting op steden en bossen ook kansrijk voor toerisme en recreatie en functieverandering. Waar de beken stromen liggen kansen voor natuur en water en voor landgoederen gekoppeld aan beken. Vanuit bebouwingskernen bieden beken kansen voor recreatieve wandel- en fietsroutes.

Integrale visie Eemland

In de polders wordt de traditionele melkveehouderij behouden, teneinde de waardevolle openheid te garanderen en de daarmee samenhangende natuurwaarden. Het plan wil geen nieuwe beplantingen en bebouwing in de polders en zorgvuldig omgaan met de randen van de openheid, omdat deze van kilometers ver zichtbaar zijn. Belangrijk is het verzachten van harde bebouwingsranden en het voorkomen van hoogbouw aan de randen van de openheid. Vanwege de ligging nabij Amersfoort zijn er goede perspectieven voor verbreding van landbouw met groene en blauwe diensten.

Voor water geldt het vergroten van de bergingscapaciteit in de haarvaten en het realiseren van plasdrasbermen. Daarnaast mogen stedelijke gebieden hun waterproblemen niet afwentelen op de landelijke gebieden. Voldoende water moet kunnen infiltreren (door afkoppeling) in en rond de steden en overstorten uit het rioolstelsel moet worden voorkomen.

Binnen de openheid past het ruimtelijk versterken van de Eem, door het benutten van de landschappelijke, natuurlijke en toeristisch-recreatieve potenties van deze rivier. Dit kan door natuurontwikkeling (ook nieuwe natuur), de aanleg van paden, aanlegplaatsen en oversteken en eventueel het aanbrengen van strategische beplantingen. Hierdoor wordt de herkenbaarheid van deze rivier en de samenhang van de Eem met de aanliggende kernen sterk vergroot. Voor verdere groei en benutting van het waterpotentieel kan de Eem tot in Amersfoort op verschillende plaatsen ruimte bieden.

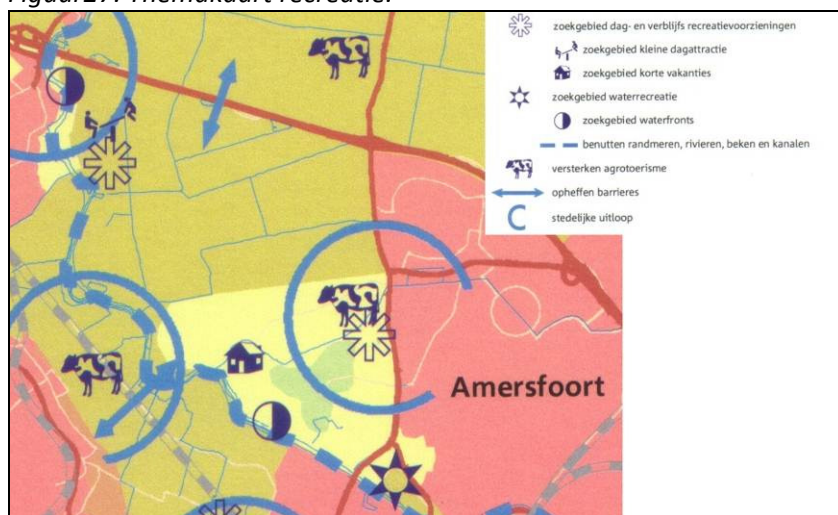
In minder kwetsbare gebieden van dit deelgebied moet ruimte gevonden worden voor de uitplaatsing van intensieve dag- en verblijfsrecreatie. Dit geldt bijvoorbeeld vanaf Amersfoort, nabij de Eem, tot de A1, waar de ontwikkeling bijdraagt aan de recreatieve verbinding Heuvelrug-Eemland-Vallei. Rond het landgoed Coelhorst kan het gebied worden verdicht door de aanleg van bosschages, eventueel in combinatie met nieuwe landgoederen. Het slagenlandschap ten noorden van Coelhorst is de grens van het ontwikkelingsgebied.

Het versterken van routestructuren is gericht op het benutten van bestaande infrastructuur, het aanleggen van ontbrekende schakels, het opheffen van barrières van grootschalige infrastructuur en van verkeersonveilige situaties, alsmede het creëren van transferia en recreatieve knooppunten. Alle vormen van toerisme en recreatie kunnen de economische potenties en de identiteit van het deelgebied vergroten. Recreatie en toerisme kunnen worden versterkt door de ontwikkeling van nieuwe natuur, ecologische verbindingen, verbrede landbouw en de cultuurhistorische stad Amersfoort alsmede de Grebbelinie.

Recreatie

Het Reconstructieplan voorziet in een afleiden van de recreatiedruk voor dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dit omvat zowel ruimte voor de kwaliteitsverbetering met uitbreiding, de nieuwe vestigingen en voor meer verscheidenheid in accommodaties. De diverse recreatie routestructuren en zoekgebieden voor nieuwe dag- en verblijfsrecreatieve accommodaties zijn zodanig gekozen dat kwetsbare gebieden worden ontzien, er bijgedragen wordt aan een oplossing voor de plaatselijke recreatiedruk en er aangesloten wordt bij de ruimtelijke karakteristieken en landschappelijke en ecologische waarden. Het recreatief routestelsel moet voorzien in het opheffen van barrières van auto- en spoorwegen en de verbindingen tussen Heuvelrug - Eemland - Vallei en Veluwe. Alle hierna beschreven zoeklocaties en ontwikkelingen zijn met symbolen op de indicatieve themakaart recreatie aangegeven.

Figuur27: Themakaart recreatie.



Agrarische bedrijven

Het beleid voor de agrarische bedrijven in het Reconstructieplan houdt het volgende in:

- Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is onmogelijk.
- Omschakeling van volledig grondgebonden bedrijven naar intensieve veehouderij is toegestaan, mits duidelijk is dat de omschakeling zich verdraagt met de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten (landschap, natuur en/of water). Om die nadere afweging te kunnen maken, wordt de voorkeur gegeven aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO.
- Vergroting van het bouwperceel vanwege de uitbreiding van intensieve veehouderij is alleen toegestaan, als duidelijk is dat de uitbreiding zich verdraagt met de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten (landschap, natuur en/of water). Ook hier verdient het instrument van wijzigingsbevoegdheid de voorkeur. Bij deze toets zullen de mogelijkheden van landschappelijke inpassing en een te overleggen ondernemingsplan (het ondernemersplan moet minimaal inhouden: een bedrijfstechnische onderbouwing van de noodzaak) worden betrokken. Eventuele vergroting van het bouwperceel zal in ieder geval worden beperkt tot een éénmalige uitbreiding van maximaal 30% van het bestaande bouwperceel. Onder het bestaande bouwperceel wordt

mede verstaan 200% van de oppervlakte van de legale agrarische bedrijfsbebouwing die aansluitend op, doch buiten het vigerende agrarische bouwperceel, is gerealiseerd. Indien toepassing van deze 30%-bepaling kennelijk onredelijk en onbillijk uitpakt voor individuele bedrijven, kunnen GS hiervan afwijken (dit wordt ook wel de hardheidsclausule genoemd). Voor ontwikkelingen in het kader van dierwelzijn (AMvB-huisvesting) zal een uitzondering worden gemaakt mits deze niet leidt tot vergroting van het aantal dierplaatsen.

- Overname van een intensieve veehouderij in de bestaande omvang blijft gewoon mogelijk. Bestaande vrijstellingsmogelijkheden in bestemmingsplannen tot verandering van de vorm van een agrarische bouwperceel waarbij omvang en bouwmogelijkheden gelijk blijven, blijven van kracht.
- Verplaatsing of vestiging van een rundveehouderijbedrijf in verwevingsgebieden is aanvaardbaar.

Veel agrariërs in de Vallei overwegen te stoppen, maar stellen dat moment uit. Beëindiging biedt echter kansen voor andere agrarische ondernemers die zich willen ontwikkelen; zij kunnen de vrijkomende productiefactoren en milieuruimte benutten. Daarnaast kan beëindiging bijdragen aan de in het plan gewenste extensivering en ontstening en dus aan verminderde milieubelasting en betere landschappelijke kwaliteit. Daarom wordt in het Reconstructieplan bedrijfsbeëindiging van hokdierbedrijven gestimuleerd.

Verbreiding van de landbouw

Verbreiding kan dan een belangrijk alternatief zijn om voortzetting van het bedrijf mogelijk te maken, zonder dat de veestapel groeit. Verbreiding wordt voor een agrarisch ondernemer interessant wanneer hij zowel boer kan blijven, alsook met de beschikbare arbeidstijd voldoende inkomsten kan halen uit de verbredingstakken. Bij verbreding kan het gaan om omschakeling naar nieuwe teelten en producten, productontwikkeling, nieuwe afzetmethoden, ketenversterking, het versterken van de identiteit van kwaliteitsproducten uit het gebied, om verkoop van (streek)producten, minicampings, theeterras, bed en breakfast, zorg, kinderopvang, educatie, kampeerboerderij, culinaire en gastronomische activiteiten en dergelijke. Kortom omschakeling naar andere bronnen van inkomsten met behoud van de agrarische functie en bestemming. In het ruimtelijk spoor streeft het Reconstructieplan naar zoveel mogelijk ruimte voor deze activiteiten, met name in de extensiveringsgebieden. In alle gevallen van verbreding is de voorwaarde dat er sprake is van een agrarisch bedrijf met een positieve agrarische bestemming, welke bovendien beschikt over een vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer of een melding heeft gedaan voor een AMvB.

Regelingen met betrekking tot de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)

Het Reconstructieplan stelt dat functieverandering één van de drijfveren is, die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Functieverandering wordt ook toegelaten bij al aanwezige niet-agrarische bebouwing, mits de nieuwe bestemming geen zwaardere belasting voor het gebied met zich meebrengt. Uitgangspunt van de beide provincies is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet. In het Reconstructieplan is het beleid voor functieverandering dan ook primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken. Met name in kwetsbare gebieden worden de negatieve effecten van wonen geringer geacht ten opzichte van een nieuwe bedrijfsfunctie.

Voor de provincie Utrecht geldt het volgende:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Hierbij speelt de Wet Geurhinder en Veehouderij een grote rol;
- eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt. Behoud van karakteristieke (bedrijfs)gebouwen is gewenst;
- de nieuwe situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast; een beeldkwaliteitsrapport is daarbij een nuttig hulpmiddel;
- er vindt geen buitenopslag plaats;
- er is geen sprake van detailhandel, die thuishoort in een bebouwingskern;
- de nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan;
- verbouwing van het oorspronkelijke hoofdgebouw (inclusief voormalig bedrijfsgedeelte) tot meerdere woningen is in beginsel aanvaardbaar. Dit ter behoud van de veelal karakteristieke boerderij. Extra tegenprestatie (bijvoorbeeld sloop) wordt dan niet verlangd;
- een voormalig (agrarisch) bedrijfsgebouw van grote cultuurhistorische waarde (Rijks- of gemeentelijk monument of opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project) kan worden gebruikt voor woondoeleinden. Extra tegenprestatie wordt dan niet verlangd;
- indien alle (niet waardevolle) voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van tenminste 1.000 m² wordt gesloopt, kan maximaal één extra woonfunctie worden toegestaan. Het verdient de voorkeur deze onder te brengen in een -eventueel aanwezig- karakteristiek bedrijfsgebouw;
- de inhoud van een nieuw te bouwen woning hangt af van de te slopen oppervlakte; bij forse sloop van voormalige stallen kan ook een niet-agrarische bedrijfsfunctie van beperkte omvang worden toegestaan, waarbij wordt gedacht aan ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel/dienstverlening en recreatie. In de nadere uitwerking zal ingegaan worden op toegestane omvang en vereist sloopoppervlak;
- bij een aanmerkelijk groter sloopoppervlak dan vereist, zal via maatwerk de compensatie bepaald worden;
- bij een minder groot sloopoppervlak dan vereist, kan via maatwerk toch een extra woon- of bedrijfsfunctie worden toegestaan, mits voldoende tegenprestatie wordt geboden;
- de voorstaande benadering zal op meerdere onderdelen nader worden uitgewerkt.

Nieuwe landgoederen

Bestaande landgoederen leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, vanwege de waarden op het vlak van natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie. Het ligt dan ook voor de hand om verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mede te realiseren in de vorm van nieuwe landgoederen. Daarbij is voorts sprake van een wijze van functieverandering, die kansen biedt aan stoppende agrariërs.

Nieuwe landgoederen vormen een invulling van het begrip 'groen door rood', waarbij - als compensatie voor de aanleg van een substantiële oppervlakte aan groen - de bouw van één of enkele (zeer) royale landhuizen wordt toegestaan. Bij de invulling van het groenelement wordt voor een belangrijk deel uitgegaan van boombeplanting in de vorm van bosachtige percelen, hoewel -afhankelijk van de gebiedskarakteristiek- zeker ook andere (gecombineerde) groeninvullingen denkbaar zijn. Dit neemt niet weg, dat doorgaans per saldo sprake is van ruimtelijke verdichting, die met name in gebieden met waardevolle openheid ongewenst is. Deze situaties doen zich niet alleen voor in de specifieke weidelandschappen (bijvoorbeeld de Eempolder), maar ook in halfopen cultuurlandschappen. Een zorgvuldige afweging is dan ook noodzakelijk. Desalniettemin lijken de meeste kansen toch te liggen in halfopen cultuurlandschappen en eventueel in besloten cultuurlandschappen. In het Reconstructieplan is voor Buitengebied West een nieuw landgoed aangegeven.

Voor de provincie Utrecht en toegespitst op Buitengebied West geldt het volgende:

- de bebouwing op een nieuw landgoed dient primair een woonfunctie te hebben;
- planinitiatieven dienen te passen binnen de gewenste landschappelijke ontwikkeling, dienen geen overmatig verkeer te genereren en mogen geen milieubeperkingen introduceren voor belendende agrarische bedrijven;
- in verwevingsgebieden een 'ja, mits'- benadering geldt. De omzetting van landbouwgrond naar natuur als onderdeel van een nieuw landgoed kan worden toegestaan, mits een check door de gemeente heeft uitgewezen dat de beschikbare gronden niet ook doelmatig ingezet kunnen worden voor areaalvergroting en/of structuurversterking van de nabij gelegen grondgebonden veehouderijen. Eén en ander eventueel gekoppeld aan (kleinschalige) kavelruil;
- ten aanzien van de gewenste omvang als globale indicatie geldt dat wordt uitgegaan van tenminste 10 ha. Bij het bepalen van de definitieve omvang is zeker zo belangrijk dat een kwalitatieve inpassing plaatsvindt, waarbij de gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en zo mogelijk worden versterkt. De aard en omvang van de te realiseren bebouwing dient via maatwerk te worden bepaald en zijn uiteraard gerelateerd aan de ontwikkelingskosten;
- als de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd op een voormalig agrarisch bouwperceel, waarbij tevens sprake is van de sloop van alle voormalige stallen met een minimum oppervlakte van 1.000 m², kan worden volstaan met een omvang van 5 ha. Deze landgoedontwikkeling sluit dan de alternatieve mogelijkheden van functieverandering uit;
- vooralsnog wordt in dit laatste geval ter indicatie voor de bebouwing uitgegaan van een huis van allure en formaat met een inhoud van maximaal 1.500 m³;
- er mag in de begrensde delen van de EHS geen bebouwing komen en als hier gronden worden ontwikkeld als onderdeel van een landgoed, tellen deze niet mee om aan de vereiste omvang te voldoen. Dit laatste omdat voor deze gronden reeds een subsidietitel bestaat;
- de provincies zullen de voorwaarden zo nodig nader uitwerken aan de hand van concrete initiatieven;
- met inachtneming van een zeker privé-gedeelte dienen nieuwe landgoederen openbaar toegankelijk te zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Zoals hiervoor is omschreven moeten de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en nieuwe landgoederen ook in financiële zin een belangrijke impuls zijn voor de realisering van het Reconstructieplan. Daarnaast dienen twee zaken apart genoemd te worden: het Landschapsfonds en de planschade.

Onderhoud van een aantrekkelijk landschap kost de grondeigenaar geld en tijd, terwijl vooral recreanten, toeristen, horeca, detailhandel en recreatieondernemers profiteren van een aantrekkelijk landschap. Vanuit het principe 'de gebruiker betaalt' wordt in het Reconstructieplan voorgesteld om de gebruikers te laten bijdragen aan een (landschaps) fonds waaruit de agrariërs of landgoedeigenaar of overige grondbezitters een vergoeding krijgen voor de door hen geleverde diensten. Idee is dat recreanten, toeristen, bewoners, horeca, detailhandel en (recreatie) ondernemers een bijdrage leveren aan het fonds en dat ook de gemeenten bijdragen uit de algemene middelen.

Wanneer aanpassing van het bestemmingsplan leidt tot een voor belanghebbende nadelig verschil in planologisch regime, waardoor er voor hem planschade ontstaat, merkt het Reconstructieplan deze schade aan als planschade in de zin van artikel 30 van de Reconstructiewet. Planschade in deze zin kan zich in twee situaties voordoen, namelijk als volgt:

- het Reconstructieplan leidt tot een beperking van bestaande (bouw) rechten en/of ontwikkelingsmogelijkheden van een particulier of een bedrijf. Bijvoorbeeld een intensieve veehouderij, die in een extensiveringsgebied is gevestigd en waarvan de geldende bouw mogelijkheden worden beperkt;

- het Reconstructieplan leidt tot ontwikkelingen, die op grond van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk zijn maar waarvoor het reconstructieplan de weg opent met als gevolg dat deze ontwikkeling leidt tot een nadeliger situatie voor een derde. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als in een landbouwontwikkelingsgebied de mogelijkheden voor de intensieve veehouderij worden verruimd ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Iemand die hier in de buurt woont kan hierdoor planschade lijden.
- ❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan
- Het idee om voor de uitplaatsing van intensieve dag- en verblijfsrecreatie ruimte te vinden / aan te wijzen in de zone langs de Eem staat haaks op het streven de landschaps- en natuurwaarden van dit gebied te beschermen en verder te ontwikkelen.
- Het Reconstructieplan maakt een heroverweging van de regelingen ten aanzien van de intensieve veehouderij noodzakelijk.
- De huidige bestemmingsplannen kennen geen regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en de mogelijkheden voor hergebruik van agrarische bedrijven die worden beëindigd zijn beperkt. Het nieuwe bestemmingsplan is aangevuld met regelingen die hierop inspelen.

3.2.3. Overig provinciaal beleid

De Landschapsverordening provincie Utrecht

Op 7 februari 2011 hebben Provinciale Staten de landschapsverordening provincie Utrecht (hierna Lsv) vastgesteld en sinds 26 maart 2011 is deze verordening in werking getreden. De Lsv is de opvolger van de verordening uit 1996.

De [Lsv](#) beschermt de natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en landschappelijke waarden in het landelijke gebied van de provincie. De regels zijn vereenvoudigd en er zijn veel nieuwe vrijstellingen opgenomen. De verordening heeft onder andere gevolgen voor woonschepen, borden en het stortverbod. Nieuw is de bescherming van kleine landschapselementen. Hierdoor kan de provincie bijvoorbeeld bloemdijken, kleine bomenrijen, pestbosjes, natuurterreintjes en houtwallen beschermen. Dit hoofdstuk treedt pas in werking, als de bijbehorende waardenkaart door Gedeputeerde Staten is vastgesteld.

Verbod op borden

Voor het Buitengebied West zijn de regels over [borden](#) in het landelijk gebied van belang. Deze zijn vereenvoudigd. Het verbod blijft van kracht, op een aantal vrijstellingen na. Borden voor onder andere toeristische routebewegwijzering, evenementen en de tijdelijke verkoop van agrarische producten mogen sinds de invoering van de nieuwe verordening wel. Buiten deze vrijstellingen is er geen ontheffing van het verbod meer mogelijk.

De Lsv is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk I Reikwijdte;
- Hoofdstuk II Borden, vlaggen, spandoeken en objecten;
- Hoofdstuk III Storten, dempen, ophogen en rommelterreinen;
- Hoofdstuk IV Wateren;
- Hoofdstuk V Beschermd kleine landschapselementen;
- Hoofdstuk VI Ontheffingen;
- Hoofdstuk VII Algemene bepalingen.

Natuurgebiedsplan Eemland (inmiddels opgegaan in het Natuurbeheerplan)

Het Natuurgebiedsplan Eemland is inmiddels opgegaan in het Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2011. De natuurdoelen voor het Buitengebied West zijn gelijk gebleven, zodat er vooralsnog voor gekozen is deze paragraaf te handhaven. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt deze tekst zodanig geactualiseerd dat deze aansluit bij het Natuurbeheerplan.

In het Natuurgebiedplan Eemland, dat op 1 mei 2002 is vastgesteld, is de nieuwe begrenzing van de EHS vastgelegd. Daarnaast zijn de natuurdoeltypen en subsidiepakketten beschreven die bij de begrenzing horen. Het natuurgebiedplan is in hoofdzaak bedoeld om het gebied af te bakenen waarbinnen subsidies aan te vragen zijn voor het beheren en inrichten van natuurgebieden. De zonering uit het Natuurgebiedsplan is in de Structuurvisie overgenomen. De EHS zoals begrensd in de natuurgebiedplannen heeft binnen het streekplan planologische bescherming gekregen door de groene contour die om de EHS is getrokken.

Binnen het bestemmingsplangebied liggen de volgende EHS-deelgebieden en ecologische verbindingzones (evz):

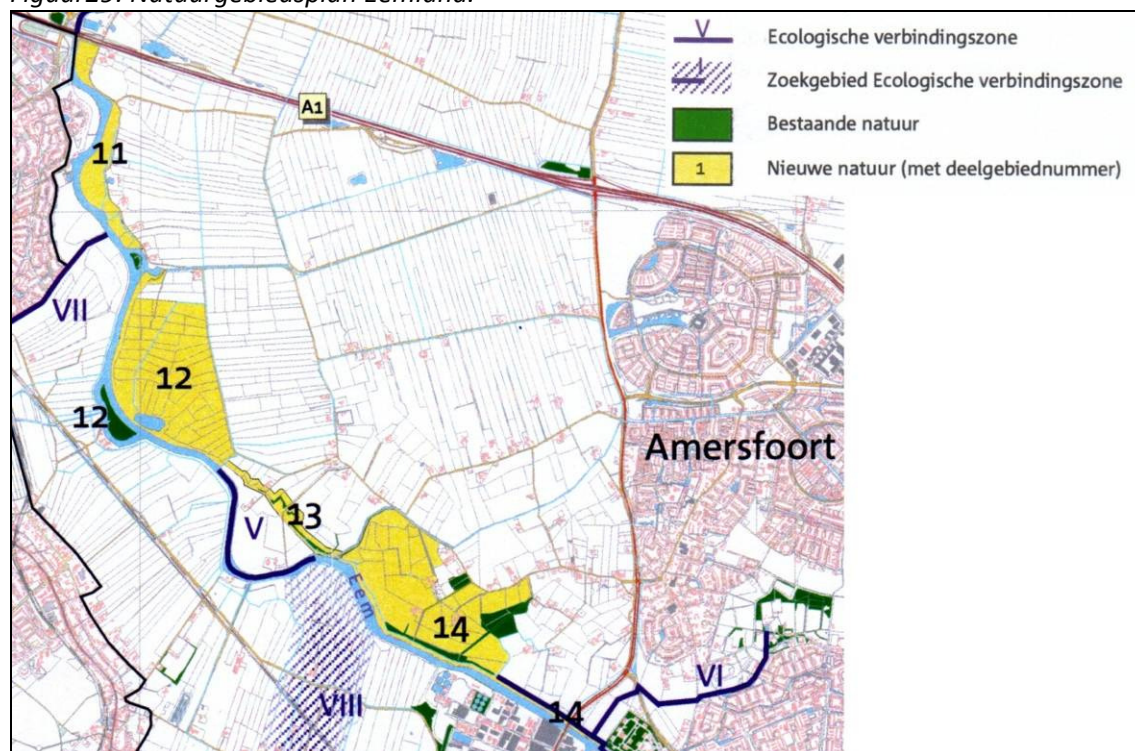
Polder Zeldert maakt deel uit van het binnendijkse systeem. Enkel de strook tussen de zomerkade en de Eem en de twee eilandjes behoren bij het buitendijkse systeem. De aanwezige graslanden ontwikkelen zich in de richting van kamgrasweiden. De Grebbeliniedijk in het gebied heeft plaatselijk een zandiger samenstelling dan elders in Eemland. De vegetatie bestaat hier uit een droger type kamgrasweide. De slootvegetaties zijn over het algemeen matig ontwikkeld. Langs de oevers van de waterplas langs de Eem komen vochtige ruigten voor en slikkige stukken met een pioniersvegetatie. De oeverzones zijn van grote betekenis voor weidevogels. Daarnaast is het gebied van belang als foerageer- en pleistergebied voor diverse wintergasten. Het streefbeeld voor de polder is een open, grootschalig graslandgebied met betekenis voor weidevogels en overwinterende vogels. De zomerkade biedt door zijn drogere ligging en bodemsamenstelling mogelijkheden voor de ontwikkeling van soortenrijkere kamgrasweiden en lokaal glanshaverhooilanden. In landschappelijk opzicht staat behoud van cultuurhistorische waarde en van de openheid voorop.

Figuur28: Natuurontwikkeling.

Gebied / zone		Bestaande natuur	Nieuwe natuur
12	Polder Zeldert	4 ha	82 ha
13	Liniedijk	2 ha	8 ha
14	Coelhorst	11 ha	79 ha
V	evz Zeldert - Coelhorst	-	6 ha
VI	evz Coelhorst - Amersfoort Schothorst	-	10 ha

De Grebbeliniedijk maakt deel uit van de Grebbelinie en is in cultuurhistorisch opzicht erg waardevol. De dijken zijn begroeid met een droge graslandvegetatie. Aan de oostzijde van de Grebbeliniedijk ligt een lagere, natte zone met elzenhakhout en riet- en dotterbloemvegetaties. Deze zone is van belang voor zangvogels, insecten, amfibieën en kleine zoogdieren. Vanwege de bijzondere cultuurhistorische waarde wordt gestreefd naar versterking van het vestingkarakter in de vorm van integraal herstel van de oude vestinggracht. Binnen de cultuurhistorische doelstelling liggen mogelijkheden om invulling te geven aan ecologische doelstellingen, in de vorm van uitbreiding van water-, oever- en dijkvegetaties.

Figuur29: Natuurgebiedsplan Eemland.



Het landgoed Coelhorst bevindt zich op de overgang van het dekzandgebied van de Utrechtse en Gelderse vallei naar de klei en klei-op-veengronden van Eemland. Het merendeel van het landgoed bestaat nu nog uit relatief soortenarme graslanden, in gebruik als landbouwgrond. Naast bestaande lanen en hakhoutbosjes zijn er enige boomgaarden. Het streefbeeld voor Coelhorst is een natuurgebied, met een kleinschalige afwisseling van (hakhout)loofbouselementen, struweel, mantel- en zoomvegetaties en natte en droge graslandvegetaties. Binnen, en aansluitend op Coelhorst vormt de Grebbeliniedijk een (drogere) verbinding langs de Eemoever met onder meer glanshaverhooilanden en opgaande vegetaties. Deze wordt nog versterkt door de 'natte' ecologische verbingszone Coelhorst-Amersfoort-Schothorst.

De ecologische verbingszones Zeldert-Coelhorst en Coelhorst-Schothorst zijn belangrijk voor het instandhouden en ecologisch versterken van de Eem als 'ecologische corridor' in het gebied Eemland. Het vormt een 'natte verbinding' tussen Polder Zeldert en de grotere natuurgebiedjes van Coelhorst en De Birk. Uiteindelijk gaat deze verbingszone langs de Eem over in de verbingszone Valleikanaal. Op deze manier wordt uitwisseling van soorten tussen Gelderse Vallei en Eemland bevorderd. De natte verbingszone vlak langs de Eem ondersteunt de Grebbeliniedijk, die eraan parallel de 'droge verbinding' vormt. Streefbeeld is een verbingszone die bestaat uit de rivier de Eem met rijke oeverbegroeiing en aanliggende natuurgebiedjes met moerasvegetatie, schrale graslandjes, poelen en vochtige ruigte en op de wat drogere (hogere) plaatsen bloemrijk grasland. De genoemde hectares voor de ecologische verbingszone dienen aan te sluiten op de Eem.

Beheer- en inrichtingsvisie Eem

In de Beheer- en inrichtingsvisie Eem uit 2003 is het beleid vertaald naar een streefbeeld voor de Eem. Aan de hand van dit streefbeeld zullen maatregelen worden geformuleerd waarmee dit streefbeeld, binnen een termijn van 15 jaar, geheel of gedeeltelijk wordt gerealiseerd. De visie is de leidraad voor de toekomstige inrichting en beheer van de Eem en haar oevers. Ontwikkelingen in de nabijheid van de Eem moeten onder andere getoetst worden aan dit plan.

Strategisch Mobiliteitsplan

Op 8 december 2003 hebben Provinciale Staten van Utrecht het Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht 2004 - 2015 (SMPU) definitief vastgesteld. In deze nota zijn geen voornemens of plannen opgenomen met ruimtelijke consequenties die gevolgen hebben voor het voorliggende bestemmingsplan.

Uit en thuis in de provincie Utrecht

Het scheppen van mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten van agrariërs in het plangebied sluit goed aan bij het provinciale Actieplan recreatie en toerisme 'Uit en thuis in de provincie Utrecht' dat in december 2004 is vastgesteld. Het plan bevat een actieprogramma op 7 thema's. Vier daarvan zijn relevant voor het plangebied:

- thema 1: verbetering van het aanbod aan verblijfsrecreatie: de kwaliteit van het bestaande aanbod moet omhoog en het aantal toeristische plaatsen moet stijgen.
- thema 4: uitbreiding recreatief ingerichte groengebieden: de provincie wil nieuwe groengebieden vooral rondom Utrecht en Amersfoort met een recreatieve inrichting.
- thema 5: recreatieve ontsluiting met routestructuren en paden: voorzien in ontbrekende schakels en aanpakken barrières.
- thema 6: gastvrij onthaal op het platteland: de toeristisch-recreatieve potenties van het platteland kunnen beter benut worden.
- Voor uitvoering van projecten op deze 4 thema's wordt uitdrukkelijk ook naar gebieden als Buitengebied West gekeken.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Onder de titel 'Toekomstbestendig, ambitieus en haalbaar' is op 29 april 2009 het provinciale Milieubeleidsplan vastgesteld. De ambitie van dit plan richt zich vooral op het cluster duurzaamheid-klimaatenergie. Een focuspunt in de aanpak van milieuproblemen is luchtverontreiniging, met name veroorzaakt door wegverkeer en emissie van fijn stof uit de intensieve veehouderij. De ambities voor het eerder genoemde cluster zijn de volgende:

- In 2011 is duurzaamheid een geïnternaliseerde afweging binnen de provincie voor zowel extern als intern gericht beleid.
- Er vindt een afname in het energieverbruik en een toename van de opwekking en toepassing van duurzame energie plaats in de provincie Utrecht.
- Terugdringen van broeikasgassen en een klimaatbestendige en daarmee toekomstbestendige, gezonde en veilige leefomgeving.

Om de ambities te bewerkstelligen kiest de provincie voor een integrale aanpak en samenwerking met verschillende partijen. Het milieubeleid kenmerkt zich verder door een gebiedsgerichte aanpak, toepassing van milieukwaliteitsprofielen, doorontwikkeling van het instrument Regionale Activiteiten Agenda's Milieu (RAAM) en een verdere ontwikkeling van de kennis- en makelaarsfunctie van de provinciale organisatie.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2015

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat verandert. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Hierop heeft de provincie het derde Waterhuishoudingsplan 2005-2015 opgesteld. Het hoofddoel voor dit derde provinciale Waterhuishoudingsplan is een veilig en bewoonbaar land te hebben en dit in stand te houden. De provincie Utrecht streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur. Bij de selectie van maatregelen die nodig zijn om de doelen te bereiken streeft de provincie naar meervoudig ruimtegebruik en robuuste

watersystemen. Meervoudig ruimtegebruik is nodig om de noodzakelijke ruimte voor water te creëren in gebieden met een grote vraag naar ruimte.

Aanwijzing Nationaal Landschap Arkemheen/Eemland

In de Nota Ruimte is het gebied Arkemheen/Eemland aangewezen als Nationaal Landschap. Kernkwaliteiten van dit gebied zijn: extreme openheid, slagenverkaveling, veenweide karakter historie van de zuiderzee, Grebbelinie en overgangsgebieden. In 2007 is de visie 'Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland Open en Vitaal' vastgesteld. Hierin is ook de begrenzing vastgelegd. De visie geeft een integrale kijk op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Er is geen sprake van nieuw beleid. De visie bundelt de bestaande plannen met een 'plus' voor het landschap. Dat geldt vooral voor de landschappelijke kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, het behoud en de versterking van deze kwaliteiten, de begrenzing van het Nationaal Landschap en voor het thema recreatie en toerisme. Deze toekomstvisie is voor het onderdeel landschap vooral een uitwerking van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. Verder is de visie een voorzet voor de streekplanuitwerking van beide provincie en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening behoefde het bestemmingsplan na vaststelling goedkeuring van gedeputeerde staten. Het Streekplan en Handleiding vormden hierbij het toetsingskader. De nieuwe Wro kent de figuur van goedkeuring niet meer. Ter borging en doorwerking van het provinciaalbelang kan de provincie een verordening vaststellen: kaderstelling vooraf. De figuur van verordening is nieuw in de ruimtelijke ordening. Maar de inhoud van de Utrechtse verordening is in die zin niet nieuw. De verordening is namelijk gebaseerd op het Wroproof gemaakte Streekplan (Beleidslijn nieuwe Wro) en de Wro-proof gemaakte Handleiding (Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro).

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is op 21 september 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en in werking getreden op 24 december 2009.

De Grebbelinie boven water (gebiedsvisie voor de Grebbelinie)

Door provincies, gemeenten en waterschap wordt de Grebbelinie erkend als een belangrijke structuur voor de Gelderse Vallei. Reden voor de provincie Utrecht om na te gaan hoe de Grebbelinie kan worden opgeknapt, beter beleefbaar en herkenbaar kan worden gemaakt en hoe storende elementen kunnen worden verzacht. Hierdoor kan de waarde van de lijn beter tot uiting komen en kan de kracht van deze lijn worden gebruikt om ontwikkelingen op het gebied van natuur- (ontwikkeling), recreatie en waterbeheer te versterken en te verbeteren. De afgelopen periode is er, op initiatief van de provincie Utrecht en in samenspraak met verschillende partijen (provincie Gelderland, twaalf gemeenten, Waterschap, SBB en diverse andere organisaties) een gebiedsvisie voor de Grebbelinie opgesteld en op 14 september 2006 gepresenteerd en door de betrokken partijen ondertekend. De gebiedsvisie 'De Grebbelinie boven water!' geeft een algemeen beeld voor de gehele lijn van de Grebbelinie. Daarnaast is de gebiedsvisie een document dat handvatten geeft voor andere ruimtelijke en sectorale plannen.

Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld met daarin een honderdtal projecten die op korte en middellange termijn worden uitgevoerd. Er zijn 11 sleutelprojecten, waarvan de 'Grebbelinie Amersfoort: Van coupure naar verbinding van betekenis' er een is. Het gaat daarbij met name om de realisering van de Eempaden, zoals die verderop in deze toelichting aan de orde komen. De realisering van de Eempaden wordt daarbij gecombineerd met het versterken van de ecologische hoofdstructuur en de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

3.3. Rijksbeleid

Bij het rijksbeleid is vooral de Nota Ruimte van belang. Omdat geruime tijd aan de voorbereiding en totstandkoming van deze nota is gewerkt, is het hierin opgenomen beleid grotendeels al verwerkt in het Streekplan. Op deze plaats zal daarom slechts kort op de Nota Ruimte worden ingegaan. Verder

wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de wetgeving die voor Buitengebied West en daarmee ook voor het nieuwe bestemmingsplan van belang zijn.

3.3.1. Nota Ruimte + Agenda Vitaal Platteland

De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Voor Buitengebied West is de aanwijzing van het gebied Arkemheen-Eemland als nationaal landschap het belangrijkste. Een deel van het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied West valt binnen de globale begrenzing van dit nationaal landschap. De kernkwaliteiten van het nationaal landschap zijn de extreme openheid, de slagenverkaveling en het veenweidekarakter. De ontwikkelingen in dit gebied zullen beperkt zijn: de openheid moet behouden blijven. In het gebied zal de natuurwaarde naar verwacht toenemen door verweving van natuurgebieden en een meer natuurgericht beheer van onder andere slootkanten en perceelsranden.

Figuur 30: Nationaal Landschap volgens de Nota Ruimte.



Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. De provincies dienen, op basis van de globale begrenzing in de Nota Ruimte, een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen in hun streekplannen op te nemen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling. In 2007 is in dit kader de visie 'Nationaal Landschap Arkemheen – Eemland, Open en Vitaal' vastgesteld. Deze visie is een voorzet voor de streekplanuitwerking en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de toelichting bij deel 1 van de Vijfde Nota is ingegaan op de verwachte ruimtevrage voor infrastructuur. Hierbij is kort aangegeven dat met name het indirecte ruimtebeslag van infrastructuur beperkt kan worden door verschillende soorten infrastructuur te bundelen. Daarmee wordt bedoeld op gebruiksbeperkingen in de omgeving van infrastructuur als gevolg van uitstralingseffecten als geluidhinder, luchtverontreiniging en onveiligheid. In dit verband worden ook vrijwaringzones opgevoerd, die mede dienen om in de toekomst ruimte te bieden aan uitbreidingen van infrastructuur. Ook in de uiteindelijke nota wordt geconstateerd dat rond de hoofdinfrastructuur uitbreidingsruimte beschikbaar moet blijven om zoveel mogelijk te voorkomen dat toekomstige verbredingen en/of bundeling van hoofdinfrastructuur fysiek en financieel belemmerd worden. De opgave om een evenwicht te vinden tussen de eventueel benodigde uitbreidingsruimte en aanspraken op diezelfde ruimte door andere functies speelt met name in het stedelijk gebied. Het voornemen om vrijwaringzones aan te wijzen zijn echter komen te vervallen. Bij voornemens tot gebiedsontwikkelingen in de zone nabij geplande infrastructuuruitbreidingen wordt erop vertrouwd dat de betrokken decentrale overheden overleg voeren met het rijk over de ruimtelijke en financiële consequenties van inpassing van de toekomstige infrastructuuruitbreiding.

3.3.2. Wetgeving en overig rijksbeleid

Natuurwetgeving

De natuurwetgeving bestaat uit:

- bescherming van soorten
- bescherming van gebieden

De *soortbescherming* wordt geregeld via soortbeschermingsregels uit de Europese Habitatrichtlijn en uit de Europese Vogelrichtlijn en uit de Flora- en faunawet. Met het in werking treden van de Flora- en faunawet in 2002 zijn de bepalingen uit de Europese richtlijnen omgezet in Nederlands recht. De soorten die genoemd zijn onder de Europese wetgeving vallen onder de categorie 'streng beschermd'. Daarnaast is er een aanvullende lijst met soorten die vallen onder de Flora- en faunawet. Deze soorten vallen onder de categorie 'streng beschermd' en 'beschermd'. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de Flora- en faunawet. Als het waarschijnlijk is dat voor de realisering van een project (dat door een bestemming(wijziging) wordt mogelijk gemaakt) een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is, dient bij de vaststelling van dat bestemmingsplan de nodige duidelijkheid te bestaan omtrent de verleenbaarheid van een dergelijke ontheffing.

De *bescherming van gebieden* is sinds 1 oktober 2005 geregeld in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de bepalingen over gebiedsbescherming uit de Vogel- en Habitatrichtlijn omgezet in Nederlands recht. In, maar ook in de nabijheid van, een beschermd natuurgebied gelden strengere regels dan in andere gebieden. Met de inwerkingtreding worden belangrijke Europeesrechtelijke verplichtingen geïmplementeerd.

Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet komt onder meer een einde aan de rechtstreekse toetsing aan artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Omdat de bepalingen van deze richtlijn letterlijk in de wet worden overgenomen, zal deze formele verandering in de praktijk geen gevolgen hebben. Belangrijk (ook voor decentrale overheden) is wel dat de Natuurbeschermingswet 1998 met betrekking tot de op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen beschermde gebieden een uitvoerig stelsel van beschermingsverplichtingen gaat kennen:

- instandhoudingsbeheer (o.a. verplicht opstellen van een juridisch bindend beheersplan);
- vergunningplicht algemeen (voor projecten die beschermde habitats kunnen verslechteren of verstoren);
- vergunningplicht specifiek (voor nieuwe projecten en andere handelingen);
- beoordeling van plannen (provinciale plannen met een mogelijk verstorend of verslechterend effect moeten worden goedgekeurd door LNV);
- beperking van het recht tot toegang (GS krijgen de bevoegdheid de toegang tot beschermde gebieden te beperken);
- gedoogplicht (eigenaar en/of gebruiker van het beschermde gebied zijn in bepaalde omstandigheden verplicht beschermende- of herstelmaatregelen te gedogen);
- zorgplicht (algemene zorgplicht voor de aangewezen gebieden, behelst onder meer het nalaten van maatregelen die mogelijk gevolgen voor het betrokken gebied kunnen hebben).

Dan zijn er ook nog de *Rode Lijsten*. Ze hebben geen wettelijke status, maar geven wel de kwetsbaarheid van soorten aan. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven of een soort bijna is uitgestorven of bedreigd is in zijn voorkomen in Nederland. Een soort die bescherming geniet onder de Flora- en faunawet kan ook op de Rode Lijst voorkomen, maar een soort op de Rode Lijst is niet automatisch beschermd onder de Flora- en faunawet.

Tot slot dient de *Oranje lijst* genoemd te worden. Dit is de lijst van bedreigde soorten binnen de provincie Utrecht welke op basis van vergelijkbare criteria als die voor de landelijke rode lijst tot

stand is gekomen. Hiertoe is de trend van het voorkomen van de dier- en plantsoorten in Utrecht sinds 1975 geanalyseerd en er is bepaald welke soorten 'ernstig bedreigd', 'bedreigd', 'kwetsbaar' of 'gevoelig' zijn. Oranje lijsten zijn opgesteld voor de diergroepen: zoogdieren, broedvogels, pleisterende vogels, reptielen, amfibieën, zoetwatervissen, dagvlinders, libellen, sprinkhanen, krekels en voor de plantgroepen: mossen van het essenhakhout, kleibospaddestoelen, vaatplanten en kranswieren.

Herziening Monumentenwet 1988

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (als onderdeel van de Monumentenwet 1988) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) in de Nederlandse wetgeving opgenomen. Op grond van de Monumentenwet 1988 (artikel 38a) is de raad verplicht om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De wet zegt, dat in het bestemmingsplan regels kunnen worden gesteld voor het overleggen van archeologische onderzoeksrapporten door de aanvragers van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze wij dit willen doen. In de Nota Mobiliteit maakt de A1 deel uit van het hoofdwegennet, waarbij is vermeld dat voor deze autosnelweg een ruimtelijke reservering voor uitbreiding moet worden gemaakt.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven.

Wet ammoniak en veehouderij (Wav)

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. Deze wet vormt een onderdeel van de nieuwe ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen. Deze nieuwe regelgeving kent een emissiegerichte benadering voor heel Nederland met daarnaast aanvullend beleid ter bescherming van de kwetsbare gebieden.

❖ Conclusies voor de regelingen in het bestemmingsplan

- In het bestemmingsplan Buitengebied West moet rekening worden gehouden met soortbescherming uit de flora en faunawet.
- Tevens moet rekening worden gehouden met de externe werking van Vogelrichtlijngebied Arkemheen, nu geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet.

3.4. Overig beleid

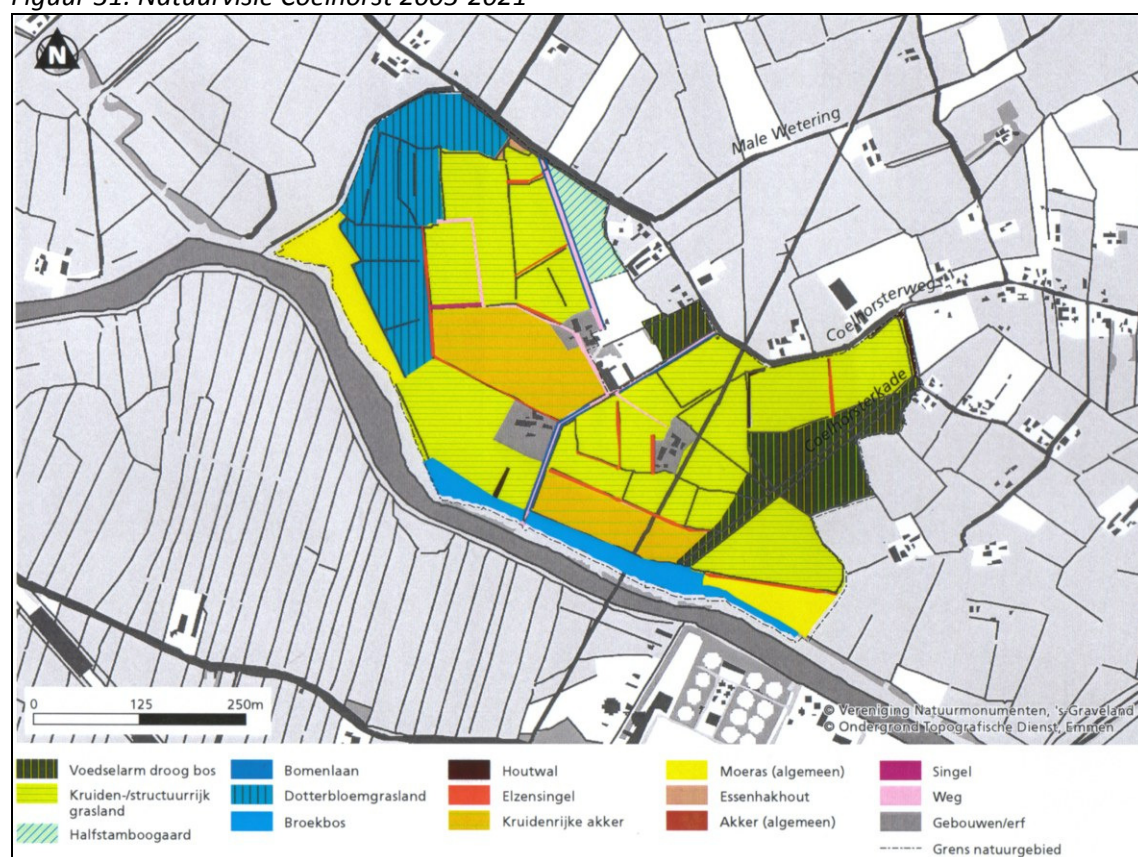
Waterschap Vallei & Eem

Het waterschap wil ervoor zorgen dat de dijken langs de randmeren en Eem voldoen aan de wettelijke veiligheidseisen. In april 2002 is de Wet op de waterkering gewijzigd. Toen is vastgesteld dat de randmeren en de Eem hetzelfde gevaar opleveren voor overstrooming als het IJsselmeer. Daarom moeten de dijken langs deze wateren voldoen aan strengere normen dan voorheen. Dit kan door de dijken te verhogen en te versterken. Maar ook is een beweegbare kering in de randmeren mogelijk. Zo'n kering staat meestal open en wordt alleen gesloten bij een dreigende storm. Het

water uit het Markermeer kan dan niet de randmeren instromen. Waterschap Vallei & Eem gaat deze mogelijke oplossingen uitwerken samen met hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en Rijkswaterstaat IJsselmeergebied. Gelijktijdig worden de gevolgen vastgelegd in een milieueffectrapport (MER). De waterschappen en Rijkswaterstaat maken eerst een afweging tussen dijkverbetering een beweegbare kering in de Randmeren (fase 1 / 2006-2007). In de herfst van 2007 zal hierover inspraak plaats vinden. Nadat één oplossing is gekozen, wordt deze in de 2e fase (2008-2009) verder uitgewerkt. Hierbij wordt ook de inpassing in de omgeving vormgegeven. De gehele planvorming doet het waterschap in overleg met belanghebbenden.

Het beleid van het Waterschap Vallei & Eem ten aanzien van de geboden en verboden met betrekking tot de waterkering is vastgelegd in de Keur. Het uitgangspunt van het Waterschap is dat de kernzone en de beschermingszone van de waterkering worden bestemd als waterkering. Het waterschap stelt daarvoor een nieuwe Keur vast. Bij deze keur hoort een zogenaamde legger. Dat is een aantal kaarten waarop onder andere de primaire watergangen en de verschillende waterkeringen zijn aangegeven.

Figuur 31: Natuurvisie Coelhorst 2003-2021



Natuurmonumenten

De Vereniging Natuurmonumenten heeft in 2003 de Natuurvisie Coelhorst 2003-2021 gepubliceerd. In deze visie beschrijft Natuurmonumenten welk toekomstbeeld ze voor Coelhorst voor ogen heeft en met welke beheersmaatregelen ze dat beeld denkt te bereiken. Natuurmonumenten heeft als beheersstrategie gekozen voor natuurrijk cultuurlandschap. Dat wil zeggen dat de cultuurhistorie leidend is, maar dat binnen de mogelijkheden die het behouden van de cultuurhistorische elementen bieden, wordt gestreefd naar zoveel mogelijk natuurwaarden. Natuurmonumenten wil dat in de komende decennia bereiken door extensivering van het gebruik, door de overgangen tussen

verschillende natuurtypen geleidelijker en structuurrijker te maken en door stukken bos en grasland te vernatten. Verder wil Natuurmonumenten het gebied graag openstellen voor wandelaars.

Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei

Het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost is opgesteld door de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei. Omdat het Reconstructieplan door Provinciale Staten is vastgesteld, is dit plan beschreven bij het provinciale beleid.

Met de vaststelling van Ruimtelijke Structuurvisie Provincie Utrecht en het reconstructieplan zijn er voor de gemeenten meer mogelijkheden om bij agrarische bedrijven nevenactiviteiten toe te laten. Omdat in de Structuurvisie en reconstructieplan alleen de hoofdlijnen van het nieuwe beleid zijn aangegeven, zijn er sinds begin 2005 verschillende plannen initiatieven tot stand gekomen om de invulling van de nieuwe mogelijkheden tussen de verschillende gemeenten zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Doel daarvan is om de agrariërs in de provincie c.q. het reconstructiegebied zoveel mogelijk dezelfde rechten en mogelijkheden te geven.

De Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei heeft het initiatief genomen om twee 'handreikingen' op te laten stellen om de breed gedragen en gewenste afstemming tussen de bestemmingsplannen van de verschillende gemeenten te bevorderen:

- de deelnotitie 'Reconstructiezoning en intensieve veehouderij' (september 2006);
- de deelnotitie 'Thema's' (augustus 2006), waarin wordt ingegaan op de verbreding van de landbouw, het realiseren van nieuwe landgoederen en de regelingen voor waterbergingsgebieden en natuurontwikkeling.

Deze handreikingen zijn aanleiding geweest om de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. De belangrijkste wijziging betreft de regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Waarbij voor de meeste functies de maximale oppervlakte is vergroot. Voor een groot deel van de functies is de maximale oppervlakte daarbij vergroot van 150 m² naar 300 m².

4. PLANBESCHRIJVING

Zoals de naam al aangeeft worden in dit hoofdstuk de regelingen zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen toegelicht. Het gaat daarbij zowel om de keuzes die op basis van de informatie in voorgaande hoofdstukken zijn gemaakt, als om een toelichting op de vertaling van deze keuzes in de regelingen zoals die op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen.

Plansystematiek

Het bestemmingsplan biedt in de eerste plaats een goede regeling van de huidige functies, het huidige gebruik en de huidige waarden. Daarnaast moet het bestemmingsplan ook een toetsingskader bieden voor de te verwachten ontwikkelingen in het gebied. In de regelingen zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen kan daarbij een onderscheid worden gemaakt tussen het beheerkader en een ontwikkelingskader. Het beheerkader betreft de vertaling van het huidige bouwen en gebruiksmogelijkheden naar een verbeelding met bijbehorende regels. Ter bescherming van de huidige waarden van het gebied tegen ongewenste ontwikkelingen is een plicht tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Het ontwikkelingskader bestaat uit de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze bevoegdheden zijn toetsingskader voor initiatieven waarbij de regelingen gebaseerd zijn op de gewenste ontwikkelingen zoals die voortvloeien uit bestaand beleid zoals onder andere verwoord in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur, de Ruimtelijke Verkenning Buitengebied West en de regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Ontwikkelingen waarover overeenstemming bestaat tussen de gemeente en initiatiefnemer(s) zijn rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen.

4.1. Ontwikkelingskader en wijze van toetsen

Een deel van het ontwikkelingskader wordt toegelicht bij de beschrijving van de bestemmingen waarop ze van toepassing zijn. In deze paragraaf komen die wijzigingsbevoegdheden aan de orde die voor meerdere bestemmingen of grotere gebieden gelden.

Realisering Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur

Met name het zuidelijke deel van het plangebied zal door de uitvoering van de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur in de toekomst van kleur verschieten. Tot nu toe is Buitengebied West een gebied binnen de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur, waarvoor nog geen concrete actie is ondernomen om tot een structurele uitwerking van de visie te komen. De uitvoeringsprojecten waarmee met name de ecologische en recreatieve elementen uit de Groen-Blauwe Structuur gestalte moeten krijgen zullen, voor zover ze van gemeentelijke financiering afhankelijk zijn, veelal niet op korte termijn worden gerealiseerd omdat de financiële middelen daartoe op dit moment ontbreken. Een uitzondering hierop is het project van de Eempaden, dat hierna nog aan de orde komt. Dat betekent dat de meeste ontwikkelingen in het gebied vooralsnog zullen worden bepaald door particuliere initiatieven en/of financiële bijdragen van derden. Binnen de gemeente wordt overigens gezocht naar mogelijkheden de realisering van de Beleidsvisie versneld uit te voeren. Het is op dit moment echter niet mogelijk om de gewenste ontwikkelingen rechtstreeks in het bestemmingsplan vast te leggen. Het is wel mogelijk om hiervoor in het plan wijzigingsbevoegdheden op te nemen, zodat de gemeente aan gewenste ontwikkelingen medewerking kan verlenen.

De uitgangspunten en doelstellingen zoals die in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur zijn opgenomen, zijn waar mogelijk verwerkt in de regels van de diverse bestemmingen. In regels zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen die burgemeester en wethouders toe kunnen passen om de realisering van plannen en projecten uit de Groen-Blauwe Structuur mogelijk te maken.

Ecologische hoofdstructuur

In Structuurvisie en het Natuurgebiedsplan Eemland is de bestaande en nog te realiseren Ecologische hoofdstructuur (EHS) aangegeven. Binnen de EHS worden beperkingen en randvoorwaarden gesteld aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Zo dient getoetst te worden of de voorgenomen ontwikkelingen in het beleid van provincie en gemeente passen. Daarnaast is voor het kunnen realiseren van bepaalde ontwikkelingen compensatie van natuurwaarden aan de orde. Zo dient ter compensatie voor het realiseren van de voorgenomen langzaam verkeersroute langs de Eem vanaf de brug van de Bunschoterstraat tot aan de Weerhorsterweg / Coelhorsterweg enkele hectares natuur ontwikkeld te worden. Er dient zekerheid te bestaan over deze natuurcompensatie vóórdat met de aanleg van het fietspad kan worden begonnen. Dit is geregeld door voor het aanleggen van verhardingen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor te schrijven. Aan deze vergunning wordt de voorwaarde van compensatie verbonden. Via de dubbelbestemming “Waarde – ecologie” wordt de gehele EHS beschermd tegen ontwikkelingen die een aantasting betekenen van de belangen van de ecologische verbindingszone. Voorafgaand aan ontwikkelingen binnen de EHS dient hierover advies uitgebracht te worden door een deskundige.

Zowel in de (provinciale) plannen voor de Ecologische hoofdstructuur, als in de (gemeentelijke) Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur zijn zones voor natuurontwikkeling aangegeven.

Voor een deel gaat het daarbij om gebieden waar al waarden aanwezig zijn, zoals het gebied van Natuurmonumenten in polder De Slaag. Dit gebied heeft in het bestemmingsplan al de bestemming Natuurgebied. In het kader van het bestemmingsplan zijn voor de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden geen bijzondere regelingen nodig.

Voor een deel gaat het om gebieden die nu veelal nog een agrarisch gebruik kennen en daarom in het bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben gekregen. Als voor deze gebieden de natuurontwikkeling is of wordt gerealiseerd, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om deze gebieden een passende bestemming te geven. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat daarbij zowel om de gronden binnen de EHS, als om een zone langs de Eem waar de ecologische verbindingszones zijn voorzien. Een belangrijke voorwaarde om de bestemming te kunnen wijzigen is de vrijwillige medewerking van de betrokken eigenaren en zakelijk gerechtigden (pachters).

Wijze van toetsen bij Agrarisch gebied

In de bestemming Agrarisch gebied zijn ook regelingen opgenomen om de waarden van het gebied te beschermen. Het gaat daarbij vooral om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de verschillende deelgebieden en de natuurwaarden van de Kleine Zwaan. Voorgenomen ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden afgewogen en mogen de waarden niet onevenredig aantasten. Bij het beoordelen daarvan spelen verschillende aspecten een rol, zoals:

- de locatie van de geplande activiteit;
- de omvang van de activiteit;
- de aard van de activiteit;
- de periode waarin de activiteit wordt ondernomen;
- de mogelijkheden voor herstel en compensatie.

De beschrijving van de waarden wordt vertaald in regels bij de verschillende agrarische bestemmingen.

Nieuwe landgoederen

In de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur (GBS) zijn verschillende locaties aangeduid waar nieuwe landgoederen ontwikkeld kunnen worden, echter niet in Buitengebied West. In aansluiting daarop waren in het voorontwerp van het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen opgenomen.

De discussie over nieuwe landgoederen is de laatste jaren echter in een stroomversnelling geraakt. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen lijkt een goede mogelijkheid te zijn om nieuwe landschapswaarden en nieuwe natuur te ontwikkelen en een passend hergebruik voor boerderijen te vinden. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen biedt daarmee de mogelijkheid om de doelstellingen uit de GBS voor het Landschapspark (Coelhorst, Weerhorst en agrarisch gebied met recreatieve functie) te realiseren.

In het uitvoeringsprogramma voor de GBS zijn momenteel geen middelen voorzien voor het realiseren van het Landschapspark. De realisatie van het Landschapspark is voornamelijk afhankelijk van particuliere initiatieven. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen is een kleinschalige vorm van 'rood-voor-groen'. Met nieuwe landgoederen kunnen de doelstellingen die de GBS voor het Landschapspark heeft geformuleerd worden bereikt: het landschap wordt toegankelijk voor wandelaars en fietsers, er wordt natuur ontwikkeld en de landschappelijke kwaliteiten worden versterkt. De Structuurvisie Utrecht en het Reconstructieplan bieden de gemeente de mogelijkheid om ook voor Buitengebied West nieuwe landgoederen mogelijk te maken. In het bestemmingsplan is daarom voor het deel van het plangebied dat binnen de GBS aangeduid is als landschapspark een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt nieuwe landgoederen te realiseren. Hierbij gaat het om het volgende:

- Een nieuw landgoed dient een omvang van tenminste 10 ha te hebben. Als alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 1.000 m² worden gesloopt, is de minimale omvang 5 ha.
- Als een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, neemt het vrachtverkeer en het landbouwverkeer af. Door de nieuwe woning(en) zijn er wel meer personenauto's. Per saldo leidt dit tot een verbetering van de verkeerssituatie.
- Bij een nieuw landgoed mag ten hoogste 10% van de oppervlakte als privé-tuin bij de nieuwe woning betrokken worden. De rest van het gebied is openbaar toegankelijk. De inrichting en het onderhoud van het landgoed komt voor rekening van de eigenaar, net als de kosten voor aansluiting van het landgoed (woning en openbare paden) op de omgeving. De instandhouding en openstelling worden in een overeenkomst vastgelegd.

De omvang van een landgoed dient in principe minstens 10 ha te bedragen. Indien de ontwikkeling van een landgoed gecombineerd wordt met de sloop van tenminste 1000 m² voormalige agrarische bebouwing, bedraagt de minimale oppervlakte 5 ha. Indien het landgoed groter is dan 10 ha, kan de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing eventueel gecombineerd worden met de Ruimte voor ruimte regeling. Het nieuw landgoed dient grotendeels openbaar toegankelijk te zijn.

Op een landgoed van 10 ha of meer mogen in principe 2 landhuizen worden gerealiseerd. Bij voorkeur gaat het daarbij om grote vrijstaande eengezinswoningen (een 'herenhuis van allure'). De maximale inhoud van de landhuizen is afhankelijk van de oppervlakte van het landgoed. Bij 10 ha is de maximale inhoud twee maal 1.500 m³ per landgoed. Bij landgoederen die kleiner zijn dan 10 ha, mag 1 landhuis worden gerealiseerd. Eventueel kan het volume van 1500 m³ gesplitst worden naar kleinere volumes waarbij een minimum van 750 m³ geldt.

4.2. Regelingen voor het agrarisch gebied

Alle agrarische gronden krijgen dezelfde bestemming 'Agrarisch'. Door middel van het toekennen van waarden aan de bestemming (hoevelandschap, open slagenlandschap en slagenlandschap met perceelbegroeiing) worden natuur- en landschapswaarden aangegeven. Bijzondere bedrijven (zoals de intensieve veehouderij, kwekerij) worden nader aangeduid.

4.2.1. Algemene regeling Agrarisch gebied

De gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarisch bedrijven, het houden van vee en/of het verbouwen van gewassen. Wat een agrarisch bedrijf is wordt omschreven in artikel 1: *een bedrijf dat geheel of overwegend is gericht op het voortbrengen van agrarische*

producten door het telen van gewassen en het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgesichte paardenhouderij, een wormenkwekerij, een boomkwekerij of een volle grond tuinbouwbedrijf. Een product is niet persé vlees, vacht, melk of eieren, maar kan ook het dier zelf zijn, zoals bij een paardenfokkerij het geval is. De in de definitie vermelde uitzonderingen worden vanwege hun ruimtelijke uitstraling niet als een agrarisch bedrijf aangemerkt.

Bestaande bedrijven: de bouwvlakmethode

Het grootste deel van het plangebied is in gebruik bij de agrarische sector. Alle reële agrarische bedrijven binnen het plangebied hebben een agrarische bestemming gekregen. Nagegaan is of locaties die in de geldende plannen een agrarische bestemming hebben, opnieuw in aanmerking komen voor een agrarische bestemming. Om in aanmerking te komen voor een agrarisch bouwvlak moet er sprake zijn van agrarische bedrijfsactiviteiten. Dat wil zeggen dat er sprake is van agrarische (primaire plantaardige en/of dierlijke) productie. Bovendien moet deze activiteit bedrijfsmatig worden uitgeoefend, dat wil zeggen gericht op de vorming van inkomen.

Aan de agrarische bedrijven zijn bouwvlakken toegekend om recht te doen aan het concentratiebeginsel. Concentratie van bebouwing is wenselijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt. Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Bebouwing mag alleen worden opgericht indien deze noodzakelijk is voor en ten dienste staat van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het gaat bijvoorbeeld om de bedrijfswoning, stallen, werktuigenberging, voedersilo's en mestopslagplaatsen. Ook sleufsilo's, kuilplaten en ingekuild voer zonder plaat en mestzakken dienen binnen het bouwvlak te liggen. In verband hiermee zijn verschillende bouwvlakken aangepast. Enkele kuilplaten die ver van het bouwvlak, in het weiland, liggen kunnen onder het overgangsrecht gehandhaafd worden. Door voor te schrijven dat de bebouwing noodzakelijk moet zijn in verband met de bedrijfsvoering kan worden voorkomen dat bijvoorbeeld schuren worden gebouwd met alleen de bedoeling deze als caravanstalling te gebruiken of later in te brengen in de Ruimte voor ruimte regeling.

Voor de grootte en vorm van het bouwvlak zijn de geldende planologische situatie, de eigendomssituatie en de huidige omvang van het bedrijf bepalend. Voor het bepalen van de omvang is gebruik gemaakt van het milieuvergunningenbestand van het Gewest Eemland. Er is een differentiatie in de grootte van de bouwvlakken. Volwaardige bedrijven krijgen een omvang van ongeveer 1 hectare, tenzij de huidige omvang een grotere omvang rechtvaardigt. Kleinere agrarische bedrijven, waarbij duidelijk geen sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering, krijgen een kleiner bouwvlak. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om zo nodig de vorm of omvang van de op de verbeelding ingetekende bouwvlakken aan te passen. De Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur heeft in principe geen consequenties voor het toekennen van de bouwvlakken. De agrarische bedrijven moeten immers normaal kunnen functioneren en zich normaal kunnen blijven ontwikkelen, juist om het agrarische karakter van de gebieden te behouden.

Nieuwvestiging

Onder nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt verstaan de realisatie van een nieuw agrarisch bedrijf op een nog onbebouwde locatie. Het kan gaan om een geheel nieuw bedrijf van een starter, maar het kan ook gaan om een bestaand bedrijf, dat verplaatst moet worden. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het opnemen van nieuwe bouwvlakken. Mocht er in de planperiode toch van een nieuwvestiging of verplaatsing sprake zijn, dan zal hiervoor een aparte planologische procedure moeten worden gevolgd. Dit sluit aan op het beleid zoals dat is verwoord in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur. Het blijft natuurlijk wel mogelijk een nieuw bedrijf te starten op een bestaande locatie of op een bestaand bouwblok een doorstart te maken.

Regeling intensieve veehouderij

In het plangebied liggen enkele intensieve veehouderijen. Het provinciaal beleidskader voor de intensieve veehouderijen is te vinden in het Reconstructieplan. Alle agrarische bedrijven in het plangebied vallen binnen het verwevingsgebied. De mogelijkheden voor intensieve veehouderijen in het bestemmingsplan zijn afgestemd op het Reconstructieplan. Dit betekent dat bestaande intensieve veehouderijen de bouw mogelijkheden in hun bouwvlak kunnen benutten en dat de bouwvlakken op de verbeelding kunnen worden vergroot, mits duidelijk is dat dit zich verdraagt met de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten (landschap, natuur en/of water). Eventuele vergroting van het bouwvlak wordt door het Reconstructieplan beperkt tot een eenmalige uitbreiding van maximaal 30% van het bestaande bouwvlak. Voor ontwikkelingen in het kader van dierenwelzijn (AMvB-huisvesting) wordt een uitzondering gemaakt, mits dit niet leidt tot vergroting van het aantal dierplaatsen. Nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is uitgesloten.

Aparte vermelding verdient de zogenaamde hardheidsclausule. In het Reconstructieplan is namelijk bepaald dat, indien toepassing van de 30%-bepaling kennelijk onredelijk en onbillijk uitpakt voor individuele bedrijven, GS hiervan af kunnen wijken. In het kader van het voorliggende plan is toepassing van de hardheidsclausule niet nodig.

Onderstaande intensieve veehouderijen zijn apart op de verbeelding aangegeven:

- | | | |
|----------------------|--------------|---------------------------------------|
| • Coelhorsterweg 31 | • hoofdkomen | • bouwblok is gelijk gebleven |
| • Neerzeldertseweg 4 | • hoofdkomen | • bouwblok is vergroot |
| • Slaagseweg 1/1a | • hoofdkomen | • bouwblok is met $\pm 30\%$ vergroot |
| • Slaagseweg 4 | • hoofdkomen | • vorm bouwblok vergroot |
| • Zeldertseweg 40 | • hoofdkomen | • bouwblok is gelijk gebleven |

Verder biedt het nieuwe plan alle agrarische bedrijven de mogelijkheid voor een intensieve neventak. Deze zijn in het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan tot een omvang van 250 m² (of de bestaande oppervlakte als deze groter is). Daarmee wordt aangesloten op de regelingen zoals die in het Reconstructieplan zijn opgenomen. Verder is onder voorwaarden en via een vrijstelling uitbreiding tot 750 m² mogelijk. Zoals uit het overzicht van alle bedrijven in bijlage 6.4 blijkt, is in het verleden veelvuldig van deze regelingen gebruik gemaakt (alle 'gemengde bedrijven'). Opgemerkt moet worden dat voor de daadwerkelijke mogelijkheden bebouwing ten behoeve van een intensieve neventak te realiseren ook de milieuwetgeving een belangrijke rol speelt. Het gaat daarbij zowel om de toelaatbaarheid van intensieve veehouderij, als om de situering van de betreffende schuren binnen het bouwvlak.

Het Reconstructieplan biedt de mogelijkheid om bestaande grondgebonden bedrijven om te laten schakelen naar intensieve bedrijven. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de 'omgevingskwaliteiten' dit toe moeten laten. In Buitengebied West is dat niet het geval. In het open gebied van Zeldert leidt het omschakelen tot een toename van de bebouwing die geen relatie heeft met het grondgebruik. In de rest van het plangebied worden (Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur) ontwikkelingen voorgestaan die zich niet goed verdragen met een toename van de intensieve veehouderij. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'intensieve veehouderij' van de verbeelding te verwijderen. De voorwaarden waaronder dat kan plaatsvinden, betreft de omgevingskwaliteiten (landschap, natuur en/of water).

Regelingen voor paarden

Het houden van paarden is de laatste jaren sterk toegenomen, vandaar dat het houden van paarden op deze plaats apart besproken wordt. Voor de regelingen in het bestemmingsplan dient een onderscheid gemaakt te worden in:

- Een paardenfokkerij. Dit is een agrarisch bedrijf, want gericht op het voortbrengen van dieren. Als nevenactiviteit mogen ook paarden getraind worden. Een paardenfokkerij moet dan ook dat kunnen bouwen wat voor een dergelijk bedrijf nodig is. Het moet ook mogelijk zijn om paardenbakken te realiseren. In het open gebied van Zeldert (open slagenlandschap) is hiervoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden nodig.
- Een manege. Dit is een recreatiebedrijf, want gericht op de paardensport. Ze dienen dan ook een recreatie-bestemming te krijgen. Het houden / stallen van paarden zal meestal onderdeel van een manege zijn. En er zijn ook vast maneges waar gefokt wordt (als nevenactiviteit).
- Derde tak van sport is het paardenpension. Deze zijn vooral gericht op het houden en stallen van paarden. Dit kunnen zowel de paarden van de eigenaar zijn, als paarden van derden. Paardenpensions passen niet zonder meer binnen de agrarische bedrijfsbestemming en krijgen daarom een aparte aanduiding. Als nevenactiviteit bij een paardenpension kan ook les gegeven worden. Maar dit moet dan wel een ondergeschikte activiteit blijven. Paardenpensions kunnen worden gerealiseerd onder de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Bij een iets grotere opzet zal er behoefte zijn aan een buitenbak.
- Als vierde kunnen burgers met een of enkele paarden genoemd worden. De paarden mogen worden geweid binnen de agrarische bestemming. Een paardenstal zal binnen de bouw mogelijkheden van de bestemming Wonen gevonden moeten worden.

Houden van paarden betekent veelal ook paardenbakken, met als gevolg dat de kwaliteit van het landschap verslechtert. Dit laatste met name door de aanwezigheid van witte paardenbakken, afzetlinten, stapmolens en verlichte buitenbakken. Hierdoor ontstaat een rommelig beeld. Dit bestemmingsplan regelt dat paardenbakken alleen binnen de bouwvlakken gerealiseerd mogen worden, binnen het agrarisch gebied met recreatieve functie. Voor het aanleggen van een paardenbak en de bijbehorende omheining is een omgevingsvergunning nodig. In het open gebied van Zeldert worden geen paardenbakken toegelaten, omdat deze het open karakter van dit groene weidegebied aantasten. Het gaat daarbij niet alleen om de omheiningen maar ook om het areaal aan grasland. Voor paddocks wordt het zelfde beleid gehanteerd als voor paardenbakken. Paarden mogen uiteraard wel in het weiland worden gehouden.

Bedrijfswoning(en)

In de voorschriften is geregeld dat alle agrarische bedrijven één bedrijfswoning mogen hebben. Deze woningen zijn immers noodzakelijk voor een goede agrarische bedrijfsvoering. Woningen die in het verleden als tweede bedrijfswoning zijn gebouwd zijn eveneens in het plan opgenomen.

Momenteel zijn er uitgebreide mogelijkheden voor communicatie op afstand en snel transport. Daarom is het, ook op de grotere bedrijven, niet langer noodzakelijk dat twee hoofdberoepskrachten op het bedrijf wonen. Vandaar dat er in dit plan geen mogelijkheden zijn opgenomen voor een tweede bedrijfswoning. Mocht een tweede bedrijfswoning toch noodzakelijk zijn, dan moet hiervoor een aparte procedure gevolgd worden.

In de regels wordt een bedrijfswoning omschreven als : 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming , noodzakelijk is. Een huishouden is niet noodzakelijkerwijs hetzelfde als een gezin. Dit betekent dat inwoning (bijvoorbeeld van de kinderen of de ouders in de situatie rond bedrijfsopvolging) is toegestaan, zolang maar sprake is van één huishouden. Dat is het geval als sprake is van één voordeur en één huisnummer. Daarnaast is in het plan een afwijking (afwijking rustende boer) opgenomen om in situaties van bedrijfsopvolging tijdelijk twee huishoudens toe te staan, waarbij de maximale inhoud van de bedrijfswoning tijdelijk met 100 m³ mag worden vergroot. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken nadere eisen te stellen. Dit biedt de mogelijkheid de

tijdelijkheid goed te regelen. Het is aan de aanvrager te overwegen of het zinvol of rendabel is de woning tijdelijk uit te breiden.

Zonering in verband met de waarden van het gebied

De bestemming 'Agrarisch' is toegespitst op de waarden die aan de verschillende deelgebieden zijn toegekend. Dit resulteert in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Hoevenlandschap', 'Agrarisch met waarden – Open Slagenlandschap' en 'Agrarisch met waarden – Slagenlandschap met perceelgrensbegroeiing'. Het gebied van de Kleine Zwaan is via de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – Kleine Zwaan' geregeld:

- 'Agrarisch met waarden - hoevenlandschap' voor het gebied rond Coelhorst en Weerhorst. Het gaat hier vooral om de bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden: de kleinschalige verkaveling, de houtwallen en de afwisseling van meer open en besloten gebieden. Verder dienen de natuurwaarden die met de vele houtwallen en bomenrijen samenhangen genoemd te worden;
- 'Agrarisch met waarden - open slagenlandschap' voor het gebied van Zeldert en de Slaag. Het gaat hier vooral om de bescherming landschappelijke en cultuurhistorische waarden: de openheid van het weidelandschap en de kenmerkende slagenverkaveling met de vele greppels en sloten. De bescherming van deze waarden sluit aan de aanwijzing van het gebied tot Nationaal Landschap.
- 'Agrarisch met waarden - slagenlandschap met perceelgrensbegroeiing' voor het gebied tussen Zeldert en Coelhorst / Weerhorst. In de voorgaande hoofdstukken is dit ook wel aangegeven als het boomrijk slagenlandschap. En het gaat om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Hier vindt men als het ware een combinatie van openheid in de richting van het slagenlandschap en beslotenheid dwars daarop.
- 'Specifieke vorm van agrarisch - Kleine Zwaan' voor het gebied waar de Kleine Zwaan overwintert. Het betreft hier een deel van het 'open slagenlandschap'. Het gaat hier om belangrijke natuurwaarden. Omdat deze waarden op basis van vrijwilligheid (extensief agrarisch beheer) tot stand zijn gekomen, worden deze niet expliciet door middel van het bestemmingsplan beschermd (planologische schaduwwerking). Er worden wel beperkingen gesteld aan nieuwe ontwikkelingen, om zodoende de rust en openheid extra te beschermen. Zo mogen in dit gebied geen veldschuren worden gebouwd en worden aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden strenger getoetst.

Figuur32: Bestemming Agrarisch gebied.



Fiets- en voetpaden

In principe is in het gehele agrarische gebied extensief recreatief medegebruik mogelijk. Bij extensief recreatief medegebruik gaat het vooral om fiets- en wandelpaden. Hierdoor zijn er vanuit het bestemmingsplan in principe geen belemmeringen voor het uitzetten van klompenpaden. Indien er verhardingen aangelegd moeten worden, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden vereist.

Agrarisch beheer door burgers en hobbyboeren

De doeleindenomschrijving van de diverse agrarische bestemmingen laat ruimte voor agrarische bedrijfsuitoefening, maar ook voor gebruik door particulieren. Met het oog op gebruik door particulieren is de toevoeging 'niet in een volkstuincomplex' opgenomen. Met name rond de Coelhorsterweg wordt een belangrijk deel van de agrarische gronden door burgers en hobbyboeren beheerd. Dit stemt overigens overeen met het doel van de instandhouding en bescherming van het kleinschalige cultuurlandschap. In de bestemming 'Wonen' is een hierbij passende bebouwingsregeling opgenomen. Hobbyboeren kan omschreven worden als agrarische activiteiten, die niet in bedrijfsmatige zin, doch voornamelijk in de vrije tijd worden uitgeoefend.

Veldschuren en schuilgelegenheden voor vee

De bestaande veldschuren en schuilgelegenheden voor vee zijn in de regels opgenomen. Nieuwe veldschuren en schuilgelegenheden zijn alleen toegestaan door middel van een afwijking. Daarbij is onder andere bepaald dat deze nodig moeten zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Eenzelfde afwijking is opgenomen voor het realiseren van kuilplaten en dergelijke buiten het bouwblok.

4.2.2. Niet agrarische nevenactiviteiten en vrijkomende agrarische bebouwing

Verbreiding en verdieping van de landbouw lijken goede mogelijkheden te bieden om de agrarische sector te behouden en te versterken. Daarnaast kan door het toelaten van nevenactiviteiten een zinvol hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk worden gemaakt. Met name de provincie ondersteunt verbreding van de landbouw en biedt gemeenten de mogelijkheid verbreding van de landbouw in de bestemmingsplannen mogelijk te maken. De provincie stimuleert verbreding, maar stelt daar ook bepaalde randvoorwaarden aan. De gemeentelijke Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur biedt met name in het gebied tussen de Coelhorsterweg en de Mgr. van de Weteringstraat mogelijkheden voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven. In de afgelopen jaren is de discussie over nevenactiviteiten sterk veranderd. Er is sprake van een cultuuromslag: was vroeger de sfeer 'nee, tenzij'; nu is het eerder 'ja, mits'. In het nieuwe bestemmingsplan is dan ook een regeling opgenomen die meer recht doet aan de wensen van gebruikers en vooral ook beter te handhaven is. Uitgangspunt is dat er voor alle agrarische bedrijven mogelijkheden voor verbreding zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn verschillende mogelijkheden voor verbreding en verdieping van de agrarische sector opgenomen. Zo is het zonder meer mogelijk om binnen de agrarische bestemming te kiezen voor extensivering en een meer op de natuur gericht beheer van de gronden. In het bestemmingsplan wordt niet alleen aan burgers, maar ook aan agrariërs (en hun huisgenoten) de mogelijkheid geboden om een aan huis gebonden beroep- of bedrijf uit te oefenen.

Regeling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt naast verdieping ruimte geboden aan zowel de ontwikkeling van agrarische nevenfuncties als aan verbreding. Hiervoor is in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Hiermee kunnen nevenactiviteiten worden toegelaten die enerzijds een relatie hebben met de bestaande agrarische bedrijfsvoering en anderzijds in het buitengebied passen.

Daarbij is ervoor gekozen om de indeling in functies vrij globaal te houden. Dit biedt de ruimte om ook andere functies dan de genoemde, maar die ermee wel te vergelijken zijn, toe te kunnen staan.

Volstaan met een uitputtende lijst heeft het risico in zich dat een initiatiefnemer nu juist met een functie komt, die niet in de lijst staat, maar eigenlijk wel passend zou kunnen zijn. Met de voorgestelde meer globale omschrijving wordt dat voorkomen.

Voor de meeste nevenactiviteiten worden maxima gesteld aan de oppervlakte van de gronden en/of gebouwen die voor de nevenactiviteiten mogen worden gebruikt. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar de verschillende toegelaten functies. Zo is de maximale oppervlakte voor horeca aanzienlijk kleiner dan de oppervlakte voor bijvoorbeeld zuivelverwerking. De bebouwingsoppervlakte voor de nevenactiviteit mag in de meeste gevallen maximaal 300 m² bebouwing bedragen. In principe moeten de werkzaamheden binnen de bestaande bebouwing worden uitgeoefend. Voor sommige activiteiten (zoals horeca met een terras) geldt het maximum voor bebouwd en onbebouwd samen. Verder dient het bedrijf te voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein (de hiervoor benodigde oppervlakte wordt niet meegeteld). Ook voor paardenpensions mag maximaal 300 m² in gebruik worden genomen. Het weiden van de paarden is daar vanzelfsprekend niet onder begrepen.

Verder wordt een deel van de nevenactiviteiten niet in het gehele plangebied toegelaten. Dit heeft enerzijds te maken met de waarden van de gebieden (waardoor bijvoorbeeld geen paardenbakken buiten het bouwvlak in Zeldert mogelijk zijn) en anderzijds met de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur (waardoor bijvoorbeeld in het zuidelijk deel van het plangebied meer mogelijkheden zijn voor verblijfsrecreatie).

Verder gelden voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken de volgende randvoorwaarden:

- Er mag niet onbeperkt worden afgeweken: de gezamenlijke oppervlakte voor alle niet-agrarische nevenactiviteiten is maximaal 300 m².
- Verder mag het gebruik geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet beperken. Voor activiteiten die (mede) in de buitenlucht plaatsvinden is een goede landschappelijke inpassing van belang.
- Tot slot dient opgemerkt te worden dat bij bedrijfsbeëindiging ook de nevenactiviteiten in principe beëindigd moeten worden. Het bestemmingsplan biedt echter ook mogelijkheden om de nevenactiviteiten binnen de bestemming Wonen voort te zetten.
- Voor de stalling van caravans, andere kampeermiddelen en boten geldt geen maximum oppervlakte. Hierbij moet worden opgemerkt dat de afwijking is bedoeld voor een zinvol hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing en dat het niet de bedoeling is om op basis van deze regeling nieuwbouw ten behoeve van het stallen van caravans te realiseren.

4.2.3. Regelingen bij bedrijfsbeëindiging

Volgens de geldende bestemmingsplannen kan bij bedrijfsbeëindiging de bestemming alleen worden gewijzigd naar:

- wonen. Hoewel deze functiewijziging vaak voorkomt, is er in de afgelopen periode slechts één maal een wijzigingsplan in procedure gebracht: voor Coelhorsterweg 6. Zowel bij de voorgaande, als bij de voorliggende herziening krijgen percelen waar het agrarische bedrijf beëindigd is alsnog een woonbestemming;
- agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf. Dit is in de afgelopen periode één maal voorgekomen. Ook hiervoor is een wijzigingsplan in procedure gebracht: voor de Bunschoterstraat 27.

In de praktijk betekent dit het volgende. Bij voormalige agrarische bedrijven die nu een woonbestemming hebben of krijgen zijn vaak (veel) meer bijbehorende bouwwerken aanwezig dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Het meerdere boven de 75 m² valt onder het overgangsrecht, wat tot gevolg heeft dat geen vervangende nieuwbouw mogelijk is (ook niet voor een klein deel van de bijbehorende bouwwerken). In de praktijk worden de oude stallen en schuren

gehandhaafd. Als er veel bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn (bij sommige woningen gaat het om meer dan 1000 m²), krijgt een deel van de bebouwing vaak een ander gebruik dan wonen. In principe is dit gebruik strijdig met de bestemming. In de praktijk wordt de stalling van bijvoorbeeld caravans al geruime tijd gedoogd, omdat het niet wenselijk is om vrijkomende bebouwing geheel onbenut te laten. Er wordt wel handhavend opgetreden als er sprake is van (andere) bedrijfsactiviteiten.

Uitgangspunten nieuwe regeling

Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (Ruimte voor ruimte regeling) of vestiging van niet-agrarische bedrijfstypen. De uitwerking van deze uitgangspunten heeft voor het Reconstructiegebied plaatsgevonden in het Reconstructieplan. Voor het gemeentelijke beleid kan hierop worden aangesloten:

- doel is het bieden van bouw- en gebruiksmogelijkheden die recht doen aan de (woon)functie van de gebouwen en percelen;
- een tweede doel is het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen in met name vrijkomende of in het verleden vrijgekomen agrarische bebouwing;
- waarbij 'ontstening' een belangrijk doel en middel is.

De nieuwe regelingen zijn opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is een deel van de hierna beschreven mogelijkheden zowel van toepassing op situaties waar in de toekomst een agrarisch bedrijf geheel of gedeeltelijk wordt beëindigd, als op situaties waar dat in het verleden al gebeurd is (percelen die in de geldende plannen al een woonbestemming hebben of in het voorliggende bestemmingsplan een woonbestemming krijgen).

Wijzigen naar woonbestemming

Net als de geldende bestemmingsplannen kent het nieuwe plan een wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' gebied naar 'Wonen'. Alle bebouwing dient daarbij in de woonbestemming opgenomen te worden, zodat het niet mogelijk is een deel van de bebouwing agrarisch te blijven exploiteren. Het aantal woningen mag in principe niet worden vergroot. Bij wijziging naar een woonfunctie kan het voorkomen dat het bouwblok te groot is om in zijn geheel te worden omgezet naar woondoeleinden. In dat geval kan voor de betreffende gronden de agrarische bestemming gehandhaafd worden, waarbij het bouwblok komt te vervallen. Gelijktijdig met de bedrijfsbeëindiging kan ook een van de volgende regelingen worden toegepast.

Ruimte voor ruimte regeling

De Ruimte voor ruimte regeling is nu een paar jaar oud en met name op de zandgronden met veel intensieve bedrijven een succes. Aanvankelijk was de regeling alleen bedoeld voor intensieve bedrijven die werden beëindigd, met inlevering van mestrechten en sloop van de bedrijfsbebouwing. De regeling is inmiddels verruimd tot een meer algemene sloopregeling bij zowel actuele (met een agrarische bestemming) als vroegere (inmiddels een woonbestemming) bedrijfsbeëindigingen. Voor het nieuwe bestemmingsplan is het Reconstructieplan maatgevend, waarin is vastgelegd dat in ruil voor de sloop van minimaal 1000 m² bedrijfsbebouwing een woning van maximaal 600 m³ kan worden toegelaten.

Daarbij is aangegeven dat in speciale situaties maatwerk mogelijk is, waarbij als voorwaarde geldt dat uiteindelijk sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de Provinciale Ruimtelijke verordening is aangegeven dat er ontheffing verleend kan worden voor:

- de oppervlakte van te slopen bebouwing, mits is voorzien in een extra ruimtelijke kwaliteitsimpuls;

- de vastgelegde inhoudsmaat voor woningen in het landelijk gebied van de op te richten woning of het aantal op te richten woningen mits aanzienlijk meer wordt gesloopt dan de aangegeven ondergrens;
- de situering van de woning, mits is aangetoond dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

Bij de vrijkomende bebouwing is de Structuurvisie primair gericht op kwaliteitswinst door ontsteden van het landelijk gebied. De gemeente onderschrijft deze doelstelling en onderschrijft ook de stelling dat de inhoud van de nieuw te bouwen woning afhangt van de te slopen oppervlakte. Als een aanzienlijk grotere oppervlakte wordt gesloopt, zijn ook de sloopkosten hoger en is in de meeste gevallen ook de kapitaalvernietiging groter. In het bestemmingsplan is dan ook geregeld dat bij een groter te slopen oppervlak ook een grotere woning gebouwd mag worden.

Verder is in de regels vastgelegd dat in principe alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Het is echter weer niet de bedoeling dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt. De helft van de oppervlakte te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan in mindering worden gebracht op de sloopnorm van 1000 m².

Wijzigen naar andere functie dan wonen

Naast het wijzigen van een agrarisch bedrijf naar het wonen, kan ook een andere functie wenselijk of passend zijn. In de regels is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van nevenfuncties. Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van de regeling van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Voorwaarde is wel dat tenminste 50% van de oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Daar staat tegenover dat voor de meeste functies het maximum is verruimd. In sommige gevallen en voor sommige functies is een grotere oppervlakte mogelijk.

Bestaande situaties

Bij bestaande situaties is vaak al geruime tijd sprake van het gebruik van voormalige stallen en schuren waarbij zowel de oppervlakte als het gebruik onder het overgangsrecht vallen of in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. De stalling van caravans en boten wordt al geruime tijd gedoogd. Nu word het gebruik van deze stallingen gelegaliseerd via een regeling binnen de bestemming 'Wonen'. De bebouwing blijft wel onder overgangsrecht staan. Dit houdt in dat, indien in de toekomst vervangende nieuwbouw gewenst is, alsnog een reductie van de bebouwing plaats dient te vinden. Hiervoor is een afwijkingsregeling in de bestemming 'Wonen' opgenomen.

4.3. Niet-agrarische bestemmingen

Hoewel de agrarische bedrijven en het agrarisch grondgebruik in Buitengebied West het belangrijkste zijn, komen ook verschillende andere gebruiksvormen voor. De regelingen die voor deze functies in het plan zijn opgenomen worden hierna toegelicht.

Figuur 33: Bestemming Natuur- en bosgebied.



4.3.1. Natuur- en bosgebied

De bestaande (niet-agrarische) gebieden met belangrijke natuurwaarden zijn in de bestemming 'Natuur' ondergebracht. Hierbij gaat het om de volgende waardevolle gebieden:

- twee bospercelen rond Coelhorst. De bossen hebben grote landschappelijke en natuurwaarden. In verband met de Coelhorsterkade zijn ook de cultuurhistorische waarden beschermd;
- de liniedijk langs de Eem met een deel van de aangrenzende gronden. Natuur en cultuurhistorische waarden spelen hier een belangrijke rol. Met de aanwijzing van de Grebbelinie tot rijksmonument valt deze onder bescherming van de Monumentenwet;
- het weidevogelgebied van Natuurmonumenten langs de Krachtwijkerweg. Dit gebied heeft belangrijke natuurwaarden. Het gebied kent dezelfde landschappelijke waarden als de aangrenzende agrarische gronden in Zeldert: de openheid van het polderlandschap. Het natuurgebied kent een extensief agrarisch medegebruik. Zowel de plas langs de Grebbeliniedijk, als het eilandje in de Eem zijn in deze bestemming opgenomen. Ten opzichte van de geldende plannen is het natuurgebied aan de noordzijde uitgebreid, aansluitend op de huidige eigendomssituatie.

Daarnaast is de volgende nieuwe plek bestemd tot natuur:

- het perceel op de hoek Mgr. vd Weteringstraat met de Coelhorsterweg. Dit perceel wordt ingericht als bos ter compensatie van het verlies aan bomen elders;

De bescherming van de waarden komt in de eerste plaats tot uitdrukking in de bestemming die aan de gronden is toegekend, met de daarbij behorende doeleindenomschrijving en bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarnaast speelt ook de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden een belangrijke rol.

De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. In principe mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande bunkers op de Grebbeliniedijk. De hoogte van de andere bouwwerken is maximaal 2 meter voor afscheidingen en 3 meter voor palen en dergelijke.

4.3.2. Wonen

Alle bestaande burgerwoningen in het plangebied zijn bestemd tot 'Wonen'. Het bestemmingsvlak is daarbij niet altijd gelijk aan het kadastrale perceel. In de praktijk zijn de woningen met de

bijbehorende bouwwerken in de bestemming Wonen opgenomen. De eventueel bij een woning behorende weilanden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden...' gekregen.

Bouwvlak

Rond de bestaande woningen is op de verbeelding een bouwvlak getekend. Het bouwvlak geeft het vlak aan, waarbinnen de woning gebouwd moet worden. De vrijstaande woningen hebben de bestemming 'Wonen 1' gekregen en de halfvrijstaande woningen 'Wonen 2'. In het bouwvlak is via een aanduiding de maximale goothoogte en bouwhoogte aangegeven.

Het bouwvlak wordt in veel gevallen niet beperkt tot de bestaande woning. Wanneer daarvoor voldoende ruimte bestaat, worden in de regel de volgende dieptes voor het bouwblok gehanteerd: 10 m voor halfvrijstaande woningen en 12 m voor vrijstaande woningen. Voor bestaande woningen die een grotere diepte kennen dan de genoemde dieptes, is de bestaande diepte maatgevend. Voor zover het bouwvlak niet in beslag wordt genomen door de eigenlijke woning (het hoofdgebouw), mogen er ook aan- en uitbouwen gerealiseerd worden.

Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden. Een huishouden is niet noodzakelijkerwijs hetzelfde als een gezin. Dit betekent dat inwoning is toegestaan, zolang maar sprake is van één huishouden. Dat is het geval als sprake is van één voordeur en één huisnummer.

In het bestemmingsplan is de gebruikelijke afwijking voor de bouw van erkers aan de voorgevel van woningen opgenomen (tot maximaal 12 m²). Bij de waardevolle panden in het plangebied wordt deze afwijking terughoudend toegepast.

De delen van het erf bij woningen dat onbebouwd moet blijven (veelal de voortuinen) zijn bestemd tot 'Tuin'.

Nieuwe burgerwoningen / waardevolle panden en complexen

Nieuwe burgerwoningen zijn in principe niet toegestaan. Hierop bestaan enkele uitzonderingen: de 'Ruimte voor ruimte regeling' en het verbouwen van waardevolle panden.

Op de verbeelding zijn verschillende waardevolle panden en gebouwencomplexen aangeduid. Dit houdt in dat de gemeente aan deze panden een cultuurhistorische waarde toekent en dat het beleid er op is gericht (de waarde van) deze panden en complexen te behouden. De panden worden beschermd door de vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om waardevolle boerderijen te splitsen in twee woningen. Een deel van de oude boerderijen is namelijk zo groot dat ze eigenlijk te groot zijn voor één woning. Met de woningsplitsing kan ook voldoende financieel draagvlak ontstaan om het betreffende pand te restaureren. De tweede mogelijkheid is dat waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen tot woning worden verbouwd. Ook dit is een mogelijkheid om het pand voor het nageslacht in stand te houden. Beide mogelijkheden zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij gelden enkele voorwaarden, zoals onder meer een landschappelijke inrichting van het erf, de normen uit de Wet geluidhinder en het voorkomen van het belemmeren van omliggende bedrijven.

Bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd bij (bedrijfs)woningen. De goothoogte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is in principe beperkt tot 3 m. Aangebouwd geldt een hoogte van maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. Ook aan de totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken is een maximum gesteld. De gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 15% van het bestemmingsvlak, met een maximum van 75 m². Bijbehorende bouwwerken die binnen het bouwvlak zijn gesitueerd worden niet meegerekend bij de oppervlaktebepaling. De gedeelten

van een woonperceel die niet voor bebouwing in aanmerkingen komen hebben een bestemming 'Tuin' of 'Agrarisch met waarden...' gekregen.

Bijbehorende bouwwerken bij agrarisch beheer

Bij de burgerwoningen heeft een deel van de gronden vaak een (hobbymatig) agrarisch karakter. Soms betreft het de voormalige agrarische bedrijven waar nog enige activiteiten plaatsvinden; soms zijn het burgers met beesten (vaak paarden of geiten). De omvang varieert van 1 paard tot net niet bedrijfsmatige neveninkomsten. Belangrijk is te constateren dat deze hobbyboeren een belangrijke rol spelen in het beheer van het agrarisch landschap / het behoud van de weidegrond (ruimtelijk beeld).

Met name in het zuidelijk deel van het plangebied is een relatief groot deel van de agrarische gronden in eigendom en beheer bij burgerwoningen. De kleinschalige verkaveling en eigendomsverhoudingen staan een doelmatig bedrijfsmatig agrarisch gebruik in de weg. In verband met het behoud van de karakteristiek van het landschap is het een goede zaak dat deze gronden toch een (hobbymatig) agrarisch gebruik kennen. In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Agrarisch' is dit ook mogelijk gemaakt. De bebouwing die bij dit agrarisch gebruik hoort, mag echter niet binnen de agrarische bestemming worden gerealiseerd. Het kan daarbij gaan om een stal voor enkele paarden of schapen of bergruimte voor enkele machines. Dit is een reële bouwbehoefte die verder gaat dan de noodzaak om bij de woning zelf over voldoende bergruimte te beschikken. Door de bebouwing op de erven bij de woningen te concentreren is een goede landschappelijk inpassing gewaarborgd. De extra bouw mogelijkheden hebben dus juist mede tot doel de landschappelijke karakteristiek te behouden.

Daarbij moet worden bedacht dat bij veel woningen in de huidige situatie reeds meer bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. In die gevallen valt de bebouwing onder het overgangsrecht. Dat wil zeggen dat de bebouwing gehandhaafd mag worden, maar dat geen vervangende nieuwbouw mogelijk is. In een deel van de gevallen gaat het om voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die in matige tot slechte staat verkeerd. Doordat het nieuwe bestemmingsplan wat meer mogelijkheden biedt, is dit wellicht een stimulans om toch tot vervangende nieuwbouw over te gaan.

Ten behoeve van dit agrarisch beheer is de behoefte aan gebouwen vaak groter dan het maximum van 75 m² dat voor de meeste woningen van toepassing is. In het bestemmingsplan is dan ook bepaald dat het hiervoor genoemde maximum percentage/oppervlak van 15%/75 m² mag worden vermeerderd met 0,5% van de oppervlakte van de gronden die bij de woning horen (50 m² per ha). Voor deze gebouwen gelden verder dezelfde bepalingen als voor de 'gewone' bijbehorende bouwwerken. In totaal mag dus maximaal 150 m² bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

Sloopregeling bijbehorende bouwwerken

Het meerdere aan bijbehorende bouwwerken dan wat is toegelaten valt onder het overgangsrecht. Hierdoor is alleen bij calamiteiten vervangende nieuwbouw toegestaan en in de praktijk blijven oude stallen en schuren staan tot ze instorten. Als gevolg van het overgangsrecht is het niet mogelijk om voor een deel van de bijbehorende bouwwerken tot vervangende nieuwbouw over te gaan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt, door middel van een afwijking, de mogelijkheid om in dergelijke gevallen toch via vervangende nieuwbouw voor grotere schuren te realiseren. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte van hetgeen boven het toegelaten maximum uitkomt met tenminste 50% wordt teruggebracht. Hiermee wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de wens van belanghebbenden en wordt anderzijds het doel (ontstening en tegengaan verrommeling en ongewenste functies) gediend. In de afwijking is opgenomen dat maximaal 250 m² bebouwing door middel van deze constructie mag worden opgericht.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het plan voorziet in de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders voor het afwijken voor het in de eigen woning uitoefenen van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten. Voorwaarde is dat de woonfunctie van het pand en de daarbij behorende bijgebouwen, in overwegende mate gehandhaafd blijft. Daarnaast zijn regels opgenomen ter voorkoming van onder andere milieuhinder, visuele hinder en verkeershinder. Deze regeling is ook opgenomen in de agrarische bestemming.

Nevenactiviteiten

Bij woningen zijn beperkt en onder bepaalde voorwaarden nevenactiviteiten toegestaan die verder gaan dan de hiervoor genoemde regeling voor aan huis gebonden beroepen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de stalling van caravans, een paardenpension of kleinschalige bedrijvigheid. De bestaande caravanstallingen zijn door middel van een aanvulling op de gebruiksbepalingen gelegaliseerd. Nieuwe nevenactiviteiten bij wonen zijn enkel onder voorwaarden mogelijk.

4.3.3. Niet-agrarische bedrijven en andere functies

Maatschappelijke voorzieningen

De begraafplaats en kapel van Coelhorst en het gemaal Male Wetering hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Om te voorkomen dat deze functies in gebruik genomen worden door andere maatschappelijke functies zijn de huidige functies via een nadere aanduiding vastgelegd.

Windturbines

Windenergie is een belangrijke vorm van duurzame energieopwekking. De provincie Utrecht biedt ruimte aan locaties voor windenergie. Zij wil vanuit een regisserende rol de samenwerking tussen provincie, betrokken gemeenten en marktpartijen bevorderen. Om inzicht te krijgen in de vanuit ruimtelijk oogpunt meest gewenste locaties voor de plaatsing van windturbines heeft de provincie Utrecht een locatieonderzoek gedaan. Naar aanleiding hiervan is in het streekplan een aantal locaties voor windenergie aangewezen. Het plangebied valt buiten deze aangewezen locaties. Buiten de aangewezen locaties wordt door de provincie ruimte geboden aan maximaal twee kleinschalige opstellingen per regio. Een kleinschalige locatie bestaat uit 3 tot 6 turbines. Plaatsing van solitaire windturbines vindt de provincie slechts onder voorwaarden aanvaardbaar op of bij een bedrijventerrein. Momenteel is er in het plangebied slechts een bescheiden windturbine aanwezig bij Mgr. van de Weteringstraat 21. Mede gezien het provinciale beleid en de landschappelijke waarden van het gebied zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor grootschalige windturbines opgenomen.

Horeca

Aan de Coelhorsterweg 21 bevindt zich café Het Hoekje, ook wel De Plank genoemd. Dit café heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' gekregen. Het op de verbeelding ingetekende bouwvlak maakt een beperkte uitbreiding van het café mogelijk in verband met de door de eigenaar nagestreefde kwaliteitsverbeteringen. Verder is een aantal kamers / eenheden voor bed & breakfast toegelaten. Daarbij is aangesloten op de regeling zoals die geldt voor de agrarische bedrijven. Dat houdt in dat, naast het café, maximaal 300 m² bebouwing voor bed & breakfast mag worden benut.

Bedrijven

De bestaande niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn positief bestemd wanneer bedrijfsactiviteiten ter plaatse acceptabel zijn en sanering of verplaatsing naar een bedrijventerrein niet reëel is. Voor de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven richt het plan zich op het voorkomen van structurele groei. Wanneer bedrijven zich voornemen structureel te groeien, streeft de gemeente naar verplaatsing naar een bedrijventerrein. In het plangebied komen enkele aan de agrarische bestemming verwante bedrijven voor:

- Loonwerkbedrijf Voskuilen aan de Coelhorsterweg 7b. Dit bedrijf was ook al in de geldende bestemmingsplannen opgenomen;
- Verbeek's Loonbedrijf aan de Coelhorsterweg 30. Ook dit bedrijf was al in de geldende bestemmingplannen opgenomen;
- Loonwerk- en grondverzetbedrijf Van Dijk Hoogland aan de Bunschoterstraat 27. Dit bedrijf is door middel van het wijzigingsplan uit 1999 mogelijk gemaakt.

Deze drie bedrijven hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen, met de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding ingetekende bouwvlakken opgericht worden. Daarbij zijn de bouwmogelijkheden veelal beperkt tot de huidige bebouwing en het huidige aantal bedrijfswoningen. Bij elk bedrijf is één (reeds bestaande) bedrijfswoning toegestaan. Bij een bedrijf is bedrijfsgebonden, onzelfstandige kantoorruimte toegestaan ten behoeve van de administratie van het eigen bedrijf.

Bij Van Dijk Hoogland dient nog het volgende opgemerkt te worden. Op de verbeelding zijn de bouwmogelijkheden aangepast aan de te verwachten ontwikkelingen in de bedrijfsvoering van dit bedrijf. Daarbij is rekening gehouden met de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van de Zevenhuizerstraat in Hoogland naar de locatie aan de Bunschoterstraat. Naast het bouwvlak ten behoeve van de bestaande bebouwing is achter de grote hallen een extra bouwblok van ongeveer 23 x 90 meter opgenomen.

Verder hebben ook de drie benzinepompen de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Hier zijn de bedrijfsactiviteiten beperkt tot de verkoop van motorbrandstoffen. Bij twee benzinestations is ook de verkoop van LPG toegestaan. Bij deze benzinestations is maximaal 150 m² detailhandel mogelijk.

De nutsvoorzieningen binnen het plangebied zijn eveneens bestemd als 'Bedrijf'.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid. Nieuwvestiging zou leiden tot een ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied. De landschappelijke waarden en de functies die eigen zijn aan het gebied, kunnen daardoor worden aangetast. Het plan biedt in beperkte mate mogelijkheden binnen vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing andersoortige (kleinschalige) bedrijvigheid te ontwikkelen.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging van een van de loonbedrijven de bestemming te kunnen wijzigen in Wonen. Daarbij is ook de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de Ruimte voor ruimte regeling van toepassing.

Zendmasten

In verband met de ontwikkeling van een landelijk netwerk van mobiele telefonie is het nodig dat zendmasten tot een hoogte van 50 meter worden geplaatst. De wenselijkheid van het netwerk maakt onderdeel uit van de autonome ontwikkeling van de samenleving. Momenteel is er in het plangebied één solitaire zendmast aanwezig: langs de A1. Verder worden de hoogspanningsmasten gebruikt voor de montage van zendapparatuur. Voorkomen dient te worden dat de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente onnodig wordt aangetast door nieuwe masten. Aantasting kan zowel de gebouwde als de onbebouwde omgeving betreffen.

Het beleid ten aanzien van nieuwe zendmasten van de gemeente Amersfoort is als volgt:

Een provider is verplicht gebruik te maken van opstelpunten van een andere provider.

Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van bestaande, hoge bebouwingen en masten voor de plaatsing van antennes.

Zijn de genoemde mogelijkheden niet aanwezig, dan zijn de plaatsingsmogelijkheden beperkt tot terreinen als bedrijventerreinen, op- en afritten van snelwegen en tankstations.

In beginsel wordt niet meegewerkt aan plaatsing van masten in landschappelijk waardevolle gebieden, open landschappen/agrarische gebieden, bebouwde gebieden met een woonfunctie en gebieden met waardevolle bebouwing.

Indien toch plaatsing van een mast in een gebied als onder 4 genoemd noodzakelijk wordt geacht, kan alleen meegewerkt worden indien de noodzaak en het nut worden aangetoond en alle alternatieve locaties goed zijn onderzocht (desnoods door een onafhankelijk instituut).

4.3.4. Infrastructuur

Bij de infrastructuur gaat het zowel om de wegen en grotere waterlopen, als om de in het gebied aanwezige leidingen.

Wegen en straten

De Bunschoterstraat en de autosnelweg A1 hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Bij de Bunschoterstraat zijn ook de aanliggende ventwegen en fietspaden in deze bestemming opgenomen. Hetzelfde geldt voor het parkeerterrein en de op- en afritten langs de A1. De overige wegen in het gebied kennen de bestemming 'Verblijfsgebied'. In deze bestemming is ook het bestaande stukje fietspad tussen de Krachtwijkerweg en de Slaagseweg opgenomen.

In hoofdstuk 2.2.1 is aangegeven dat er rekening mee moet worden gehouden dat de A1 in de toekomst verbreed kan worden van 2x2 tot 2x4 rijstroken. Aangezien hiervoor nog geen Tracé-besluit genomen is, is deze verbreding niet in het bestemmingsplan opgenomen / mogelijk gemaakt. De bestaande situatie is uitgangspunt voor het bestemmingsplan, waarbij de grens van de bestemming Verkeersdoeleinden op de bestaande topografische en kadastrale grenzen is gelegd.

In het plangebied zijn verder de volgende ontwikkelingen voorzien:

- de realisatie van de Eempaden;
- pakketstudie maatregelen, zoals eerder beschreven;
- verbeteren fietsvoorzieningen;
- aanleg fietstunnel Coelhorsterweg- Van Boetselaerlaan;
- -aanpassing rotondes Bunschoterstraat.

Groen

De drie waterplassen ten zuiden van de A1 zijn omzoomd door groene oevers. Deze oevers hebben de bestemming Groen gekregen.

Water

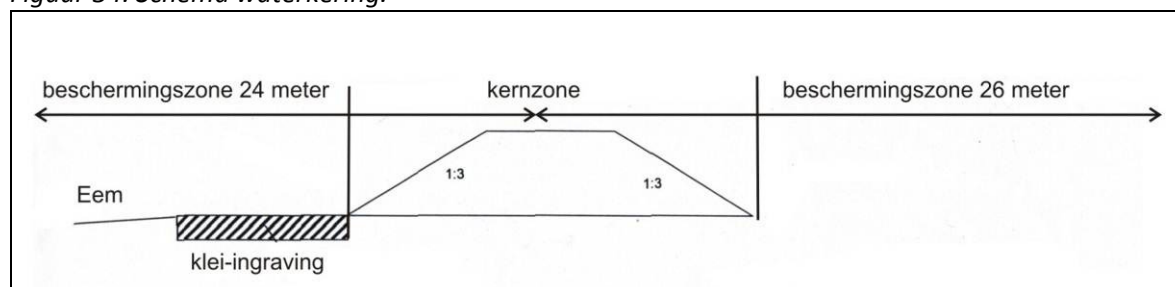
De doorgaande watergangen in het plangebied zijn positief bestemd en hebben de bestemming 'Water' gekregen. Het gaat daarbij zowel om de Eem als de primaire watergangen van het Waterschap Vallei & Eem (zoals de Male Wetering en de Zeldertsche Wetering). Daarnaast hebben ook de drie plassen ten zuiden van de A1 de bestemming 'Water' gekregen. De kleinere watergangen zijn niet afzonderlijk op de verbeelding ingetekend, maar vallen in de bestemmingen van de omliggende of aangrenzende gronden, veelal Agrarisch gebied of Natuur. Door middel van de algemene gebruiksregels is het gebruik van water als ligplaats voor woonschepen uitgesloten.

Waterkering

De Grebbeliniedijk langs de Eem is een zogenaamde primaire waterkering die het achterliggende land bij hoog water in de Eem of op het Eemmeer tegen overstromingen beschermd. De dijk dient daarom in het plan te worden opgenomen en beschermd. Hiervoor is binnen de bestemming 'Natuur' de aanduiding 'Waterkering' gebruikt. Deze aanduiding is echter niet alleen aan de dijk zelf, maar ook aan de omliggende gronden toegekend. Graafwerkzaamheden in de stroken grond langs de dijk kunnen immers ook gevolgen hebben voor de stabiliteit van het dijklichaam. Buitendijks gaat het

om een strook grond van 24 meter en binnendijs van 26 meter, gemeten vanuit het hart van de dijk. De dijk en de aangrenzende gronden hebben niet alleen een functie als waterkering, maar worden bijvoorbeeld ook als grasland bij agrarische bedrijven gebruikt.

Figuur 34: Schema waterkering.



In principe mag binnen de aanduiding 'Waterkering' alleen gebouwd worden ten behoeve van de waterkering zelf. Bouwen ten behoeve van de aan de gronden toegekende bestemmingen is pas mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken door burgemeester en wethouders. B&W dienen voor het verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken de dijkbeheerder (het Waterschap Vallei & Eem) te raadplegen. Daarnaast is voor het verrichten van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Zoals hiervoor is aangegeven, dient er rekening mee gehouden te worden dat de dijk in de toekomst verbeterd wordt. Het is mogelijk dat de voorgenomen maatregelen niet passen in het bestemmingsplan. In het plan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan aan te kunnen passen om de eventueel noodzakelijke dijkverbeteringen mogelijk te maken.

De provincie schrijft rond de Grebbeliniedijk een vrijwaringszone voor. Deze zone is bedoeld om ontwikkelingen tegen te gaan die eventuele toekomstige maatregelen aan de dijk kunnen belemmeren. De vrijwaringszone heeft geen gevolgen voor de bestaande bouwmogelijkheden c.q. de bouwmogelijkheden zoals die op de verbeelding zijn aangegeven. Met andere woorden: de bestaande agrarische bedrijven en woningen die in de vrijwaringszone vallen mogen de bouwmogelijkheden volgens de op de verbeelding ingetekende bouwblokken benutten. Dat houdt in dat de vrijwaringszone alleen beperkingen stelt aan nieuwe toekomstige ontwikkelingen. Bij het toepassen van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden dient rekening gehouden te worden met de vrijwaringszone. De breedte van de vrijwaringszone is binnendijs 100 meter en buitendijs 175 meter.

Regelingen ten behoeve van de leidingen

In Buitengebied West liggen verschillende transportleidingen die in het kader van het bestemmingsplan een aparte regeling behoeven. Het gaat daarbij om enkele aardgastransport- en rioolpersleidingen en de hoogspanningsleiding.

Aardgastransportleidingen

In het plangebied liggen enkele aardgastransportleidingen van de Gasunie. Deze leidingen zijn op de verbeelding ingetekend. Een strook grond rond deze leidingen (aan weerszijden 4 meter, dus met een breedte van in totaal 8 meter) heeft de (dubbel)bestemming 'Leiding - Gas'. In deze strook van 8 meter mag in principe niet gebouwd worden. In het plan is wel een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om hier toch te kunnen bouwen. Daarbij wordt getoetst of het betreffende bouwwerk de leiding niet in gevaar brengt. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Voor de aardgastransportleidingen gelden verschillende Veiligheidsafstanden. De afstanden groter dan 4 meter gelden alleen voor de zwaarste categorie gebouwen, zoals woningen en kantoren. Het

bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid dergelijke gebouwen in de directie nabijheid van de gasleidingen te realiseren.

Vanwege de ingrijpende gevolgen van eventuele beschadigingen aan deze leidingen geldt voor de strook van de leiding dat voor het verrichten van bepaalde werken en werkzaamheden vooraf een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig is. Het gaat daarbij onder andere om graafwerkzaamheden en het indrijven van voorwerpen, zoals paaltjes voor afrasteringen.

Omdat de regelingen met betrekking tot de aan te houden afstanden bij aardgastransportleidingen gaan veranderen, is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op relatief eenvoudige wijze de nieuwe regelingen in het plan te kunnen verwerken. Indien de nieuwe regeling voor de vaststelling van het bestemmingsplan ingaat, kunnen de afstandsmaten in het bestemmingsplan meteen worden aangepast en kan de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen.

Hoogspanningsleiding en hoogspanningszone

De hoogspanningsleiding is apart op de verbeelding aangegeven via de (dubbel)bestemming 'Leiding - Hoogspanning'. De masten staan tevens in de bestemming 'Agrarisch' en de draden lopen over verschillende gronden heen. De hoogspanningsleiding legt beperkingen op aan de inrichting van het gebied. De bestemmingsgrens komt overeen met de privaatrechtelijk geregelde zakelijke rechtstrook met een breedte van in totaal 50 meter. Binnen deze zone dient zowel voor het bouwen, als voor bijvoorbeeld het planten van bomen overlegd te worden met de leidingbeheerder. Bouwen is pas mogelijk nadat burgemeester en wethouders hiervoor omgevingsvergunning voor het afwijken hebben verleend. Voor het planten van bomen en enkele andere werken en werkzaamheden geldt de plicht tot het hebben van een omgevingsvergunning. In beide gevallen dienen burgemeester en wethouders vooraf de leidingbeheerder te horen.

Daarnaast geldt er een aandachtsgebied om te voorkomen dat er nieuwe woningen worden gebouwd binnen een afstand van 80 meter van het hart van de hoogspanningsleiding.

Rioolpersleidingen

Tot slot zijn ook de rioolpersleidingen in de (dubbel)bestemming 'Leiding - Riool' opgenomen. De breedte van de bestemming is hier 2 x 4 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding.

4.4. Bescherming van waarden en belangen

Een belangrijk doel van het bestemmingsplan is de bescherming van de aanwezige waarden in het gebied. Deze bescherming komt terug in de beschrijving van de doeleinden die in de verschillende bestemmingen aan de gronden zijn toegekend. In de verschillende bestemmingen zijn daaraan bouwregels en gebruiksregels gekoppeld. In dit hoofdstuk wordt nader op de bescherming van de waarden ingegaan, waarbij met name op het instrument van het voorschrijven van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, wordt ingezoomd. Bij de bescherming van de waarden gaat het zowel om de waarden die aan grotere gebieden zijn toegekend als om de bescherming van objecten.

4.4.1. De rol van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Voor het realiseren van bouwplannen is in principe een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Daarnaast kan voor het voor het realiseren van bepaalde werken en werkzaamheden ook een omgevingsvergunning voor geschreven worden. Dit houdt in dat het verboden is bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder voorafgaande vergunning van burgemeester en wethouders. Door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden, kunnen ingrepen eerst worden beoordeeld op hun gevolgen voor de omgeving, voordat wel of geen toestemming wordt gegeven.

Het vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden wordt geregeld in een bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan daarbij zelf bepalen voor welke activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden nodig is. Voorbeelden zijn:

het planten van bomen en houtsingels in het open gebied van Zeldert;
 het graven onder de kroon van monumentale bomen, waardoor het wortelstelsel mogelijk wordt beschadigd;
 het planten van bomen in de nabijheid van hoogspanningsleidingen, waardoor in de toekomst de leidingen mogelijk beschadigd kunnen raken.

Met omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden worden bepaalde belangen of waarden beschermd. De omgevingsvergunning geeft de mogelijkheid om vooraf te bepalen of de waarden mogelijk worden aangetast. Het is ook mogelijk om aan de vergunning bepaalde voorwaarden te verbinden. Het overtreden van de regels voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is strafbaar. De werkzaamheden waar het om gaat zullen over het algemeen als doel hebben de externe productieomstandigheden ten behoeve van de landbouw te verbeteren. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verkaveling of de bodemgeschiktheid. De verbeteringen kunnen door een individuele agrariër of bijvoorbeeld het waterschap worden aangebracht. Bij vergunningsplichtige werken kan het ook gaan om ingrepen die natuur- en landschapsontwikkeling als doel hebben (bijvoorbeeld het vernieuwen van een groenstructuur) of om ingrepen ten behoeve van de (recreatieve) infrastructuur (bijvoorbeeld de aanleg van een fietspad).

In het plan kan, afhankelijk van het gebied en/of de te beschermen waarde, voor de volgende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig zijn:

- aanleggen en verharderen of wijzigen van het profiel van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- verlagen van de bodem en afgraven van de gronden;
- ophogen en egaliseren van de gronden;
- aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge kunnen hebben;
- vernieuwen of reconstrueren van de groenstructuur;
- het verhogen of verlagen van grondwaterstanden;
- het geheel of gedeeltelijk slopen van de gebouwen en/of het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de voorgevel of dakconstructie van gebouwen;
- het planten of aanbrengen van bomen en/of andere hoogopgaande beplanting;
- het indrijven van voorwerpen.

Normaal gebruik

Voor werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden nodig. Het is wel van belang dat andere regelingen zich niet verzetten tegen een ingreep, zoals bijvoorbeeld een beheerovereenkomst. Hieronder zijn voorbeelden opgenomen van werkzaamheden die in principe niet omgevingsvergunningsplichtig zijn.

Voorbeelden van normaal agrarisch gebruik:

- maaien, beweiden en bemesten van grasland;

- verbeteren van het grasland door het scheuren van de grasmat en het direct opnieuw inzaaien;
- ploegen en cultiveren van bouwland;
- verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
- maaien en schonen van sloot en slootkant;
- het aanleggen van wegen ter directe ontsluiting van een agrarisch bouwblok.

Voorbeelden van normaal landschapsonderhoud:

- periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
- knotten van bomen;
- opvullen van open plekken in houtwal of singel.

Voorbeelden van normaal bosbeheer:

- uitdunnen;
- verwijderen van dode bomen;
- begaanbaar maken van een bestaand pad;
- aanplanten van nieuwe bomen.

Werkzaamheden die wel omgevingsvergunningsplichtig zijn, zijn in vergelijking met normale onderhoudswerkzaamheden zwaarder van aard. Ze vinden doorgaans minder frequent plaats, soms zelfs eenmalig. Deze ingrepen kunnen aanzienlijke gevolgen hebben voor de waarden van natuur en landschap. Ook kunnen dergelijke ingrepen de belangen van agrariërs of omwonenden schaden of ze vinden plaats in een gebied waar andere belangen aanwezig zijn (zoals de nabijheid van de aardgastransportleiding). Daarom is het noodzakelijk de gevolgen van de ingreep te beoordelen en dient de uitvoerder ervan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden aan te vragen.

Afwegingscriteria

Bij de toetsing van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden speelt een aantal afwegingsaspecten een rol. De afweging heeft betrekking op de doelmatigheid van een activiteit voor de aanvrager in relatie met de te verwachten schadelijke effecten op de in het gebied aanwezige waarden (en andersom). Eventuele schadelijke effecten kunnen zoveel mogelijk worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden, zoals fasering, beperking van de oppervlakte en eventueel compenserende maatregelen. Eén en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van ter zake deskundigen.

De algemene criteria voor de afweging van de economische doelmatigheid en het maatschappelijk belang van de geplande activiteit zijn:

1. De locatie van de geplande activiteit - Bij dit criterium komt de vraag aan de orde of de te verwachten nadelige effecten van de geplande activiteit wellicht minder zijn indien de activiteit op een andere locatie wordt uitgevoerd. Indien de doelmatigheid van de activiteit daardoor niet wordt geschaad, kan uitvoering van de activiteit op een andere locatie de voorkeur hebben. Zo gelden de omgevingsvergunningen die op basis van de bestemming 'Agrarisch' vereist zijn niet binnen de op de verbeelding ingetekende bouwblokken.
2. De omvang van de activiteit - Dit punt betreft het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend, alsmede de reikwijdte van de effecten van de activiteit binnen de bestemming. Indien de geplande activiteit op een kleiner oppervlak minder schadelijke effecten of een kleinere reikwijdte heeft, kan gezien worden of de activiteit op een kleinere oppervlakte kan plaatsvinden.
3. De aard van de activiteit - De wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan dienen nauwkeurig omschreven te zijn. Uitgangspunt is dat uitvoering van de activiteit zodanig plaatsvindt dat de schadelijke effecten minimaal zijn.

4. De periode waarin de activiteit wordt ondernomen - Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient de activiteit in die periode uit te voeren waarin deze de minste schadelijke effecten veroorzaakt.
5. De mogelijkheden voor herstel en compensatie - Het is mogelijk dat een schadelijke ingreep hersteld of gecompenseerd wordt, bijvoorbeeld door de waarden die verloren gaan door de activiteit op dezelfde of op een andere plaats te realiseren. Uitgangspunt is dat waarden gecompenseerd worden, als dat in redelijkheid mogelijk is. Dit speelt met name bij de realisatie van de Eempaden. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden kan niet verleend worden voordat zekerheid bestaat over de compenserende maatregelen.

4.5. Overige regelingen

In deze paragraaf worden nog enkele regelingen en artikelen behandeld die hiervoor nog niet aan de orde zijn geweest.

Inleidende regels

In hoofdstuk I van de regels wordt een deel van de gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten en worden enkele algemene bebouwingsregels gegeven.

Algemene regels

In hoofdstuk III zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het plan als geheel. Dit betreft de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsbevoegdheden, de algemene gebruiksregels, de overgangsregels en de slotregel.

In de algemene gebruiksregels is geregeld dat de gronden en gebouwen niet mogen worden gebruikt in strijd met de bestemming die aan de gronden is toegekend. Overtreding van deze bepaling is een strafbaar feit volgens de Wet op de economische delicten.

Seksinrichtingen

Een bijzondere vorm van strijdig gebruik is het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen. Door middel van het Facet-bestemmingsplan Gebruiksbepalingen en Seksinrichtingen uit 2004 is ook in Buitengebied West de vestiging van seksinrichtingen reeds uitgesloten. De regeling is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

4.6. Belangrijke wijzigingen en initiatieven

4.6.1. Inleiding

Naar aanleiding van de reacties uit inspraak en vooroverleg (2005/2006) is het bestemmingsplan op tal van plaatsen gewijzigd en aangevuld. De belangrijkste wijzigingen worden hierna in het kort beschreven. Daarnaast zijn er in de afgelopen periode initiatieven ingediend die passen binnen het beleid voor het Buitengebied. Voor een aantal van deze initiatieven is vrijstelling verleend en heeft realisatie plaatsgevonden. Andere initiatieven worden in dit bestemmingsplan positief bestemd. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op deze initiatieven.

4.6.2. Belangrijke wijzigingen

Nieuwe landgoederen

In het nu voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om binnen het agrarisch gebied met recreatieve functie en in het Landschapspark uit de

Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur nieuwe landgoederen te ontwikkelen. Zoals eerder beschreven houdt dit in dat als compensatie voor de aanleg van een substantiële oppervlakte aan groen, de bouw van één of enkele (zeer) royale landhuizen wordt toegestaan.

Ruimte voor ruimte regeling

In het bestemmingsplan is de zogenaamde Ruimte voor ruimte regeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat in ruil voor sloop van 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een nieuwe woning van 600 m³ mag worden gebouwd. Inmiddels is aan de Boelenhoefsweg 5 en Coelhorsterweg 28/28a gebruik gemaakt van deze regeling. Daarnaast zijn er enkele concrete initiatieven voor toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling die ver genoeg zijn uitgewerkt en waar overeenstemming is over de plannen. Deze zijn op de verbeelding opgenomen (Slaagseweg 31 en Coelhorsterweg 29).

Waardevolle panden en complexen

Op de verbeelding is bij diverse adressen aangegeven dat het om een 'waardevol pand / complex' gaat. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bijvoorbeeld waardevolle boerderijen te kunnen splitsen in twee woningen of waardevolle vrijstaande bijbehorende bouwwerken een woonbestemming te geven. Aan de Zeldertseweg 60 en 89 zijn inmiddels waardevolle bijgebouwen verbouwd tot woning (de boerderijen Landsigt en Terburg).

Agrarische bestemmingen Zeldertseweg

De agrarische bedrijven die in de afgelopen periode zijn beëindigd, zijn in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen in de bestemming Wonen. Voor de Zeldertseweg was in eerste instantie de agrarische bestemming gehandhaafd. Doel hiervan was om de mogelijkheid open te houden dat zich op deze locaties weer een agrarisch bedrijf kan vestigen. Het achterliggende idee daarbij is, dat in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur het gebied rond de Zeldertseweg is aangewezen als gebied met ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. Uit de inventarisatie van de agrarische bedrijven is gebleken dat bij 8 adressen aan de Zeldertseweg geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat bij de meeste adressen de omliggende agrarische grond inmiddels aan derden is verkocht. Het is daarom niet reëel dat zich hier daadwerkelijk weer agrarische bedrijven vestigen.

Het gebruik als burgerwoning is in principe strijdig gebruik, waartegen handhavend opgetreden zou moeten worden (wat niet ook reëel is). De agrarische bestemming staat daarentegen gewenste ontwikkelingen, zoals het toepassen van bijvoorbeeld de Ruimte voor ruimte regeling en de verbouw van historische boerderijen, in de weg. Het toekennen van een woonbestemming doet geen afbreuk aan de doelstellingen zoals die in de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur zijn opgenomen. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector moeten eerder gezocht worden in schaalvergroting van bestaande agrarische bedrijven, dan in de vestiging van agrarische bedrijven op voormalige locaties. Een woonbestemming heeft geen gevolgen voor milieuvergunningen van omliggende bedrijven. Voor de adressen aan de Zeldertseweg waar geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend is de agrarische bestemming daarom omgezet in de bestemming Wonen.

Bouwblokken agrarische bedrijven

In de voorschriften is geregeld dat bij de agrarische bedrijven ook de kuilplaten en sleuvsilo's binnen de op de verbeelding ingetekende bouwblokken moeten liggen. Bij het intekenen van de bouwblokken in het voorontwerp van het bestemmingsplan was daar onvoldoende rekening mee gehouden. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is een deel van de bouwblokken op de verbeelding aangepast.

Verbreiding van de landbouw

In het voorontwerp van het bestemmingsplan was de maximale oppervlakte voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven voor de meeste functies beperkt tot 150 m², aansluitend op de toen nog

geldende provinciale Handleiding bestemmingsplannen buitengebied. Naar aanleiding van de nieuwe provinciale handleiding en de Handreikingen van de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei is deze maat verruimd tot 300 m².

4.6.3. Initiatieven

Coelhorsterweg 27/29

Planbeschrijving

Op dit perceel staat een boerderij bestaande uit 2 woningen. Bij deze boerderij hoort 10.9 hectare grond. Nu de agrarisch functie voor dit perceel niet meer gewenst is, is gekozen voor het ontwikkelen van een landgoed in combinatie met een Ruimte voor ruimte regeling.

De op het perceel aanwezige boerderij blijft staan en krijgt een woonbestemming. Met uitzondering van één vrijstaand bijgebouw, worden alle overige aanwezige opstallen gesloopt en de mestopslag wordt verwijderd. Dit is in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling. In ruil voor deze sloop mag een woning gebouwd worden van maximaal 600m³. De nieuwe woning wordt apart van de bestaande boerderij gebouwd in een erfensemble met de landgoedwoningen.

Het perceel ligt in het recreatief agrarisch landschap, het streefbeeld voor dit gebied is een raamwerk van paden en houtwallen, een ecologische verbinding langs de Malewetering en waardevolle erfensembles. Een nieuw landgoed draagt bij aan de realisatie van dit streefbeeld.

Op het nieuwe landgoed worden minimaal 3 en maximaal 4 landhuizen gebouwd van met een totaal volume van maximaal 3600m³, waarbij één landhuis minimaal 750 m³ moet zijn. Omdat vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan, worden deze geïntegreerd in het hoofdvolume. Slechts één vrijstaande schuur van 100m² voor het beheer van het landgoed wordt vrijstaand toegelaten, mits noodzakelijk voor het beheer van het landgoed.



Naast de erven bij de landhuizen, boerderij en woning wordt 9 hectare van het perceel als landgoed ingericht. De situatie van het vroegere landschap wordt uitgewerkt met een lager gelegen weidelandschap en een hoger gelegen akkerlandschap en bijbehorende bebouwing in de vorm van boerenerven. Door deze twee landschappen wordt de biodiversiteit van flora en fauna in dit gebied versterkt. Het weidelandschap bestaat uit sloten en boomwallen, woningen in de opzet van een boerenerv en een boomgaard. Het akkerlandschap bestaat uit een grote en een kleine akker, een omgracht erf met woningen en een brede boomsingel.

Het landgoed is tussen zonsopgang en zonsondergang openbaar toegankelijk voor wandelaars.

Het landgoed heeft in dit plan een eigen bestemming 'Overige – Landgoed' gekregen. De Ruimte voor ruimte woning valt binnen de bestemming 'Wonen 1'.

Geurberekeningen

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) is er grond alle mogelijke opties van berekeningen getoetst of er vanwege dit initiatief geen onaanvaardbare geurhinder ontstaat en of er geen belemmering of onnodige beperking ontstaat voor de omliggende bedrijven. Geconcludeerd kan worden dat dit beide niet het geval is. Er is getoetst aan de afstanden van artikel 14, lid 2 Wvg, aan de 'omgekeerde werking' van de Wvg en aan de belasting van de huidige vergunde situatie. In bijlage 6.6 van deze plantoelichting zijn de berekeningen van de geurbelasting opgenomen.

artikel 14, lid 2 Wvg

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij wordt op grond van artikel 14 een uitzondering gemaakt voor de geurbeoordeling van (nieuwe)woningen in het buitengebied die ontwikkeld worden in directe samenhang met een voormalig agrarisch perceel.

Artikel 14 luidt als volgt:

1. Indien een aanvraag om een vergunning is ingediend voor het tijdstip waarop deze wet met betrekking tot zodanige aanvraag in werking treedt, blijft het voor dat tijdstip ten aanzien van zodanige aanvraag geldende recht van toepassing tot het tijdstip waarop de beschikking op de aanvraag onherroepelijk is geworden.
2. Voor de toepassing van de [artikelen 3, 4 en 6](#) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:
 - a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
 - b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
 - c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,
 ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

De woningen (landhuizen) zijn onlosmakend verbonden met het in samenhang van het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij Coelhorsterweg 27 en 29. Een deel van de woningen liggen binnen het kavel die gebruikt was als veehouderij, dit geldt voor de bouwvlakken aan beide zijden van de Coelhorsterweg. De woningen voldoen daarom aan de criteria van artikel 14 lid 2 onder a en b van de Wvg.

Omgekeerde werking (V-stacks gebied)

Omdat er sprake is van een overbelaste situatie hoeft er niet uit te worden gegaan van een worst case situatie. Volgens de gebruikshandleiding van V-stacks gebied dient uitgegaan te worden van de vergunde situatie.

Naast de beoordeling of de woningen op minimaal 50 meter liggen zoals bedoeld in artikel 14 van de Wvg heeft de gemeente getoetst of er op grond van de omgekeerde werking (met het programma V-

stacks gebied) geen belemmering of beperking ontstaat voor de omliggende bedrijven. In de berekening is er conform de gebruikshandleiding uitgegaan van de bestaande vergund situatie. In de vergunde situatie voldoen de nieuwe woningen ruim aan de geurnorm van 14 Oudour units/m³. Daarnaast is de berekening gemaakt van de worst case situatie. In die berekening was de overschrijding van de norm het hoogst ter plaatse van de woning Coelhorsterweg 33. Bij een eventuele toekomstige uitbreidingen zal deze woning dan ook altijd maatgevend zijn en is uitbreiding met dieren alleen maar mogelijk als de bestaande overschrijding van de geurnorm gereduceerd wordt. Deze reductie zal te allen tijde ook de geurbelasting op de nieuwe woningen verlagen.

Bestaande vergunde situatie

Met het rekenprogramma V-stacks vergunningen is beoordeeld of er binnen de vergunde situatie geen overbelaste situatie op een van de nieuw te bouwen huizen ontstaat. Deze voldoen ruim aan de gestelde geurnorm van 14 Oudour units/m³. Omdat er in de vigerende situatie sprake van een overbelaste situatie op een bestaande woning is en deze woning bepalend is voor het bedrijf van reclamant, is het uitgesloten dat de nieuw te bouwen woningen een beperkende factor is voor het bedrijf van reclamant.

Geluid

Voor wat betreft de geluidssituatie ter plaatse van dit perceel kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting van de Coelhorsterweg ter plaatse van de bouwvlakken lager is dan 48 dB. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden. Er is voor wat betreft geluid geen belemmering om hier woningen te bouwen.

Bodem

Het perceel is gelegen in een gebied waarin vrijstelling kan worden verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek bij een omgevingsvergunning (artikel 3.1.5. gemeentelijke bouwverordening). Voorwaarde hierbij is wel dat de betreffende bouwlocatie historisch onverdacht is voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Op deze locatie is een veehouderij aanwezig geweest en in elk geval een bovengrondse dieseltank van 1000 liter. Gelet hierop kan nog niet geconcludeerd worden dat sprake is van een onverdekte locatie, waardoor vrijstelling (nog) niet van toepassing is.

Volgens de gemeentelijke bouwverordening moet in het traject van de omgevingsvergunning ter plaatse nog een historisch onderzoek (NEN 5725) uitgevoerd worden. Op basis van de uitkomst van dit onderzoek wordt bepaald of een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Flora en fauna

De flora en fauna voor het gehele plangebied 'Buitengebied-West' is onderzocht door Bureau Viridis. Het onderzoeksrapport maakt als bijlage 6.1 onderdeel uit van deze plantoelichting. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 2.1.5.

Mgr. Van de Weteringstraat 44

Op het perceel aan de Mgr. Van de Weteringstraat 44 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Naast de boerderij staat een bijgebouw dat van cultuurhistorische waarden is. Het bestemmingsplan kent een regeling waarbij deze bijgebouwen gewijzigd kunnen worden in een woning (artikel 31.7).

Voor dit perceel is een initiatief uitgewerkt dat voldoet aan de relevante voorwaarden van deze regeling. Gelet hierop is dit initiatief verwerkt in dit bestemmingsplan. Het gaat om de volgende voorwaarden:

1. het vrijstaande bijbehorend bouwwerk c.q. de boerderij is een waardevol pand dat op de verbeelding staat aangeduid met "cultuurhistorische waarden";
2. de extra woning is noodzakelijk voor het behoud van het pand.

3. vooraf vast moet staan dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het perceel worden verbeterd, wat moet blijken uit een door de aanvrager op te stellen inrichting- en beheerplan;
4. de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven wordt niet op onevenredige wijze gehinderd, waarbij met name kan worden gedacht aan de milieuaspecten;
5. de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde wordt in acht genomen;
6. de gemeentelijke Monumentencommissie heeft positief geadviseerd.

Ad 1.

Zie de aanduiding op de verbeelding en de tabel in bijlage 6.2.

Ad 2.

Met het verbouwen van het bijgebouw tot woning wordt het monumentale karakter van het gebouw gerestaureerd. Op deze manier kan het pand behouden blijven. Wanneer er geen woning van gemaakt wordt, loont restauratie niet en bestaat er risico tot verval dan wel tot het verdwijnen van dit cultuurhistorisch waardevolle gebouw.

Ad 3.

Voor dit perceel geldt dat de aanwezige schuren ingepast moeten worden met houtwallen. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden rondom het huis. Verder moet er onderscheid zijn tussen voor en achter door bijvoorbeeld het omzomen van de woning met een haag. Voor het groen geldt dat er streekeigen soorten gebruikt moeten worden. Voor de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande oprit. Deze afspraken zijn met de initiatiefnemer vastgelegd in een overeenkomst zodat de uitvoering gegarandeerd is.

De flora en fauna voor het gehele plangebied 'Buitengebied-West' is onderzocht door Bureau Viridis. Het onderzoeksrapport maakt als bijlage 6.1 onderdeel uit van deze plantoelichting. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 2.1.5.

Ad 4.

Het gebruiken van het bijgebouw als woonboerderij heeft geen nadelige gevolgen voor het eigen bedrijf. Een agrariër mag eigenlijk niet wonen binnen 50 meter van de veeschuur van zijn agrarische buurman. Hij wordt daarmee beschermd tegen geuroverlast van zijn buurman. Wonen binnen 50 meter van zijn eigen veestal mag wel. De afstand tussen de nieuwe woning en de veeschuur van het bedrijf nr. 50 is meer dan 50 meter, maar het bouwblok van nr. 50 grenst bijna tot aan het bouwblok van nr. 44. Bij de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij wordt er verondersteld dat nr. 50 binnen zijn bouwblok zijn vergunde rechten mag bouwen. Dus ook op de grens bij zijn buurman. Bij het toestaan van een nieuwe woning moet getoetst worden aan een goed woon en leefklimaat, waarbij wordt nagegaan waar de buurman zijn veeschuur zou kunnen neerzetten. Kan dat binnen die afstand van 50 meter dan zou dat betekenen dat óf de nieuwe woning in de stankcontour komt te liggen van de veehouder óf de veehouder kan zijn bouwblok voor dat deel niet benutten en heeft in principe schade. In dit specifieke geval zit daar de nog bestaande woning tussen en kan de buurman dus niet meer schade hebben dan dat hij nu ook al heeft. Het toestaan van een woonbestemming is in dit geval dan ook mogelijk ondanks dat dit binnen 50 meter van het agrarisch bouwblok van derden is, omdat de bestaande woning een minimale afstand van 50 meter garandeert. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige hinder van het naburig bedrijf.

Het perceel is gelegen in een gebied waarin vrijstelling kan worden verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek bij een omgevingsvergunning (artikel 3.1.5. gemeentelijke bouwverordening). Voorwaarde hierbij is wel dat de betreffende bouwlocatie historisch onverdacht is voor het voorkomen van bodemverontreinigingen. Uit het historisch onderzoek van 2006 blijkt dat ter plaatse van de betreffende schuur geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden, ook in de periode

van 2006 tot heden zijn er geen aanwijzingen van bodembedreigende activiteiten. Daarom is voor verbouw van dit bijgebouw tot woonruimte geen bodemonderzoekplicht van toepassing.

Ad 5.

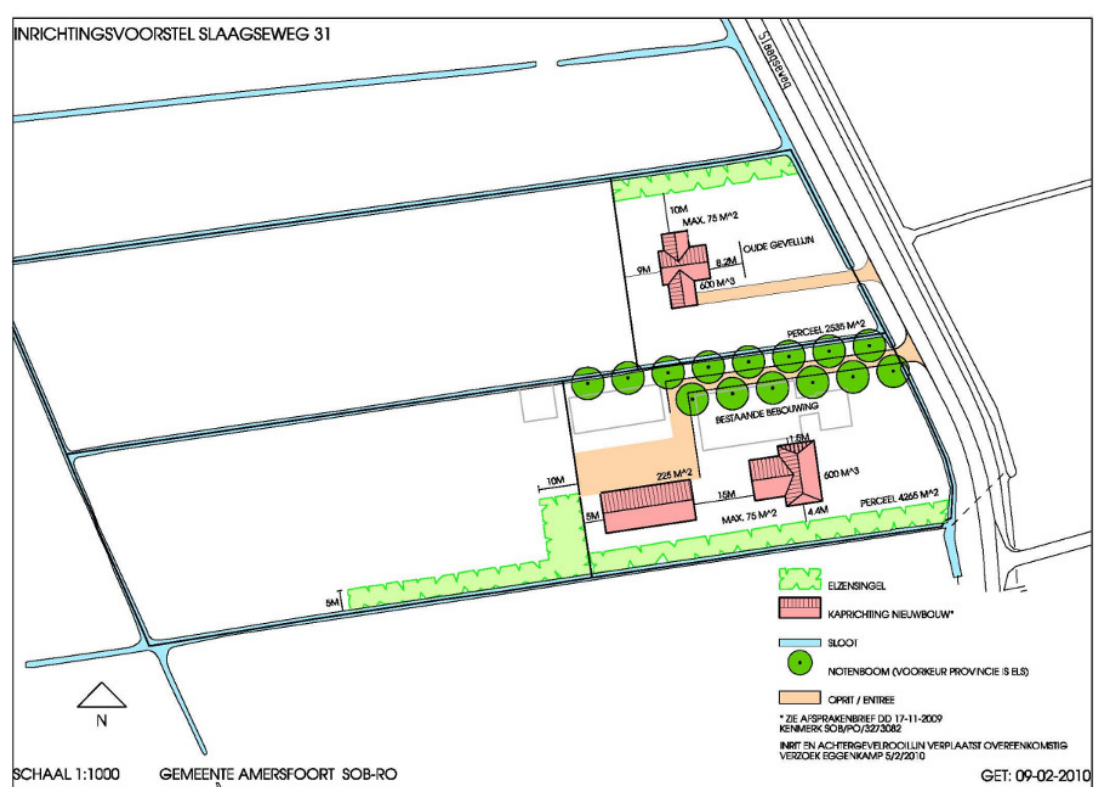
Voor wat betreft de geluidssituatie ter plaatse van het bijgebouw kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting van de Mgr. Van de Weteringstraat (met een snelheid van 60 km/u) op de gevel van het bijgebouw op 48 dB uitkomt. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai niet wordt overschreden. Er is voor wat betreft geluid geen belemmering om hier een (bedrijfs)woning van te maken. Het pand ligt niet binnen de zone van een andere weg. Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek gedaan te worden.

Ad 6.

De restauratie van het bijgebouw en de wijziging naar een woning gebeurt in samenspraak met de afdeling monumentenzorg. In dit kader zijn er voorwaarden opgesteld waaraan moet worden voldaan. Ook deze voorwaarden zijn vastgelegd via een overeenkomst om uitvoering daarvan te garanderen. Het gaat hierbij om voorwaarden over het volume, de indeling, het behoud van diverse karakteristieken, daglichttoetreding, de constructie en het materiaalgebruik.

Slaagseweg 31

Het perceel aan de Slaagseweg 31 betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Vanuit de Maatweg wordt een rietdekkersbedrijf naar dit perceel verplaatst. Het perceel krijgt een nieuwe inrichting door gebruikmaking van de Ruimte voor ruimte regeling. Hierbij wordt alle bebouwing gesloopt in ruil voor een nieuwe woning. De bestaande woning wordt eveneens vervangen. Achter een van de woningen komt een schuur van maximaal 225m² voor de vestiging van het rietdekkers bedrijf. Het geheel krijgt ook weer een landschappelijke inrichting. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is voor dit perceel een planologische procedure gestart en inmiddels ook afgerond (Wabo-projectbesluit). In dit kader is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage 6.7 onderdeel uit van deze toelichting.



5. UITVOERBAARHEID

5.1. Inleiding

Bij de beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan gaat het zowel over het overleg dat bij de voorbereiding van het plan gevoerd is, als om de economische uitvoerbaarheid en handhaving.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan moet worden verstaan. Deze verplichting geldt niet als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de deze gronden anderszins verzekerd is.

Het grootste deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de huidige rechten in een nieuwe planologische regeling. Daarbij is geen sprake van aangewezen bouwplannen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Een groot deel van de ambities zoals die in de Beleidsvisie Groen Blauwe Structuur zijn neergelegd, worden door derden gerealiseerd of zijn afhankelijk van subsidiëring. Omdat de realisering hiervan nog niet zeker is, zijn ze via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Binnen het plangebied is een klein aantal initiatieven waar sprake is van een aangewezen bouwplan vanwege het toevoegen van een woning. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zijn met deze initiatiefnemers overeenkomsten gesloten waarin het kostenverhaal is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeenteraad voor dit bestemmingsplan Buitengebied West geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. In het Besluit ruimtelijke ordening is geregeld dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. Daarnaast staat het de gemeente vrij om inspraak te verlenen. Nadat het overleg en eventueel de inspraak is afgerond, kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

5.3.1. Inloopspreekuur januari 2006

Bij de start van de werkzaamheden voor het bestemmingsplan Buitengebied West is een inloopspreekuur georganiseerd. Het inloopspreekuur was bedoeld om de wensen en plannen van bewoners, bedrijven en belangstellenden te inventariseren, zodat daar bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening mee gehouden kon worden. Geïnteresseerden konden ook terecht om informatie te krijgen over het plan en de procedure. De opkomst tijdens het inloopspreekuur was zeer hoog. Van de mogelijkheid om persoonlijke wensen en plannen naar voren te brengen is ruim gebruik gemaakt.

Enkele opvallende items:

- Vooral tijdens de bijeenkomst was het opvallend dat er in het gebied behoorlijk veel onrust bestaat over mogelijke woningbouwplannen en/of de Westtangent. Met het laatste wordt het doortrekken van de Rondweg Noord, door het plangebied, in de richting van de Stichtse Rotonde

bedoeld. Alle insprekers is er nadrukkelijk op gewezen dat dergelijke plannen niet bestaan en niet passen in het gemeentelijk beleid zoals dat herhaaldelijk door de gemeenteraad is vastgelegd;

- Mensen met klachten over zwerfvuil en het onderhoud van wegen en bermen zijn doorverwezen naar de gemeentelijke Servicetelefoon.
- Opvallend is het grote aantal mensen dat in Hoogland West een nieuwe woning wil realiseren. Tijdens de bijeenkomst is al aangegeven dat deze verzoeken weinig kans maken;
- Opvallend was ook het grote aantal mensen dat de Beleidsvisie Groen-Blauwe Structuur niet kent, of er wel eens van gehoord heeft maar niet goed op de hoogte is van de inhoud.

Tijdens het inloopspreekuur is door meerdere mensen gewezen op de verkeerssituatie op enkele wegen. Veel mensen ervaren dat de verschillende weggebruikers elkaar hinderen en dat er regelmatig gevaarlijke situaties ontstaan. Het landbouwverkeer wordt gehinderd door de wandelaars, skaters en andere recreanten op het Landschapspad Hoogland West (Coelhorsterweg, Mgr. Van de Weteringstraat en Oudeweg). Wandelaars hebben last van het gemotoriseerde verkeer dat vaak hard rijdt. De bewoners hebben de indruk dat met name de Slaagseweg / Coelhorsterweg regelmatig als sluiproute wordt gebruikt. Tenslotte wijkt het landbouwverkeer niet graag uit naar de berm, omdat deze daar niet overal geschikt voor is. Gelet op het karakter van het gebied en de functie van de wegen is de realisering van afzonderlijke voetpaden langs deze wegen niet op zijn plaats. Door de geplande realisering van enkele vrijliggende fiets- en voetpaden en het realiseren van enkele nieuwe verbindingen zal met name het recreatieve langzaam verkeer zich meer spreiden, waardoor het aantal conflictsituaties zal verminderen. Verder zal te zijner tijd de inrichting als 60 km/uur zone een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie inhouden.

5.4. Inspraak en vooroverleg

2005/2006

Van eind 2005 tot maart 2006 heeft zowel inspraak als wettelijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan. In het kader van het vooroverleg is het plan toegezonden aan 31 instanties, waaronder de instanties genoemd in het nu geldende Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten hiervan zijn terug te vinden in de afzonderlijke nota “Resultaten inspraak en vooroverleg” van november 2006. Deze nota is samen met het bestemmingsplan gepeild in de raad in De Ronde van 30 januari 2007. Het geheel is positief ontvangen en vrijgegeven voor toezending aan de PPC. De PPC heeft in het najaar van 2007 een positief advies afgegeven over het bestemmingsplan. In afwachting van de ruimtelijke verkenning (visie) voor het plangebied, waarin onder meer het initiatief voor de golfbaan nader onderzocht is, is de tervisielegging van het bestemmingsplan aangehouden. De ruimtelijke verkenning is op 16 juni 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit heeft de weg vrijgemaakt voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

2009 tot heden

Voordat het bestemmingsplan formeel in procedure kan, is een aantal wijzigingen doorgevoerd, waarbij het voorontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt is gebruikt:

- In de periode van 2005 tot heden heeft er een wijziging plaatsgevonden in de diverse van toepassing zijnde wetten (Wro, Wabo). Dit heeft tot gevolg dat de systematiek van het bestemmingsplan is veranderd. Ook geldt nu de verplichting om het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te maken.
- Het gehele bestemmingsplan is doorgenomen en waar nodig geactualiseerd naar het beleid van nu. Daarbij is tevens gekeken naar de onderzoeken, waarbij binnen het plangebied opnieuw natuuronderzoek is verricht;
- De regelingen voor nieuwe landgoederen, ruimte-voor-ruimte en verbreding van de landbouw zijn nader verkend in de ruimtelijke verkenning. In het voorontwerpbestemmingsplan waren deze mogelijkheden al vertaald naar voorschriften. Deze zijn aan de hand van de ruimtelijke verkenning aangescherpt en omgezet naar regels.

- Een aantal nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld het Landgoed aan de Male Wetering, de borging van de Grebbelinie en het mogelijk maken van het fietspad langs de Eem zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
- Een aantal particuliere initiatieven waar in het verleden vrijstelling is verleend, zijn bestemd. Dit geldt ook voor een aantal initiatieven welke passen in het gemeentelijk beleid en waarover overeenstemming is (bijvoorbeeld Oudeweg 6.8 en 10, Krachtwijkerweg 1, Slaagseweg 31, Mgr. vd Weteringstraat 21).

Op 7 oktober 2010 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden voor alle bewoners en eigenaren van het plangebied. Doel was het geven van informatie over de meest recente versie van het bestemmingsplan. Daarnaast was het belangrijk voor bewoners en eigenaren om te bekijken of de bouw- en gebruiksmogelijkheden van hun gronden goed aangegeven zijn. Vrijwel alle betrokkenen zijn geweest of hebben later nog van zich laten horen. Alle reacties die zijn ontvangen, zijn zorgvuldig bekeken en het bestemmingsplan is daar al dan niet op aangepast. Iedereen heeft over het resultaat persoonlijk bericht gekregen.

Voor belangenorganisaties, inwoners en eigenaren is aansluitend op 25 oktober 2010 een fietsexcursie georganiseerd door het plangebied. Tijdens deze excursie is uitleg gegeven over het gemeentelijk beleid en is een aantal initiatieven bekeken.

5.4.1. Conclusie inspraak en overleg

Geconcludeerd wordt dat op verschillende wijze en in de diverse fasen met betrokken eigenaren, inwoners en instanties overleg is gepleegd en waarnodig inspraak is geboden. Hiermee is voldaan aan hetgeen gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening. De uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn vrijwel ongewijzigd gebleven en in overeenstemming met het beleid. Slechts op onderdelen is het aangepast. Er is dan ook geen aanleiding opnieuw inspraak en overleg over dit bestemmingsplan te voeren. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, wordt dit wel toegezonden aan Rijk, provincie en waterschap. Indien gewenst staat ook voor deze instanties de mogelijkheid open een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

5.4.2. Zienswijzenprocedure en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied-West' heeft op grond van artikel 3.8 Wro van 19 mei 2011 tot en met 29 juni 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn in totaal 20 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Alle ingekomen zienswijzen zijn behandeld in de zienswijzennota 'Bestemmingsplan Buitengebied-West'. Deze is als bijlage 6.8 opgenomen bij deze plantoelichting. In deze nota zijn alle zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Daarbij is aangegeven in welke gevallen er aanleiding was om het bestemmingsplan te wijzigen. Daarnaast zijn de ambtshalve wijzigingen opgesomd.

De zienswijzennota is door de gemeenteraad als onderdeel van het besluit over het bestemmingsplan vastgesteld op 20 december 2011. De aanpassingen en wijzigingen zijn verwerkt in dit vastgestelde plan.

6. BIJLAGEN

6.1. Onderzoek naar flora en fauna in het Buitengebied West te Amersfoort

Bureau Viridis, maart 2011

Zie afzonderlijke rapportage.

6.2. Monumenten en waardevolle panden

In deze bijlage zijn korte beschrijvingen opgenomen van de bouwkundige monumenten en de panden/complexen met belangrijke cultuurhistorische waarden. Meer sterren betekent een hogere waarde (met een maximum van drie sterren).

Object	Status / Waarde	Omschrijving
Bunschoterstraat 25	**	De uit 1907 daterende boerderij is van het hallehuistype. Het interieur is grotendeels in oorspronkelijke staat. Van belang als een relatief gaaf gebleven voorbeeld van een hallehuis boerderij gelegen in Hoogland. Zowel door de hogere ligging als de relatief gave voorgevel is het pand architectuurhistorisch van belang.
Bunschoterstraat 29	*	Van het oorspronkelijke complex resteert alleen nog het 17 ^{de} eeuwse zomerhuis. Het pand is opgetrokken uit rode baksteen op een rechthoekige plattegrond onder een aan één zijde afgewolfd zadeldak gedekt met rode en deels blauwe Oudhollandse pannen. De ligging en geschiedenis maakt dit boeren erf interessant.
Bunschoterstraat 33 Groen Hoeve	**	De boerderij uit circa 1900 en de aan de noordzijde gelegen schuur staan met de noklijn haaks op de weg. De boerderij is opgetrokken in rode baksteen op een rechthoekige plattegrond onder zadeldak met blauwe Oudhollandse pannen. Zowel boerderij als schuur zijn in hoofdvorm goed behouden gebleven. Samen met de vierroeder hooiberg met koekoek vormen zij een historisch ensemble.
Coelhorsterlaan 1	***	Het complex met woning, bedrijfsgedeelte, bijschuur en wagenschuur (1940-41), is bijzonder gaaf bewaard gebleven en is mede door de bijzondere architectuur een goed voorbeeld uit de vroege Wederopbouwperiode. De woning heeft een zadeldak dat gedekt is met rode Hollandse pannen. Beide kopgevels zijn uitgevoerd als tuitgevels en zijn beide aan weerszijden voorzien van de in de wederopbouw veel voorkomende uitkraging. Alle vensters zijn voorzien van luiken geschilderd in een rood-wit ruitpatroon. Het bedrijfsgedeelte heeft een rechthoekige plattegrond onder wolfdak, eveneens met rode Hollandse pannen. De bijschuur heeft een rechthoekige plattegrond onder wolfdak, de wagenschuur heeft een rechthoekige plattegrond met asymmetrisch zadeldak. Het complex vormt met de overige boerderijen op het landgoed Coelhorst een eenheid die van historisch, cultuurhistorisch en architectuurhistorisch van bijzondere betekenis is.
Coelhorsterlaan 2	rijksmonument	Het terrein bevat overblijfselen van het versterkte huis Coelhorst uit de 11 ^{de} eeuw en is derhalve archeologisch rijksmonument. Huis Coelhorst werd in 1940 op last van Nederlandse militairen verwoest om een vrij schootsveld te krijgen. De huidige woning dateert uit de tweede helft van de twintigste eeuw en is van minder grote betekenis.
Coelhorsterlaan 6-8	***	Deze bijzonder gave U-vormige boerderij annex koetshuis (1940-41) is onder architectuur gebouwd en is een goed voorbeeld uit de vroege Wederopbouwperiode. De vensters van het pand zijn voorzien van luiken geschilderd in rood-wit patroon. Het bakstenen pand is opgebouwd uit twee evenwijdig aan elkaar staande gedeelten op langgerekte plattegrond onder zadeldak, waarbij de kopgevels als tuitgevels zijn uitgevoerd. Een langgerekt tussenlid verbindt genoemde gedeelten. Het complex vormt met de overige boerderijen op het landgoed Coelhorst een eenheid die van historisch, cultuurhistorisch en architectuurhistorisch van bijzondere betekenis is.

Coelhorsterlaan 10	***	De boerderij met de twee bijschuren (1940-41) zijn bijzonder gaaf bewaard gebleven. Het geheel is een goed voorbeeld uit de vroege Wederopbouwperiode. Alle originele opstallen zijn opgetrokken in baksteen en de daken zijn gedekt met Rode Hollandse pannen. De hoofdmassa van de boerderij staat op een langgerekte plattegrond onder zadeldak waarbij beide kopgevels als tuitgevel met uitkragende schouders zijn uitgevoerd. Het complex vormt met de overige boerderijen op het landgoed Coelhorst een eenheid die van historisch, cultuurhistorisch en architectuurhistorisch van bijzondere betekenis is.
Coelhorsterweg 2	**	T-huisboerderij met Hollandse pannen, waarvan het oudste gedeelte uit de 18 ^{de} eeuw dateert. Het hoger opgetrokken bedrijfsgebouw is mogelijk een vervanger van een lagere voorganger. Voor het huis staan vier leilinden.
Coelhorsterweg 6	gemeentelijk monument	Deze boerderij uit circa 1820 is omstreeks 1850 verbreed. Sinds 1986 staat het pand op de gemeentelijk monumentenlijst. Het pand is opgetrokken in baksteen op langgerekte plattegrond onder zadeldak gedekt met Oudhollandse pannen.
Coelhorsterweg 21	*	Van oorsprong boerderij van rond 1900, thans café. Het voorhuis heeft een rechthoekige plattegrond onder mansardedak met langgevel aan de straat. Haaks op het voorhuis staat het bedrijfsgebouw onder zadeldak. De combinatie van boerderij met café is voor Hoogland historisch van betekenis. Het voorhuis en het boerderijgedeelte zijn nog herkenbaar, waardoor het geheel zowel stedenbouwkundig als cultuurhistorisch van betekenis is.
Coelhorsterweg 30 + 30A	**	Deze boerderij van het hallehuistype opgetrokken uit baksteen op rechthoekige plattegrond onder wolfdak en blauwe Hollandse pannen dateert uit begin 20 ^{ste} eeuw. Direct achter de boerderij staat een vieroeden hooiberg met rieten tentdak.
Coelhorsterweg 33	**	Deze boerderij dateert uit circa de eerste kwart van de 20 ^{ste} eeuw. De boerderij is opgetrokken op langgerekte plattegrond onder rietgedekt, aan de voorzijde afgewolfd, zadeldak. De voorgevel kent een symmetrische indeling van vier zesruits vensters voorzien van luiken en centraal bovenin een venster die nog authentiek zijn. Achter en in het verlengde van de boerderij staan twee schuren en een tweeroeden hooiberg die samen met de boerderij een ensemble vormen.
Coelhorsterweg 34	*	Witgepleisterde T-huisboerderij daterend uit omstreeks 1900 met mogelijk oudere kern onder wolfdak gedekt met Oudhollandse pannen. Het pleisterwerk van de gevels van het voorhuis zijn uitgevoerd in blokmotief met boven de originele vensters hanekammen waarboven een geometrisch motief is opgenomen. Hoewel de boerderij ingrijpend is verbouwd is dit pand een voorbeeld van een in Amersfoort vrij zeldzaam bouwtype.
Coelhorsterweg 35 Grafkapel	rijksmonument	De aan Sint Nicolaas gewijde grafkapel wordt voor het eerst 1363 vermeld. Het gebouw is rechthoekig van vorm en is niet voorzien van een voor dit type zo gangbare koorsluiting. In 1843 werd de kapel verkocht aan de bewoners van het landgoed Coelhorst. In 2002 werd het rijksmonument ingrijpend gerestaureerd.
Hoogerhorsterweg 1	rijksmonument / ***	Deze rijke boerderij van het hallehuistype dateert uit 1699 en staat op een plek, waarop ook al voor die tijd bewoning aanwezig was. Het moet van oudsher een boerderij van aanzien zijn geweest, wat ondermeer blijkt uit de omgrachting van het erf en de aanwezigheid van een koetshuis, eveneens uit 1699. Het interieur bezit o.a. 18 ^{de} eeuwse tegeltableaus. Achter de boerderij staat een bijzonder, zeldzaam geworden type hooiberg, de zogenaamde 'Biblebelt berg' (***). Het gehele complex, bestaande uit boerderij, koetshuis, hooiberg en erf, is van bijzonder grote waarde.
Mgr. van de Weteringstraat 20-22	**	Deze boerderij van het hallehuistype dateert vermoedelijk uit de tweede helft van de 19 ^{de} eeuw. Het pand is opgetrokken uit rode baksteen op een rechthoekige plattegrond onder een aan de voorzijde afgewolfd zadeldak gedekt met blauwe Hollandse pannen. De voorgevel heeft een symmetrische indeling met centraal de voordeur met aan weerszijden respectievelijk een zesruits schuifvenster en een klein venster. De boerderij is architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van betekenis.

Mgr. van de Weteringstraat 21	*	Complex, bestaande uit een boerderij van het hallehuistype, vermoedelijk daterend uit de tweede helft van de 19de eeuw, en twee bijschuren met siertuin. De boerderij is opgetrokken in baksteen op langgerekte plattegrond onder rietgedekt wolfdak. De voorgevel is voorzien van vlechtwerk, en is symmetrisch ingedeeld met vier T-vensters aan de bovenzijde ontlast door gebogen strekken. De boogvelden zijn gedecoreerd met blauw-witte tegels. Op het erf staat links van en evenwijdig aan de boerderij een schuur op rechthoekige plattegrond onder zadeldak en achter de boerderij staat een rechthoekige houten schuur onder zadeldak.
Mgr. van de Weteringstraat 36	*	Deze boerderij uit omstreeks 1920 staat op een erf dat nog deels origineel is ingericht met moestuin en een haag van bomenrijen langs de erfgrans. De boerderij is opgetrokken op rechthoekige plattegrond onder rietgedekt wolfdak. De voorzijde is symmetrisch uitgevoerd met vier T-vensters voorzien van luiken op de begane grond en twee vensters op zolderniveau. De vensteropeningen worden aan de bovenzijde ontlast door boogtrommels waarvan de velden zijn gedecoreerd met geglazuurde tegels.
Mgr. van de Weteringstraat 40	*	T-huisboerderij waarbij het voorhuis onder rietgedekt zadeldak met aan het bedrijfsgedeelte een wolfseind. De voorgevel kent een indeling van vijf vensterassen. Voor het huis staan een aantal leilinden. De boerderij vormt door zijn redelijk gave verschijningsvorm een mooi voorbeeld van dit type boerderij in dit gebied.
Mgr. van de Weteringstraat 44	*	Het complex, bestaande uit een boerderij en een stal met de nok haaks op de weg, vormt door zijn redelijk gave verschijningsvorm een mooi voorbeeld van dit type boerderij in dit gebied.
Mgr. van de Weteringstraat 48 Laurenburg	***	Boerderij Laurenburgh uit 1670 ligt pal aan de straat met de nok haaks op de weg. Op het achtererf staan nog drie bijschuren met de nok haaks op de weg en een open schuur met de noklijn loodrecht op de boerderij. Voor de boerderij staan drie leilinden behorende bij het historisch erf. Ook het interieur is van betekenis. Het ensemble is ondanks de wijzigingen die in de loop der tijd zijn opgetreden van bijzondere architectuurhistorische waarde, hetgeen door een grote landschappelijke betekenis wordt ondersteund.
Mgr. van de Weteringstraat 50	**	Deze boerderij uit ca. 1900 is op enige afstand van de weg gelegen met de nok haaks op de straat. De boerderij is opgetrokken uit baksteen op een rechthoekige plattegrond onder rietgedekt zadeldak dat alleen aan de voorzijde is afgewolfd. De voorgevel kent een symmetrische indeling van vier schuifvensters voorzien van luiken en daarboven een venster. Alle raamopeningen zijn bovenaan ontlast door togen waarbij in de boogvelden wit pleisterwerk is aangebracht. De boerderij is goed bewaard gebleven en derhalve een goed voorbeeld van boerderijen in dit gebied.
Mgr. van de Weteringstraat 53	**	Deze in het land gelegen 20 ^{ste} -eeuwse boerderij heeft een opvallende hoofdvorm. Het woongedeelte bezit een mansardekap, terwijl het bedrijfsgedeelte zich onder een afgewolfd zadeldak bevindt. Het erf is in de loop der tijd voorzien van vele opstallen, waarvan het bakhuis architectonische waarde bezit. Het geheel is voor het omringende landschap van betekenis.
Mgr. van de Weteringstraat 54	*	De boerderij, op enige afstand van de weg gelegen, staat met de nok haaks op de straat en dateert vermoedelijk uit de jaren vijftig van de twintigste eeuw. Ook de vierroeden hooiberg is van betekenis. Het complex is vooral van landschappelijke betekenis voor dit gebied, mede doordat het nog onderdak biedt aan een agrarische functie.
Mgr. van de Weteringstraat 60 Lindenburg	*	Boerderij ver van de weg gelegen, omringd door een groot aantal opstallen, waaronder een bakhuis en twee bijschuren. Mede doordat de boerderij zijn agrarische functie heeft behouden, zijn de boerderij met bakhuis van architectonische waarde.
Oudeweg 3 Onstede	**	Deze boerderij dateert volgens een sluitsteen uit het jaar 1901, maar de hoge ligging duidt op een oude huisplaats uit waarschijnlijk de 14 ^{de} eeuw. Naast en evenwijdig aan de boerderij staat een bijschuur, volgens een sluitsteen, uit het jaar 1903. Achter de boerderij staat een drieroeden hooiberg uit 1973. Hoewel er in de loop der tijd wijzigingen zijn opgetreden is de boerderij met de bijschuur van grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.

Oudeweg 5	***	Een gaaf bewaard gebleven Wederopbouwboerderij uit 1951 met een bijschuur. Ook het erf met de beplanting is geheel oorspronkelijk van opzet. De boerderij is geheel in het open landschap gelegen en is daarbij van hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde.
Slaagseweg 3/3a	*	T-huisboerderij uit het jaar 1928 met op het erf vijf bijgebouwen, waarvan de belangrijkste evenwijdig aan het bedrijfsgedeelte is gelegen en in dezelfde stijl zijn gebouwd. Hoewel de boerderij en de bijgebouwen zijn verbouwd, vormen zij wel een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Alleen de boerderij en het vrijstaande ten noordwesten van het hoofdgebouw zijn cultuurhistorisch van waarde.
Slaagseweg 4 Breevoort	**	Deze boerderij dateert van oorsprong uit de 17 ^{de} eeuw. Begin 19 ^{de} eeuw is de huidige boerderij gebouwd met de stal links naast het hoofdgebouw. De boerderij is van landschappelijke en cultuurhistorische waarde.
Slaagseweg 5	**	T-huisboerderij uit het tweede kwart van de 20 ^{ste} eeuw met drie schuren en een tweeroeden hooiberg. De boerderij is van landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.
Slaagseweg 6	*	Boerderij uit de 20 ^{ste} eeuw met een vijf opstallen, een tweeroedige hooiberg en een vrij gaaf bewaard gebleven erfindeling. Het complex is van cultuurhistorische betekenis.
Slaagseweg 7	**	Deze vrij gaaf bewaard gebleven Wederopbouwboerderij uit 1940-41 is mede door de op het erf aanwezige bijgebouwen van grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. Achter de boerderij staat een hoge schuur op rechthoekige plattegrond onder zadeldak met houten wanden van verticale delen. De boerderij met de houten schuur er direct achter zijn van cultuurhistorische waarde.
Slaagseweg 8 Sluisdijk	**	Boerderij "Sluisdijk", gelegen op een door grachten omgeven terrein waarop voorgangers hebben gestaan, dateert uit het derde kwart van de 19 ^{de} eeuw. De boerderij is van cultuurhistorische waarde.
Slaagseweg 9a	***	Deze grote Wederopbouwboerderij uit 1940-41 is van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische betekenis vanwege zijn gave verschijningsvorm.
Weerhorsterweg 6	*	Boerderij uit 1856 op een langgerekte plattegrond onder rietgedekt wolfdak. De nieuwe uitbouw van het woongedeelte doet afbreuk aan de eenheid van de boerderij. De oorspronkelijke boerderij is nog wel als zodanig herkenbaar. De boerderij is van landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.
Weerhorsterweg 11	*	Ondanks het feit dat vensters zijn vervangen en luiken zijn verdwenen is deze Wederopbouwboerderij mede door de ligging binnen een reeks van vergelijkbare boerderijen van landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. Achter de boerderij en in dezelfde lijn staat een drieroedige hooiberg. De boerderij, 2 bijgebouwen aan weerszijden van de boerderij en hooiberg zijn cultuurhistorisch van waarde.
Weerhorsterweg 15	*	Deze Wederopbouwboerderij is gelegen in een reeks vergelijkbare boerderijen. De hoofdvorm en detaillering zijn nog gaaf, waardoor deze boerderij van grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis is.
Weerhorsterweg 20-22	**	Deze vrij rijk gedetailleerde Wederopbouwboerderij staat op een erf met een aantal bijgebouwen, waarvan twee bijschuren en een kleine noodwoning van waarde zijn. Dit complex is gelegen binnen een reeks van vergelijkbare bouwtypen aan de Weerhorsterweg en is daarmee van grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.
Zeldertseweg 12	**	Verhoogd gelegen, vermoedelijk 18 ^{de} eeuwse boerderij met de nok haaks op de weg. Op het erf staan verschillende opstallen, zoals een tweeroeden hooiberg, een houten en een bakstenen bijschuur en een drietal leilinden. Hoewel het complex in de loop der tijd ingrijpend werd verbouwd, zijn de boerderij en de tweeroeden hooiberg van cultuurhistorische waarde.
Zeldertseweg 16	**	Verhoogd gelegen boerderij met de nok haaks op de weg. Achter op het erf staan een houten schuur, een vierroeden hooiberg en drie leilinden. Hoewel de boerderij in de loop der tijd ingrijpend werd verbouwd, is het complex landschappelijk en cultuurhistorisch van grote betekenis.

Zeldertseweg 20	*	Boerderij, volgens gevelsteen daterend uit 1903 met de nok haaks op de weg. Op het erf staat een vier bijschuren en een vrijstaande vierroeden hooiberg. De boerderij met hooiberg en de originele houten bijgebouwen geven een compleet beeld van een boerenbedrijf, waardoor dit complex van landschappelijke en cultuurhistorische betekenis is.
Zeldertseweg 34	*	Boerderij met nok haaks op weg, waarvoor een drietal leilinden staat. In het verlengde van de boerderij staat een vierroeden hooiberg. De boerderij met hooiberg zijn een redelijk gaaf ensemble van landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.
Zeldertseweg 60 Landsigt	**	Verhoogd gelegen boerderij met de nok haaks op de weg. Van de oorspronkelijke erfindeling rest vrijwel niets. Ondanks deze wijzigingen is deze boerderij, door zijn ouderdom, landschappelijk en cultuurhistorisch van bijzondere betekenis.
Zeldertseweg 73-75 De Pol	***	In het land gelegen boerderijcomplex, waarbij de voorgevel van de boerderij van de weg is afgelegen. De verhoogde ligging doet een vermoeden dat de boerderij uit de 18 ^{de} , wellicht 17 ^{de} eeuw, dateert. Naast de boerderij staat een bijschuur, een kleiner gebouw en een aantal panden van recente datum. Door de ligging en de ouderdom zijn de boerderij, bijschuur en de entreepartij van bakstenen metselwerk aan de weg van bijzonder grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.
Zeldertseweg 83	*	Verhoogd en aan een insteekweg gelegen boerderij met de nok loodrecht op de weg. De boerderij dateert tenminste uit de 19e eeuw en zou ouder kunnen zijn. Het pand is hierdoor landschappelijk en cultuurhistorisch van betekenis.
Zeldertseweg 87 Terburg	**	Boerderij "Terburg" bezit een oudere, tenminste 100 jaar oude kern. In 1948 zijn de gevels grotendeels opnieuw opgetrokken. Ondanks deze wijzigingen is het pand vanwege zijn oudere kern van grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.
Zeldertseweg 106	*	Deze verhoogd gelegen boerderij, uit de jaren dertig van de twintigste eeuw, staat met de noklijn haaks op de weg. Op het erf staan een authentieke tweeroedige hooiberg. Dit complex is van landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.
Zeldertseweg 110	*	Het bedrijfsgedeelte van deze boerderij dateert vermoedelijk uit het eerste kwart van de 20e eeuw en staat met de nok haaks op de weg. Direct hierachter bevindt zich een hooiberg met vier betonnen roeden. Hoewel ingrijpende verbouwingen hebben plaatsgevonden, is dit complex toch nog van landschappelijke en cultuurhistorische betekenis.
Zeldertseweg 112	*	Boerderij uit begin 20 ^{ste} eeuw, opgetrokken op een rechthoekige plattegrond onder wolfdak gedekt met Tuile du Nord pannen. Achter en in het verlengde van de boerderij staat een vrijstaande zesroedige hooiberg. De boerderij is mede door ligging van enige cultuurhistorische betekenis.
Zuideinde (Slaagseweg bij 49)	gemeentelijk monument	Aan het eind van de Wijde Wetering, vlak bij de Eem, gelegen gemaal op enige afstand van de weg. De blokvormige bouwmasa, voorzien van hoekpilasters, wordt door een zadeldak besloten. In de topgevels bevindt zich een gevelsteen met daarop het jaartal 1896. Oorspronkelijk was in dit gebouw een stoomgemaal ondergebracht met een hoge, bakstenen schoorsteen. Deze elementen zijn in de loop der tijd verdwenen. Het pand staat sinds 1986 op de gemeentelijke monumentenlijst.
Grebbeinie	rijksmonument in procedure	In 1745 en 1746 aangelegd aarden verdedigingswerk, bestaande uit een aarden wal, aangelegd als verdedigingswal. Dit complex omvat het onderdeel van de linie in de gemeente Amersfoort, dat gelegen is tussen het Werk aan de Glashut en de jachthaven aan de Eem. Dit gedeelte van de liniedijk is ongeveer 5.000 meter lang. De dijk is niet overal onder profiel, maar de contouren zijn goed herkenbaar. Op dit deel van de liniedijk bevinden zich twee grenspalen, één met het opschrift O29 en één met het opschrift O152. De aanleg is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische en architectonische waarden.

6.3. Externe Veiligheid bestemmingsplan Buitengebied West

Servicebureau Gemeenten, 24 november 2011

Zie afzonderlijke rapportage.

6.4. Overzicht bedrijven en voorzieningen

Adres		Bedrijf	Bestemming	Opmerkingen
Boelenhoefseweg	1	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	Geen agrarische activiteiten meer, wordt wonen
Boelenhoefseweg	3	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Bunschoterstraat	9	tankstation van ANWB	Bedrijfsdoeleinden	verkoop motorbrandstoffen zonder LPG
Bunschoterstraat	27	loonwerkbedrijf	Bedrijfsdoeleinden	agrarisch hulp- en loonbedrijf
Bunschoterstraat	33	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen + aan huis gebonden beroep
Bunschoterstraat	40	tankstation van TINQ	Bedrijfsdoeleinden	verkoop motorbrandstoffen met LPG afstandcontour van 110 meter en 150 meter
Bunschoterstraat	-	opslagplaats van Provinciale Waterstaat	Verkeersdoeleinden	opslagdepot nabij carpoolplaats
Coelhorsterlaan	1	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Coelhorsterlaan	2/4/6	ALRO Coelhorst BV + diverse andere BV's	Woondoeleinden	aan huis gebonden beroep
Coelhorsterlaan	8	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	Hoofdinkomen
Coelhorsterlaan	10	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	Hoofdinkomen
Coelhorsterweg	1		Woondoeleinden	aan huis gebonden beroep
Coelhorsterweg	4	Hobbywerkplaats voor 4x4 terreinwagens		Is in gebruik door diverse huurders
Coelhorsterweg	6		Woondoeleinden	bezoekerscentrum
Coelhorsterweg	7		Woondoeleinden	aan huis gebonden beroep
Coelhorsterweg	7b	loonwerkbedrijf	Bedrijfsdoeleinden	agrarisch hulp- en loonbedrijf
Coelhorsterweg	17	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	Neveninkomen
Coelhorsterweg	20	kwekerij/planten met verkoop Ons Hofke	Agrarisch gebied	Beëindigd, wordt wonen
Coelhorsterweg	21	café Het Hoekje / de Plank	Horecadoeleinden	Uitbreiding Bed&Breakfast en cafe
Coelhorsterweg	27/29	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	Beeindigd, wordt wonen en landgoed
Coelhorsterweg	28/28a	veehouder; intensief Beëindigd ruimte voor ruimte	Agrarisch gebied	Beeindigd, is wonen
Coelhorsterweg	30/30a	loonwerkbedrijf	Bedrijfsdoeleinden	agrarisch hulp- en loonbedrijf Veel paarden aanwezig
Coelhorsterweg	31	veehouder; intensief	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Coelhorsterweg	34	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Coelhorsterweg	37	gemaal Male Wetering	Maatschappelijke doeleinden	nutsvoorzieningen
Hoogerhorsterweg	1	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Krachtwijkerweg	1	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	neveninkomen
Krachtwijkerweg	9	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen + aan huis gebonden beroep
Mgr.v.d.Weteringstraat	4	Installatie bedrijf	Woondoeleinden	aan huis gebonden beroep

Mgr.v.d.Weteringstraat	6	rundveeschuur	Agrarische gebied	rundvee
Mgr.v.d.Weteringstraat	8	nutsgebouw Gasunie	Maatschappelijke doeleinden	nutsvoorzieningen
Mgr.v.d.Weteringstraat	20/22	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Mgr.v.d.Weteringstraat	21	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	Neveninkomen pensionstal/ paardenbak en longeercirkel
Mgr.v.d.Weteringstraat	28	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Mgr.v.d.Weteringstraat	36	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Mgr.v.d.Weteringstraat	44	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Mgr.v.d.Weteringstraat	50/51	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Mgr.v.d.Weteringstraat	52/54	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Mgr.v.d.Weteringstraat	53	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Mgr.v.d.Weteringstraat	60	Caravan opslag derden	Burger	
Mgr.v.d.Weteringstraat	68	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	neveninkomen
Neerzeldertseweg	4	veehouder; intensief	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Neerzeldertseweg	10	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Neerzeldertseweg	20	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Oudeweg	1		Woondoeleinden	aan huis gebonden beroep
Oudeweg	3	(voorheen veehouder)	Woondoeleinden	aan huis gebonden beroep
Rijksweg A1	2	benzinepomp	Bedrijfsdoeleinden	verkoop motorbrandstoffen met LPG
Bunschoterstraat, aan hoogspanningsmast?		Zendmast	Maatschappelijk doeleinden	telecommunicatiemast
Slaagseweg	1/1a	veehouder; intensief	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Slaagseweg/Krachtwijker weg	3/3a	Opslag materiaal		
Slaagseweg	4	veehouder; intensief	Agrarisch gebied	hoofdinkomen + bezoekerscentrum + productiegebonden detailhandel
Slaagseweg	6	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	neveninkomen
Slaagseweg	7	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Slaagseweg	9/9a	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Slaagseweg	10a	kantoor aan huis	Woondoeleinden	aan huis gebonden beroep
Slaagseweg	25	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	neveninkomen
Slaagseweg	31	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	Neveninkomen, beëindigd, wordt rietdekker
Slaagseweg	41	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	Hoofdinkomen
Weerhorsterweg	5/6/6a	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	Neveninkomen 6 en 6a herbouwen tot oorspronkelijke woning
Weerhorsterweg	11	Caravan opslag		Ruimte voor ruimte gaat niet door
Weerhorsterweg	20/22	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Zeldertseweg	10	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	Hoofdinkomen Educatie en kinderpartijen
Zeldertseweg	20	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	neveninkomen
Zeldertseweg	21	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	neveninkomen
Zeldertseweg	26	aannemer		hoofdinkomen
Zeldertseweg	34/36	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	neveninkomen
Zeldertseweg	40	veehouder; intensief	Agrarisch gebied	Hoofdinkomen Van Wee nieuw
Zeldertseweg	58	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	neveninkomen
Zeldertseweg	67	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Zeldertseweg	73/75	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	neveninkomen
Zeldertseweg	78	Tuinaanleg Bosman		hoofdinkomen

Zeldertseweg	79/81	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	Hoofdinkomen
Zeldertseweg	89	Tussenopslag veevoeder	burger	neveninkomen
Zeldertseweg	94	veehouder; rundvee	Agrarisch gebied	Hoofdinkomen Veel paarden/buitenbak
Zeldertseweg	106	Verplaatst naar overzijde van de weg	burger	Verplaatst is nu wonen
Zeldertseweg t.o	106	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Zeldertseweg	110	veehouder; gemengd	Agrarisch gebied	hoofdinkomen
Zuidereinde	-	gemaal Wijde Wetering	Maatschappelijke doeleinden	nutsvoorzieningen

6.5. Nee tenzij-toets voor een fietspad en wandelpad langs de Eem

Bureau Viridis, september 2010

Zie afzonderlijke rapportage.

6.6. Berekeningen geurbelasting Coelhorsterweg 31

Gegenereerd op: 10-10-2010 met V-Stacks-Gebied Versie 2009.2 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: Coelhorsterweg 31 plus omgeving

Gemaakt op: 11-03-2011 9:17:23

Rekentijd : 0:06:06

Naam van het gebied: Coelhorsterweg 31

Berekende ruwheid: 0,47 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Bronbestand: H:\My Documents\V-stacks gebied\Coelhorsterweg brongegevens vergund.dat

Receptorbestand: H:\My Documents\V-stacks gebied\Coelhorsterweg 31 GGO.dat

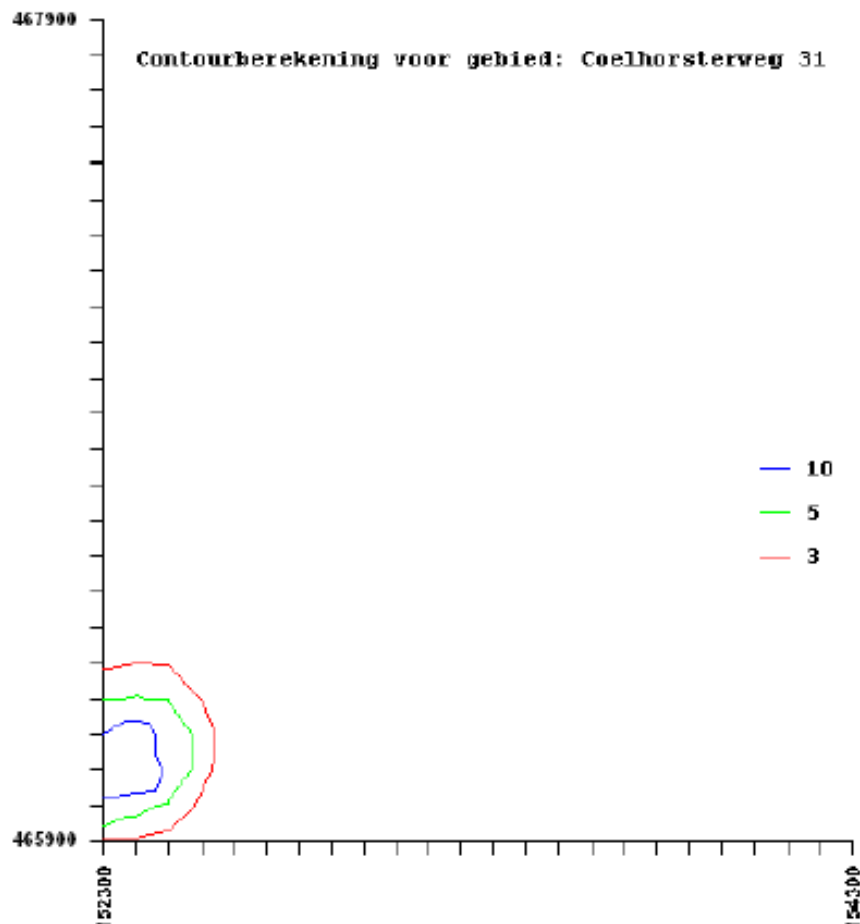
Resultaten weggeschreven in: H:\My Documents\V-stacks gebied\Coelhorsterweg 31

Rasterpunt linksonder x: 152300 m

Rasterpunt linksonder y: 465900 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 24

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 24



Generereerd op: 10-10-2010 met V-Stacks-Gebied Versie 2009.2 (c) KEMA Nederland B.V.

Brongegevens invoer van vergunde situatie

Coelhorsterweg 31 bronneninvoer bestand voor Gemeente Amersfoort, ruimtelijke ordening, 11-12-2010

IDNR	X	Y	ST-hoogte	GemGeb H	ST-bindiam	ST-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg
st1	152340	466071	6.5	4.4	0.55	4.0	3916	3916
st2	152329	466087	5.6	4.1	0.55	4.0	3062	3062
st3	152341	466100	5.7	3.8	0.45	4.0	2848	2848
st4	152352	466103	5.7	3.9	0.82	9.5	2848	2848
st5	152394	466104	4.8	3.8	0.55	4.0	4735	4735
st6	152364	466095	5.0	3.2	0.55	4.0	3845	3845

Berekende waarde van de geurbelasting

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]	
201	152474.0	466089.0	14.000	8.972	bouwblok 1
202	152506.0	466107.0	14.000	6.560	bouwblok1
203	152420.0	466020.0	14.000	7.156	bouwblok 2
204	152459.0	466043.0	14.000	7.290	bouwblok 2
205	152614.0	466228.0	14.000	2.556	bouwblok 3
206	152368.0	466156.0	14.000	12.701	Coel.33A
207	152379.0	466165.0	14.000	11.544	Coel.33V

hoogst toelaatbare emissies per bron, zoals berekend

BronID	X-coor	Y-coor	E-vergund	E-maxverg	E-calcul	E-maxcomb	E=Em?	RatioM/V	KriRecePuntX	KriRecePuntY
St1	152340.0	466071.0	3916	3916	20037	3916	1	1.00	152368.0	466156.0
st2	152329.0	466087.0	3062	3062	14289	3062	1	1.00	152368.0	466156.0
st3	152341.0	466100.0	2848	2848	10997	2848	1	1.00	152368.0	466156.0
st4	152352.0	466103.0	2848	2848	15740	2848	1	1.00	152368.0	466156.0
st5	152394.0	466104.0	4735	4735	9252	4735	1	1.00	152368.0	466156.0
st6	152364.0	466095.0	3845	3845	9767	3845	1	1.00	152368.0	466156.0

Gegenereerd op: 11-03-2011 met V-Stacks-Gebied Versie 2009.2 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: Coelhorsterweg 31 plus omgeving

Gemaakt op: 11-03-2011 9:17:23

Rekentijd : 0:06:06

Naam van het gebied: Coelhorsterweg 31

Berekende ruwheid: 0,47 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Bronbestand: H:\My Documents\V-stacks gebied\Coelhorsterweg vergund plus omgeving 2km.dat

Receptorbestand: H:\My Documents\V-stacks gebied\Coelhorsterweg 31 GGO.dat

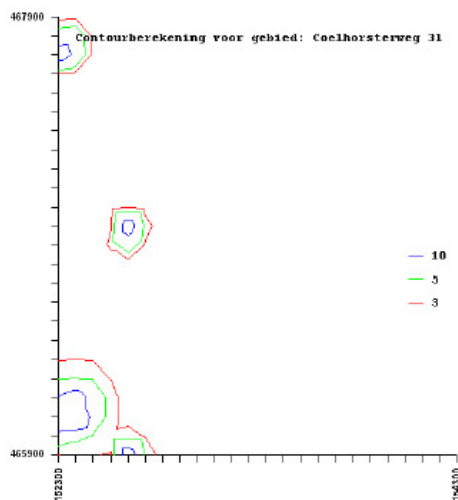
Resultaten weggeschreven in: H:\My Documents\V-stacks gebied\Coelhorsterweg 31 plus omgeving

Rasterpunt linksonder x: 152300 m

Rasterpunt linksonder y: 465900 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 24

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 24



Gegenereerd op: 11-03-2011 met V-Stacks-Gebied Versie 2009.2 (c) KEMA Nederland B.V.

Coelhorsterweg 31 bronneninvoer bestand voor Gemeente Amersfoort, ruimtelijke ordening, 11-12-2010

IDNR	X	Y	ST-hoogte	GemGeb H	ST-bindiam	ST-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg	Postcode	
101	152340	466071	6.5	4.4	0.55	4.0	3916	3916	3828PA31	st1
102	152329	466087	5.6	4.1	0.55	4.0	3062	3062	3828PA31	st2
103	152341	466100	5.7	3.8	0.45	4.0	2848	2848	3828PA31	st3
104	152352	466103	5.7	3.9	0.82	9.5	2848	2848	3828PA31	st4
105	152394	466104	4.8	3.8	0.55	4.0	4735	4735	3828PA31	st5
106	152364	466095	5.0	3.2	0.55	4.0	3845	3845	3828PA31	st6
107	152942	467023	5.0	4.0	0.50	4.0	55	55	3828PH36	Mgr van de Weteringstr
108	152942	468066	5.0	4.0	0.50	4.0	4669	4669	3828PN40	Zeldertseweg
109	151875	467649	5.0	4.0	0.50	4.0	4669	4669	3828PN81	Zeldertseweg
110	151530	466902	5.0	4.0	0.50	4.0	25956	25956	3828PK4	Slaagseweg
111	152341	467748	5.0	4.0	0.50	4.0	6555	6555	3828PN67	Zeldertseweg
112	151773	466545	5.0	4.0	0.50	4.0	19740	19740	3828PK1A	Slaagseweg
113	152671	465908	5.0	4.0	0.50	4.0	3607	3607	3828PB34	Coelhorsterweg
114	152646	466903	5.0	4.0	0.50	4.0	5166	5166	3828PH52	Mgr van de Weteringstr

hoogst toelaatbare emissies per bron, zoals berekend

BronID	X-coor	Y-coor	E-vergund	E-maxverg	E-calcul	E-maxcomb	E=Em?	RatioM/V	KriRecePuntX	KriRecePuntY
101	152340.0	466071.0	3916	3916	20037	3916	1	1.00	152368.0	466156.0
102	152329.0	466087.0	3062	3062	14289	3062	1	1.00	152368.0	466156.0
103	152341.0	466100.0	2848	2848	10997	2848	1	1.00	152368.0	466156.0
104	152352.0	466103.0	2848	2848	15740	2848	1	1.00	152368.0	466156.0
105	152394.0	466104.0	4735	4735	9252	4735	1	1.00	152368.0	466156.0
106	152364.0	466095.0	3845	3845	9767	3845	1	1.00	152368.0	466156.0
107	152942.0	467023.0	55	55	808131	55	1	1.00	152614.0	466228.0
108	152942.0	468066.0	4669	4669	2926532	4669	1	1.00	152614.0	466228.0
109	151875.0	467649.0	4669	4669	2098028	4669	1	1.00	152368.0	466156.0
110	151530.0	466902.0	25956	25956	1230574	25956	1	1.00	152368.0	466156.0
111	152341.0	467748.0	6555	6555	2185278	6555	1	1.00	152368.0	466156.0
112	151773.0	466545.0	19740	19740	604129	19740	1	1.00	152379.0	466165.0
113	152671.0	465908.0	3607	3607	89872	3607	1	1.00	152506.0	466107.0
114	152646.0	466903.0	5166	5166	574325	5166	1	1.00	152614.0	466228.0

Gegenereerd op: 11-03-2011 met V-Stacks-Gebied Versie 2009.2 (c) KEMA Nederland B.V.

INVOERGEGEVENS BRONNEN

ID	X	Y	NORM_OU	Postcode	V/K	Type	zone
201	152465	466100	14	3828	V	woning	pl1
202	152505	466125	14	3828	V	woning	pl2
203	152474	466087	14	3828	V	woning	hbp1
204	152474	466019	14	3828	V	woning	hbp4
205	152368	466156	14	3828	V	woning	Coel33A
206	152379	466165	14	3828	V	woning	Coel33V

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
201	152474.0	466089.0	14.000	9.063
202	152506.0	466107.0	14.000	6.595
203	152420.0	466020.0	14.000	7.791
204	152459.0	466043.0	14.000	7.846
205	152614.0	466228.0	14.000	2.571
206	152368.0	466156.0	14.000	12.712
207	152379.0	466165.0	14.000	11.538

UITKOMST

Op de nieuw te bouwen woningen is geen overschrijding van de geurnorm. De geurnorm op de bestaande woning Coelhorsterweg 33 voldoet in de berekening V-stacks-gebied ook. In de berekening V-stacks vergunningen voldoet deze niet aan de geurnorm. De bouwblokken 1 t/m 3 voldoen overigens ook aan de berekening V-stacks vergunningen.

Gegenereerd op: 3-11-2011 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: Coelhorsterweg 31 vergunde situatie

Gemaakt op: 3-11-2011 14:43:15

Rekentijd: 0:00:07

Naam van het bedrijf: Coelhorsterweg 31 (test met landgoed; aanvraag)

Berekende ruwheid: 0,08 m

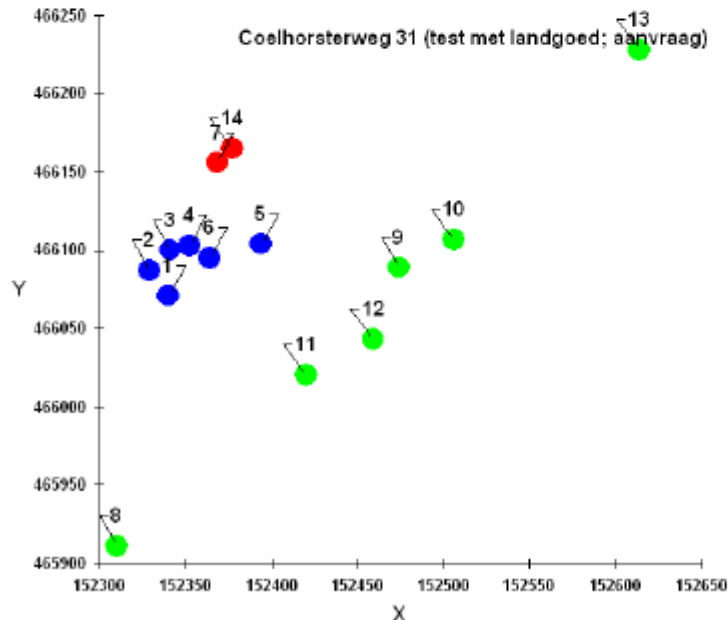
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Ultr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal 1	152 340	466 071	6,5	4,4	0,55	4,00	3 918
2	stal 2	152 329	466 087	5,6	4,1	0,55	4,00	3 062
3	stal 3	152 341	466 100	5,7	3,8	0,45	4,00	2 848
4	stal 4	152 352	466 103	5,7	3,9	0,82	9,50	2 848
5	stal 5	152 394	466 104	4,8	3,8	0,55	4,00	4 735
6	stal 6	152 364	466 095	5,0	3,2	0,55	4,00	3 845

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	Coelhorsterweg 33 A	152 368	466 156	14,0	15,2
8	Coelhorsterlaan 4	152 310	465 911	14,0	3,9
9	bouwblok 1	152 474	466 089	14,0	12,4
10	bouwblok 1	152 506	466 107	14,0	9,2
11	bouwblok 2	152 420	466 020	14,0	9,5
12	bouwblok 2	152 459	466 043	14,0	9,7
13	bouwblok 3	152 614	466 228	14,0	3,8
14	Coelhorsterweg 33 V	152 377	466 165	14,0	14,5



Gegenereerd op: 3-11-2011 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: berekening vergunde veestapel op meest kwetsbare plek t.o.v. nieuw te bouwen woning.

Gemaakt op: 3-11-2011 15:11:33

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: Coelhorsterweg 31 (test met landgoed; op een punt)

Berekende ruwheid: 0,08 m

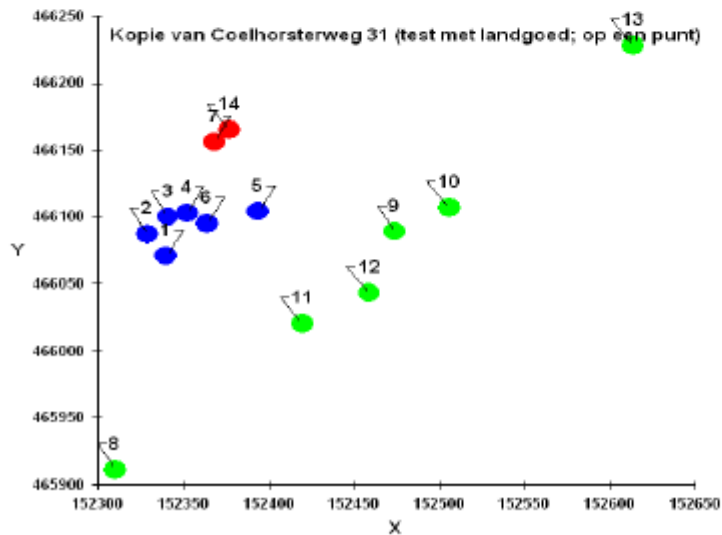
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Ultr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal 1	152 340	466 071	6,5	4,4	0,55	4,00	21 254
2	stal 2	152 329	466 087	5,6	4,1	0,55	4,00	0
3	stal 3	152 341	466 100	5,7	3,8	0,45	4,00	0
4	stal 4	152 352	466 103	5,7	3,9	0,82	9,50	0
5	stal 5	152 394	466 104	4,8	3,8	0,55	4,00	0
6	stal 6	152 364	466 095	5,0	3,2	0,55	4,00	0

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	Coelhorsterweg 33 A	152 368	466 156	14,0	18,7
8	Coelhorsterlaan 4	152 310	465 911	14,0	4,5
9	bouwblok 1	152 474	466 089	14,0	10,4
10	bouwblok 1	152 508	466 107	14,0	7,4
11	bouwblok 2	152 420	466 020	14,0	11,6
12	bouwblok 2	152 459	466 043	14,0	9,9
13	bouwblok 3	152 614	466 228	14,0	3,3
14	Coelhorsterweg 33 V	152 377	466 165	14,0	16,7



Bijlage X- en Y coördinaten, Geurberekening
Omgekeerde werking V-stacks gebied, Coelhorsterweg 31 en omgeving



201 meetpunt bouwblok 1



202 meetpunt bouwblok 1



203 meetpunt bouwblok 2



204 meetpunt bouwblok 2



205 meetpunt bouwblok 3



206 meetpunt Coelhorsterweg 33 A



207 meetpunt Coelhorsterweg 33 V



referentie punt stal 1



referentie punt stal 6

6.7. Slaagseweg 31, Ruimtelijke Onderbouwing

23 maart 2011

Zie afzonderlijke rapportage.

6.8. Zienswijzennota 'Bestemmingsplan Buitengebied-West'

20 december 2011

Zie afzonderlijke rapportage.