

Gemeente Leusden

Ruimtelijke onderbouwing Oranjerie & zwembad bij Buitenplaats Den Treek

Voorontwerp

Gemeente Leusden

Ruimtelijke onderbouwing

Oranjerie & zwembad bij Buitenplaats Den Treek

procedure	datum
concept	28 oktober 2015
concept voorontwerp	4 januari 2016
voorontwerp	26 juli 2016
ontwerp	
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

Opdrachtgever	Buitenplaats Den Treek Treekerweg 23 3832 RS Leusden
Opdrachtnemer	PlanRO bureau voor ruimtelijke ordening Vuursalamander 78 / 3824 VJ Amersfoort 06 459 25 680 / www.planro.nl
status	Voorontwerp
projectnummer	14010
plan-idn	n.v.t.
datum	26 juli 2016

INHOUDSOPGAVE	Blz.
Hoofdstuk 1. Inleiding	- 3 -
1.1. Aanleiding en doelstelling	- 3 -
1.1.1. Planstukken	- 3 -
1.2. Ligging plangebied	- 3 -
1.3. Geldend bestemmingsplan	- 4 -
1.4. Leeswijzer	- 4 -
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	- 5 -
2.1. Huidige situatie	- 5 -
2.2. Restauratie en nieuwbouw	- 5 -
2.2.1. Vormgeving en ruimtelijke inpassing	- 5 -
2.2.2. Landschappelijke inpassing	- 8 -
2.2.3. Vormgeving en architectuur	- 9 -
2.2.4. Functionele structuur	- 10 -
Hoofdstuk 3. Beleidskader	- 11 -
3.1. Rijksbeleid	- 11 -
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	- 11 -
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	- 11 -
3.1.3. Waterwet	- 12 -
3.1.4. Nationaal Waterplan (2009)	- 12 -
3.1.5. Ladder van Duurzame Verstedelijking	- 13 -
3.2. Provinciaal beleid	- 14 -
3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028	- 14 -
3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening	- 17 -
3.2.3. Waterplan 2010-2015	- 17 -
3.2.4. Grondwaterplan 2008-2013	- 19 -
3.3. Regionaal beleid	- 20 -
3.3.1. Waterbeheerplan Waterschap Vallei en Eem 2010 - 2015	- 20 -
3.4. Gemeentelijk beleid	- 21 -
3.4.1. Woonvisie 2012 - 2022	- 21 -
3.4.2. Milieubeleidsplan 2009 – 2013	- 21 -
Hoofdstuk 4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	- 23 -
4.1. Cultuurhistorie	- 23 -
4.1.1. Historische geografie (<i>bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed</i>)	- 23 -
4.1.2. Historische stedenbouw (<i>bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed</i>)	- 25 -
4.2. Archeologie	- 28 -
4.2.2. Cultuurhistorie en monumenten	- 31 -
4.3. Bodem	- 32 -
4.4. Asbest	- 33 -
4.5. Externe veiligheid	- 33 -
4.6. Flora en Fauna	- 33 -
4.6.1. Gebiedsbescherming	- 33 -
4.6.2. Soortbescherming	- 34 -
4.7. Geluid	- 35 -
4.8. Kabels en leidingen	- 35 -
4.9. Luchtkwaliteit	- 35 -
4.10. Milieuhinder bedrijvigheid	- 36 -
4.11. Waterparagraaf / watertoets	- 37 -

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid	- 41 -
5.1. Juridische uitvoerbaarheid	- 41 -
5.1.1. Voorschriften / Regels	- 41 -
5.2. Economische uitvoerbaarheid	- 41 -
5.3. Maatschappelijk uitvoerbaarheid	- 42 -
5.3.1. Procedure bepaling	- 42 -
5.3.2. Overleg verplichting	- 42 -
5.3.3. Terinzagelegging	- 42 -
5.4. Algemene conclusie	- 43 -
 Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlagenboek)	 - 45 -
1. Monumenten	- 45 -
2. Bouwhistorische documentatie	- 45 -
3. Archeologie bureau onderzoek	- 45 -
4. Archeologisch Programma van Eisen	- 45 -
5. Bodemonderzoek	- 45 -
6. Asbestinventarisatie onderzoek	- 45 -
7. Oriënterend onderzoek flora en fauna	- 45 -
8. Watertoets	- 45 -
9. Watervergunning	- 45 -
10. Bouwtekeningen	- 45 -
11. Bouwbesluittoetsingen	- 45 -
12. Statische berekening Uitgangspuntenrapport	- 45 -

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

De eigenaars van Buitenplaats Den Treek zijn voornemens de bestaande orangerie te restaureren / renoveren en te combineren met een nieuw te verwezenlijken overdekt zwembad.

De wens om op de buitenplaats een zwembad te realiseren is al langer aanwezig en daarvoor zijn in een eerder stadium reeds plannen voor uitgewerkt en vergund. Namelijk voor een zwembadgebouw gesitueerd aan de zuidzijde van het hoofdgebouw. In 2010 is echter gestopt met die bouw-voorbereidende fase omdat dit een te groot bouwkundig risico bleek te vormen voor het monumentale hoofdgebouw zelf.

Voor de toen der tijd gemaakte plannen van een zwembad is door de gemeente een bouwvergunning afgegeven. Met de nu voor gestane ontwikkeling wordt definitief afgezien van de in 2010 voorgenomen plannen. De gemeente heeft aangegeven, indien aan de onderhavige ontwikkeling een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden afgegeven, tevens de reeds verleende vergunning zal worden ingetrokken voor het zwembad bij het hoofdgebouw.

1.1.1. Planstukken

Het initiatief is middels een principe verzoek voorgelegd aan de gemeente met de vraag of aan de functiewijziging en het voorgenomen initiatief medewerking kan worden gegeven.

In principe is daar door de gemeente medewerking over uitgesproken, voor behandeling van het initiatief dient wel een ruimtelijke onderbouwing voor uitgewerkt te worden, waarmee een procedure gevolgd kan worden van een projectomgevingsvergunning (art.2.12, lid 1 onder a, WABO).

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling wordt vormgeven en aansluit bij de omgeving en het hoofdgebouw. Voorts worden randvoorwaarden gesteld aan de functieverandering en realisatie van het nevengebouw. Daarna wordt ingegaan op de planologische en milieutechnische randvoorwaarde die toepasselijk zijn op het voorgenomen initiatief.

1.2. Ligging plangebied

Buitenplaats Den Treek is gelegen aan de Treekerweg 23 en is het centrale onderdeel van het landgoed Den Treek in het zuidwesten van de gemeente Leusden. Het landgoed omvat een groot grondgebied en bevindt zich aan de rand van het overgangsgebied tussen de Utrechtse heuvelrug en Gelderse vallei.



Afbeelding - Ligging plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden behorende bij buitenplaats Den Treek liggen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2009.



Afbeelding - Fragment bestemmingsplan Buitengebied

Het voorgenomen initiatief omvat de restauratie en uitbreiding van de bestaande orangerie en de realisatie van een deels overdekt zwembad. Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan en de bestaande bebouwing de status van rijksmonument heeft, is het noodzakelijk hiervoor een uitgebreide omgevingsprocedure te volgen. De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is enerzijds gelegen in de toegekende functie 'Wonen' en 'Bos en natuurgebied' voor de verblijfs- en recreatieruimte met gastenverblijf en anderzijds is de voorgenomen bebouwing met aanbouwen en uitbreiding met het zwembad niet in overeenstemming met de bebouwingsmogelijkheden binnen die bestemmingen.

Naast deze enkel-bestemmingen is aan het landgoed Den Treek de dubbelbestemming Landgoed / Buitenplaats toegekend waarvan het onderhavig plangebied onderdeel van uit maakt. De bestemming beoogt de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische-, landschappelijke- en architectonische waarden. De in deze bestemming opgenomen vrijstellingsmogelijkheid voor bouwen sluit niet geheel aan bij de voorgestane plannen. De goothoogte (3,8 m) en hoogte (7,5 m) van het te realiseren zwembad wijkt af van de in de regels opgenomen maximale hoogten van 3 en 6 meter.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de procedure gevolgd van een project-omgevingsvergunning (projectbesluit) en gelijktijdig de formele aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Indien het college akkoord gaat met het voorgenomen initiatief kan de omgevingsvergunning worden verleend.

1.4. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- allereerst wordt in hoofdstuk 2 de historische en huidige situatie beschreven, tevens wordt uitgebreid stilgestaan bij de gewenste toekomstige situatie;
- in hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologische beleid op regionaal en gemeentelijk niveau speelt bij dit relatief kleinschalige plan een rol;
- in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische en planologische randvoorwaarden;
- in hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

De buitenplaats Den Treek is gelegen aan de Treekerweg 23 te Leusden en is aangewezen als Rijksmonument o.a. vanwege de ouderdom en de architectonische vormgeving in neoclassicistische stijl, de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats en vanwege de markante ligging binnen de historische tuin- en parkaanleg.

De oranjerie (Treekerweg 21) en het park zijn ieder ook als Rijksmonument aangewezen, zie ook de beschrijving in bijlage 1.



Afbeelding - luchtfoto buitenplaats Den Treek

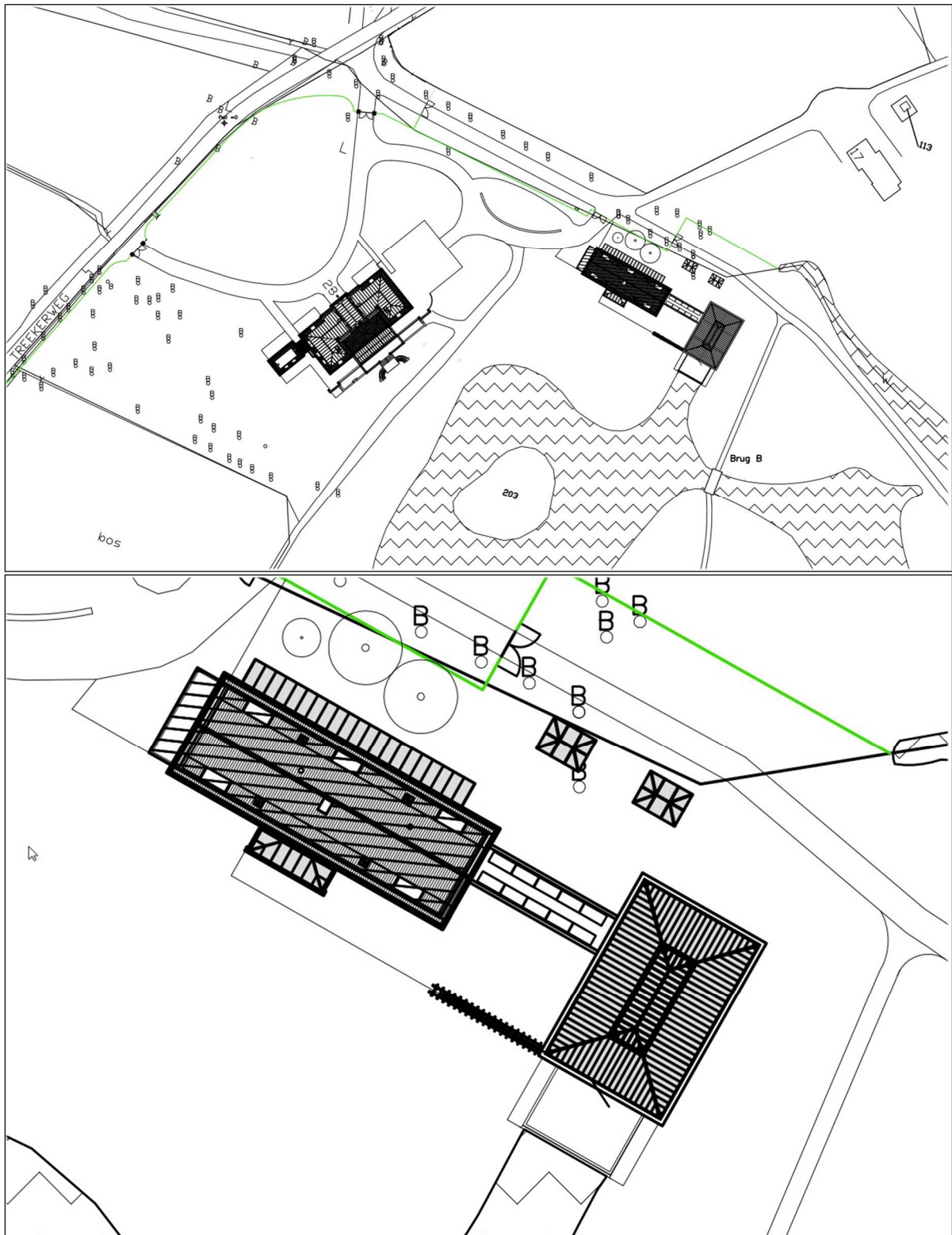
De huidige situatie van de oranjerie is in een behoorlijke staat van verval geraakt en om het pand voor de toekomst te bewaren dient zo spoedig mogelijk hiervoor herstel plaats te vinden.

2.2. Restauratie en nieuwbouw

2.2.1. Vormgeving en ruimtelijke inpassing

De verbouw van de bestaande oranjerie behelst enerzijds de restauratie van het pand en anderzijds het geschikt maken voor de nieuwe functie van verblijfsruimte en gastenverblijf. De aanbouwen zijn vormgegeven met respect naar de oorspronkelijke bebouwing en passend in het gehele ensemble van landhuis met het aanliggende park.

In de nieuwe situatie is de oranjerie door middel van een overdekt tussenlid verbonden met het nieuwe overdekte zwembad. Het ontwerp is vormgegeven als één samenhangend ensemble die recht doet aan de bestaande architectuur en zich passend voegt in de omliggende parkstructuur. De locatie voor het zwembad is gesitueerd ter plaatse van een uitstulping van de bestaande vijverpartij. Als het ware loopt de waterpartij door in het zwembad en wordt het zwembad op deze manier opgenomen in de vormgeving en inrichting van het park. De aanleg van het zwembad wordt op eigen terrein gerealiseerd en legt geen beperkingen op aan de reeds aanwezige en eventuele toekomstige activiteiten op aangrenzende percelen. De vormgeving is van dermate hoge kwaliteit gezien de materiaalkeuze, opstelling en kleuren dat deze geen afbreuk doet aan de representativiteit van de omringende omgeving. Gelet op de huidige staat van verval waarin de oranjerie nu verkeerd wordt met dit initiatief een positieve ontwikkeling in gang gezet die een kwaliteitsverhogende uitstraling heeft op het geheel van de buitenplaats Den Treek.



Afbeelding – Plattegrond inrichting nieuwe situatie

Vooroverleg

Doordat zowel de oranje als ook het aansluitende park een monumentale status genieten is het voorgenomen initiatief ter beoordeling voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Utrecht, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en heeft beoordeling plaats gevonden door de gemeentelijke monumentencommissie.

Team Cultuur, Erfgoed en Recreatie, Provincie Utrecht

Op 19 december 2014 heeft de provincie over de bouwplannen geadviseerd.

We konden ons destijds al wel vinden in de situering, hoofdopzet van het woongebouw, de uitvoering van het dak en de ligging van het zwembad en de serre. Naar aanleiding van het bouwplanoverleg op 10 december 2014 met ondermeer de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is dit laatste bouwplan gewijzigd. U heeft ons op 4 september een artist impressie hiervan toegezonden. De glazen gang aan de noordkant van het gebouw is aangepast en verkort. De technische ruimte en stoomsauna zullen nu los bij het zwembad gebouwd worden. Daarnaast is het bouwplan nog op enkele details herzien.

Conclusie is dat wij kunnen instemmen met de verlening van de omgevingsvergunning voor het aangepaste verbouwingsplan en de bouw van het zwembad bij de Orangerie van het landgoed Den Treek.

Gemeentelijke Monumentencommissie

De adviesaanvraag is behandeld in de vergadering van 22 januari 2015.

Er is een positief advies uitgebracht en waardering voor het plan zoals het er nu ligt, waarbij tegemoet is gekomen aan eerdere opmerkingen en is het plan vanuit het oogpunt van monumentenzorg nog verder verbeterd. De ingrepen bij de orangerie zijn reversibel, de nieuwbouw is als moderne toevoeging herkenbaar en de nieuwbouw is zorgvuldig ingepast in het park. Een opmerking van later in de vergadering is dat archeologisch onderzoek (tpv het zwembad) en bouwhistorisch onderzoek van de orangerie gewenst is.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Het concept plan is besproken met de RCE op 9 oktober 2012. Naar aanleiding van dat overleg zijn verschillende wijzigingen in het plan doorgevoerd. Op 6 september 2013 is het aangepaste plan voor advies aangeboden en is door het RCE op 30 oktober 2013 het volgende advies uitgebracht.

Het principe van een zwembad op deze locatie wordt als positief beoordeeld. Ook het hergebruik van de naastgelegen dienstwoning in relatie tot de nieuwe functie is aanvaardbaar.

Toch blijft er in het plan een veelheid aan elementen en vormgeving aanwezig, die met elkaar tot een zekere verrommeling leiden. Voorgesteld wordt om een meer rustige vormgeving en goed geïntegreerde functies toe te passen. De nieuwe serre, die als element voorstelbaar is, zou bij een dergelijke benadering ook gebaat zijn. Ten aanzien van de glazen gang langs de achterzijde van het dienstgebouw is negatief geadviseerd.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen en aanbevelingen heeft er overleg plaats gevonden op het Steunpunt bij de RCE. De vormgeving en indelingen zijn vervolgens in onderling overleg afgestemd en uitgewerkt in een nieuw bouwplan. Het aangepaste initiatief is daarna opnieuw ter beoordeling voorgelegd aan het RCE.

Conclusie Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Het plan is nu veel rustiger en helderder geworden. De gang achter het gebouwtje is nu bescheidener en er is geen onduidelijke knooppunt van gebouwen meer. De serre aan de voorzijde is kleiner en rustiger vormgegeven. Als het plan zo verder wordt uitgewerkt is er geen bezwaar.



Afbeelding – Artist impressie inrichting nieuwe situatie

2.2.2. Landschappelijke inpassing

Landgoederen verschillen sterk van elkaar in hun zichtbaarheid vanuit het landgoed zelf en hun zichtbaarheid van buiten de formele grenzen van het landgoed. Dit heeft met de landschappelijke setting te maken en is vaak ook een bewuste ontwerpkeuze. Ook het ruimtegebruik van de landgoederen verschilt sterk. Bos en boomgaarden worden afgewisseld met open ruimten. Ze hebben vaak het karakter van een natuurlijk grasland-landschap of een parkachtige inrichting.

In het geval van buitenplaats Den Treek en het erachter gelegen park is sprake van een privé domein dat niet openbaar toegankelijk is. Het overige deel van het landgoed heeft o.a. de bestemming bos en is wel toegankelijk voor publiek.

De grootte van landgoederen verschilt ook sterk, van 7 ha tot meer dan 20 ha. Ook de omvang van de opstallen kent een aanzienlijke variatie tussen de 1.600 m³ en wel 13.000 m³. Om de landgoederen hierin met elkaar te kunnen vergelijken zijn opstallen en de grootte van het landgoed tot elkaar in verhouding gezet. Dit levert een ratio op tussen de 140 m³ en 840 m³ gebouwd volume per ha.

Geconcludeerd kan worden dat niet de hoeveelheid bebouwing (opstallen) maatgevend is maar veel meer de samenhang tussen de verschillende functies op een landgoed.

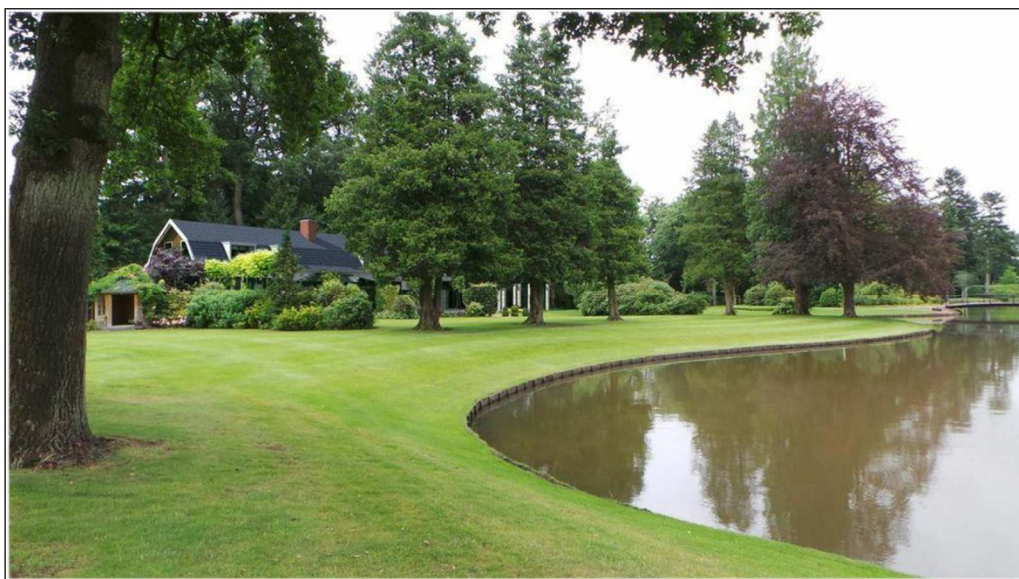
De vraag die beantwoordt moet worden is of het landgoed doorontwikkeld kan worden zodat bestaande waarden in stand blijven en nieuwe ontwikkelingen een duurzaam en kwaliteitsverhogende uitstraling hebben op de omgeving.

De buitenplaats Den Treek, als onderdeel van het landgoed Den Treek, is in de jaren 2001/2002 grondig gerenoveerd en heeft daarmee haar monumentale status teruggekregen. Ook het omliggende park is in zijn oude glorie hersteld. Het nu oppakken van de in verval geraakte oranjerie is een logisch vervolg en doet recht aan deze bebouwing en compositie als geheel.

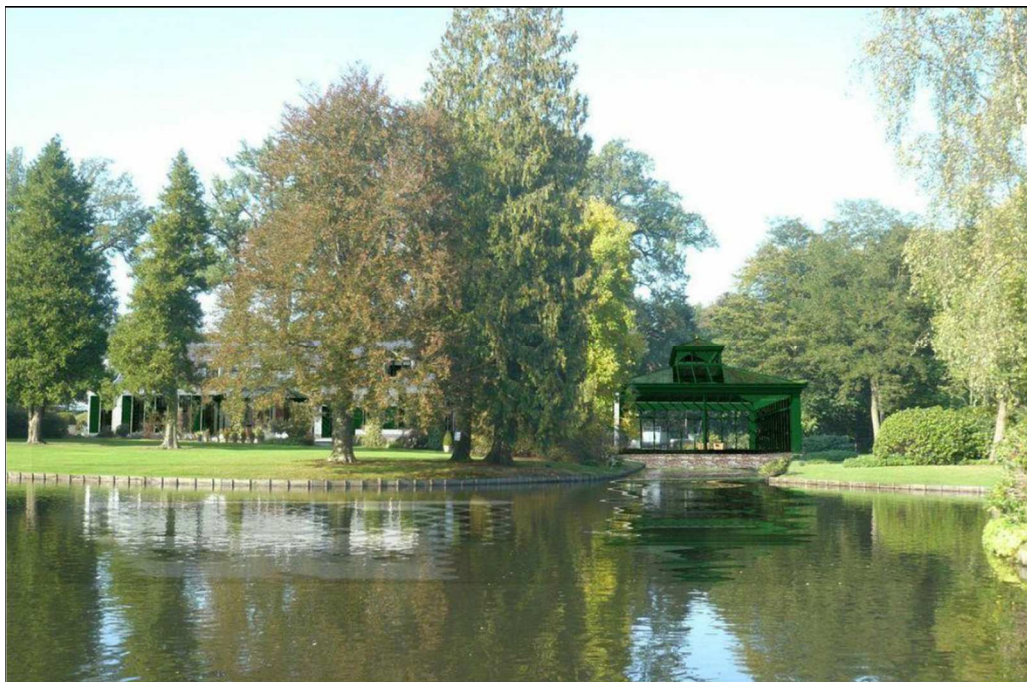
Doorontwikkeling betekend ook het kunnen inspelen op wensen van ander en nieuw gebruik om een toekomstbestendig functioneren mogelijk te maken. Daarmee wordt het mogelijk om de uitstraling van de buitenplaats binnen het landgoed naar de toekomst veilig te kunnen stellen.

De locatie van het geplande zwembad ligt aan de achterzijde van het hoofdgebouw en is daarmee aan het gezichtsveld onttrokken. Vanuit stedenbouwkundig/planologisch perspectief is er geen aanleiding hier nadere eisen aan te stellen. De bouwhoogte van het zwembad wordt ondergeschikt aan die van de oranjerie vormgegeven en die daarmee toch een functionele eenheid vormt.

Hierna zijn enkele impressies van de bebouwing in fotomontage weergegeven en wordt zichtbaar hoe de bebouwing zicht voegt in de omliggende parkstructuur.



Afbeeldingen – Artist impressie inrichting nieuwe situatie



De gemeente borgt middels deze ruimtelijke onderbouwing en de omgevingsvergunning voor het bouwen hoe de ontwikkeling wordt vormgegeven en wordt ingepast in het landgoedpark bij buitenplaats Den Treek. De bouwtekeningen met aanzichten en plattegronden zijn in bijlage 10 van deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

2.2.3. Vormgeving en architectuur

Oranjerieën zijn er op de Nederlandse buitenplaatsen in vele soorten en maten, van indrukwekkende klassieke gebouwen zoals op Elswout tot een eenvoudige kas.

Het bestaande gebouw op buitenplaats Den Treek dat de Oranjerie genoemd wordt herkent men niet direct als dusdanig. Slechts een rij smalle hoge ramen in een deel van de zuidgevel herinneren aan het gebruik in de 19^e eeuw. Daarna heeft het gebouw vele functies gehuisvest die ten dienste stonden van de buitenplaats, dienstwoningen, stal, garage, opslag. Dit al naar gelang de functies van het hoofdhuis als zomerverblijf, permanente bewoning en hotel.

Het gebouw is dringend toe aan restauratie en met een nieuwe functionele invulling als onderdeel van de buitenplaats.

In 2010 is er gestopt met de reeds in bouw-voorbereidende fase verkerende uitbreiding aan het hoofdhuis,

met een zwembadgebouw aan de zuidzijde, omdat dit een te groot bouwkundig risico bleek te vormen voor het monumentale hoofdgebouw zelf. Bij het zoeken naar een andere locatie voor een overdekt zwembad op het landgoed is uiteindelijk gekozen voor de oostzijde van het gebouw de Oranjerie, aan het einde van een doodlopende uitloper van de vijver. Deze locatie biedt de mogelijkheid de overkapping van het zwembad als massa los en ondergeschikt te houden van het bestaande gebouw terwijl het verbonden door een smalle gang wel een functioneel geheel vormt. Als gebouwtypologie is gekozen voor de eenvoudige “kas oranjerie” om zo de uitbreiding ondergeschikt te houden aan de architectuur van het bestaande gebouw.

Door het zwembad in het verlengde aan te leggen bij de uitloper van de vijver voegt het gebouw zich naadloos in de bestaande historische structuur van het park. Het geheel presenteert zich open en transparant richting het park en de vijverpartij. Het nieuwe deel wordt volledig in glas vorm gegeven en bij het bestaande gebouw wordt een glazen serre toegevoegd op de plaats waar nu een “vreemd” breed kozijn met deuren uit de jaren 1950 aanwezig is.

De twee nieuwe functies in het gebouw, “zwembad/ Leisure en gastenverblijf, worden aan de noordzijde van het gebouw ontsloten via een nieuwe volledig glazen gang met de hoofdingang. De historische entree deuren en ramen in de noordgevel kunnen zo gehandhaafd blijven. Op het dakvlak van het bestaande gebouw worden enkele dakkapellen toegevoegd om de verblijfsruimten van het gastenverblijf van voldoende daglicht te voorzien.

De materialisering en detaillering van het bestaande gebouw worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De uitbreiding krijgt een eigentijdse detaillering die respect heeft voor en aansluit bij de historische vormgeving met toepassing van de maximale hoeveelheid glas in gevels en dak. Hierdoor wordt de historische Oranjerie optimaal in zijn waarde gelaten terwijl er toch een geheel ontstaat dat weer een volledig functioneel onderdeel zal gaan vormen binnen het huidige gebruik van de buitenplaats en bewoning.

2.2.4. Functionele structuur

Het bijgebouw met zwembad moet worden aangemerkt als complementair aan het hoofdgebouw en de daaraan gegeven functie van exclusief hotel. Daarnaast dient gekeken te worden naar de huidige regeling in het vigerende bestemmingsplan. De oranjerie is daarin opgenomen met een woonfunctie, de bestemming “Wonen” voor twee wooneenheden. Het overdekte zwembad is gelegen in de bestemming “Bos en Natuurgebied”. Dat te zijner tijd ooit weer gebruik gemaakt zal worden van de woonfunctie kan niet geheel worden uitgesloten. Het voornemen van het toekomstige gebruik is echter tweeledig, namelijk enerzijds als recreatieve gebruiks- en verblijfsruimte en anderszins als gastenverblijf. De huidige vigerende bestemmingen zijn daarop niet afgestemd en d.m.v. deze ruimtelijke onderbouwing wordt dit gebruik tevens mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk ook de mogelijkheid voor bewoning open gehouden. Voor een toekomstige bestemming kan dan gedacht worden aan de bestemming “Gemengd” waarbij de hierboven genoemde functies in dienen te worden opgenomen.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor de voorgenomen ontwikkeling zijn als volgt geformuleerd:

- *Efficiënt gebruik van de ondergrond.*
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit.
- *Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.*
Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland.
- *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.*
Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving.
- *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.*
Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

De nationale belangen uit de SVIR zijn vooral gericht op ontwikkelingen. Omdat voorliggend plan dusdanig kleinschalig en grotendeels conserverend van aard is zijn de meeste nationale belangen niet relevant. Uitzondering vormen de belangen die betrekkingen op het efficiënt gebruiken van de ondergrond en het behoud van cultuurhistorische waarden.

De voorgenoemde nationale belangen vinden een doorvertaling in deze ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 4 (Randvoorwaarden) is aangegeven hoe met de nationale belangen is omgegaan.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen en vormt de normstelling vanuit het rijk. Deze AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het regels stelt ten aanzien van bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair

richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Het Barro geeft voor de EHS enkel aan dat de provincie verantwoordelijk is voor het opnemen van de bescherming door middel van de provinciale ruimtelijke verordeningen (zie 3.2.2).

Onderhavig plan is niet in strijd met het Barro.

3.1.3. Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hiermee kan de komende tijd worden voldaan aan de eisen die het waterbeheer van de toekomst stelt aan Nederland. Belangrijk doel van de Waterwet was om tot één wet voor waterbeheer te komen in plaats van de 8 (!) verschillende wetten die tot dan toe van kracht waren. Dit levert een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. Voor onder andere het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het bouwen van een steiger moet nu één watervergunning worden aangevraagd. In de wet worden ook zoveel mogelijk handelingen met algemene regels gereguleerd, waarbij er geen vergunning meer hoeft te worden aangevraagd.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk element in de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe (rechtstreeks op het oppervlaktewater) en indirecte lozingen (via de gemeentelijke riolering en riolafvalwaterzuiveringsinstallatie op het oppervlaktewater). De directe lozingen vallen onder de Waterwet, terwijl de indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet Milieubeheer.

3.1.4. Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationale Waterplan geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. Het is in feite het rijksplan voor waterbeheer in Nederland, waarin beschreven is hoe welke maatregelen in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. In het nationale waterplan is Nederland in diverse gebieden opgedeeld, elk met eigen opgaven en beleidskeuzes rond het thema water. Het onderhavig plangebied valt binnen het gebied 'Hoog Nederland', op de overgang naar het gebied 'Randstad'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Nederland, waartoe ook dit gebied behoort. Streefbeeld voor het gebied is een watersysteem dat op een ecologisch gezonde en duurzame wijze functioneert.

In het Streefbeeld wordt aangegeven dat het gebied rondom Leusden periodiek overlast zal hebben vanuit de beekdalen. Centraal staat een aanpak die gericht is op herstel en reactiveren van natuurlijke processen, zoals het herstel van beken. Eventuele problemen op het gebied van watertekort en wateroverlast moeten zijn aangepakt en tot een beheersbaar niveau zijn teruggebracht.

Het plangebied valt buiten het 'stedelijk gebied' op de overgangszone van hoge naar de lagere beekdalgronden. Voor het gebied geldt een veilig woon- en werkgebied, waar de kans op overstromingen bijzonder klein is en waar wateroverlast misschien af en toe voorkomt.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf opgenomen (paragraaf 4.11). Hierin is beschreven op welke wijze waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan in relatie tot het waterbeleid.

3.1.5. Ladder van Duurzame Verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaald. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Als de behoefte is aangetoond, dan is de tweede trede aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

Buiten de Rode Contour

Het plangebied is gelegen in de west flank van het buitengebied van de gemeente Leusden. Het betreft een bestaande situatie waar een beperkte uitbreiding aan wordt toegevoegd van een bijbehorend bouwwerk.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een geactualiseerde planologische regeling die is afgestemd op de voorgenomen plannen voor renovatie en de nabij gelegen functies.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook geen sprake. Een nadere afweging in het kader van duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

Conclusie:

Het voorgenomen plan is dusdanig kleinschalig dat het nationale beleid aangaande de ruimtelijke ordening niet direct van toepassing en relevant is. De voorliggende functieverandering is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de partiele herziening Ruimtelijke Structuurvisie (pPRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

In de uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt:

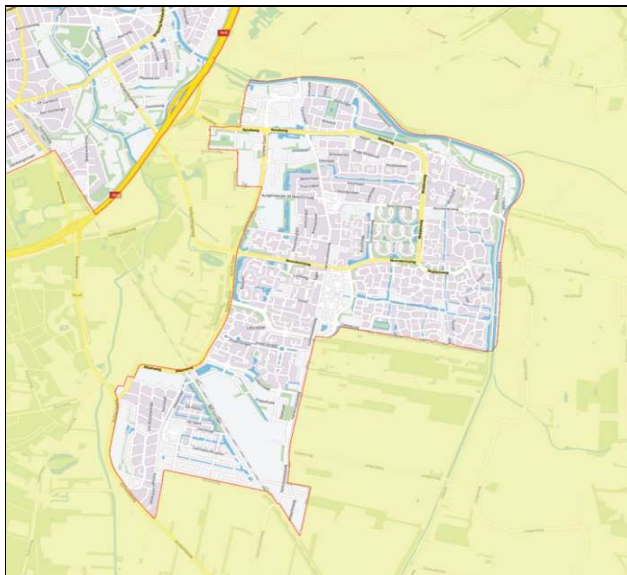
- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling;
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd.
- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied;
Het landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Regio Amersfoort

De gemeente Leusden behoort in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie tot de regio Amersfoort. De regio Amersfoort maakt deel uit van de Noordvleugel Utrecht, heeft een hoge verstedelijkingsdruk en zal ook de komende jaren nog sterk groeien. De regio is het schakelpunt tussen de Noordvleugel van de Randstad en noord en oost Nederland. De regio Amersfoort ligt centraal, op een knooppunt van wegen en spoorwegen en beschikt daarmee over goede infrastructurele verbindingen.

Rode contour

De provincie wil dat nieuwe bouwmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied goed worden benut. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Dit is vertaald in een ruimtelijke afbakening van de kernen door middel van de rode contouren. Door de rode contouren wordt de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk versterkt. Het plangebied is gelegen buiten de rode contour van het stedelijk gebied.



Afbeelding - Vastgestelde rode contour van Leusden, provincie Utrecht

Ecologische hoofdstructuur

Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de opvolger van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de EHS. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de EHS. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Het NNN is ruimer van omvang dan de in het bestuursakkoord herijkte EHS, maar heeft een beperktere omvang dan de oorspronkelijke EHS. In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten.

De EHS heeft tot doel om geïsoleerde natuurgebieden met elkaar te verbinden en op deze manier het voortbestaan van planten en dieren te waarborgen.

Het onderhavig plangebied is niet gelegen binnen het gebied van de ecologische hoofdstructuur (EHS), wel is in het kader van het voorgenomen ontwikkeling een ecologische quickscan uitgevoerd, waarbij nadrukkelijk wordt ingegaan op de ligging ten opzichte van de EHS.

Groene contour

Binnen de 'groene contour' liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van de EHS, maar die niet onder de EHS zelf vallen, omdat er tot 2021 geen financiering met Rijksmiddelen mogelijk is. In het Akkoord van Utrecht hebben de deelnemende partijen afgesproken dat binnen deze gebieden op 3.000 ha. grond op vrijwillige basis nieuwe natuur gerealiseerd kan worden. Na realisatie worden deze gebieden met nieuwe natuur opgenomen in de EHS.

Het huidige gebruik van de gronden binnen de 'groene contour' is overwegend agrarisch. De reguliere agrarische ontwikkeling is op deze gronden dan ook gewoon mogelijk. Daarnaast is ook de omzetting van agrarisch gebruik naar natuur in deze gebieden mogelijk. Om de realisatie van natuur te stimuleren kan het ontwikkelingsinstrument Rood voor Natuurgroen in en om deze gebieden worden ingezet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de rode en groene ontwikkelingen worden in samenhang ontwikkeld waarbij de hoeveelheid toe te voegen rode ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen nieuwe natuur. De nieuwe natuur wordt gerealiseerd binnen de groene contour;
- de tijdige realisering van de natuur en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd;
- de rode en groene ontwikkelingen leiden per saldo tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;

Ontwikkelingen zoals uitbreiding van agrarische bouwblokken en aanleg van recreatie-voorzieningen worden hier niet onder onomkeerbare ingrepen begrepen.

Binnen de 'groene contour' is het belangrijk dat de bouw van rood plaatsvindt op zodanige wijze, dat natuur en landschap zoveel mogelijk worden versterkt. Waar mogelijk wordt gezocht naar een koppeling met waterberging en extensieve vormen van recreatie. In de groene contour wordt een goede combinatie van natuur en recreatie mogelijk geacht, mits de recreatie geen negatieve invloed heeft op het functioneren van de nieuwe natuur.

De Buitenplaats den Treek met hoofdgebouw, de bijbehorende orangerie en het park zijn opgenomen binnen de 'Groene contour' en die ten noorden, zuiden en westelijk aansluit bij de 'Ecologische Hoofdstructuur'.



Afbeelding - Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)

Vanwege de ligging binnen de groene contour dient getoetst te worden of het voorgenomen plan significante negatieve gevolgen heeft voor de EHS. Hiervoor is het 'nee, tenzij-beleid' van toepassing. Dit betreft een getrapte benadering. Ingrepen die de wezenlijke waarden en kenmerken van de groene contour kunnen aantasten mogen niet plaatsvinden. Voor ingrepen van beperkte omvang kan uitgegaan worden dat deze geen significante effecten hebben op de waarden en kenmerken van 'groene contour'.

Het onderhavig plangebied is tevens gelegen binnen de historische tuin in landschapsstijl en is aangewezen als Rijksmonument. Herinrichting naar een meer natuurlijke inrichting wordt dan ook als een niet wenselijke ontwikkeling aangemerkt, het park en zijn cultuurhistorische betekenis wegen in die zin zwaarder. Ondanks deze andere inrichting en uitstraling draagt het park weldegelijk bij aan de natuur in de omgeving en met name voor fauna als stilte gebied, het park is namelijk niet openbaar toegankelijk. Ook de vijverpartij zorgt voor de nodige diversiteit en water regulerend vermogen.

De doelstelling voor gebieden binnen de 'groene contour' van herinrichting is op de gegeven locatie dan ook niet aan de orde. De huidige overwegend groene inrichting van het park staat de aanwezige en omliggende ecologische verbindingen en mogelijke ontwikkelingen niet in de weg, het draagt er zelfs aan bij.

Het toekomstig gebruik van de oranjerie zal geen zwaardere belasting (geluid en aanwezigheid van mensen) voor de fauna tot gevolg hebben ten opzichte van het huidige gebruik (garage en opslag). Met de relatief geringe omvang aan uitbouwen bij bestaande bouw kan worden uitgesloten dat er significante effecten optreden op de aanwezige waarden en kenmerken van het gebied. Tevens kan de aanleg van het zwembad aangemerkt worden als een recreatie-voorziening en als een niet onomkeerbare ingreep.

In hoofdstuk 4 (Randvoorwaarden) is aangegeven hoe met de provinciale belangen is omgegaan.

Conclusie

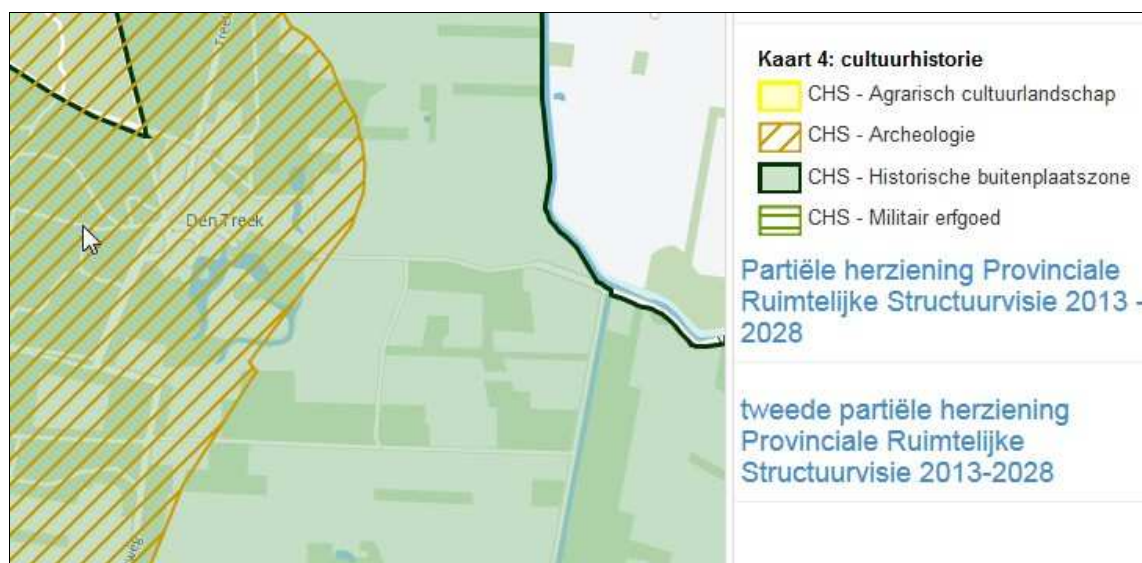
Met de realisatie van de uitbouwen aan de oranjerie en nieuwbouw van het zwembad vindt er geen ontwikkeling plaats die van invloed is op bestaande ecologische verbindingen. Het park kan bij een toekomstige aanwijzing als ecologische hoofdstructuur (EHS) daarin probleemloos worden opgenomen. Ook valt het initiatief niet aan te merken als een rode ontwikkeling waarbij nieuwe natuur dient te worden gerealiseerd.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

De provincie Utrecht kent een grote cultuurhistorische variatie. Dit is mede het gevolg van de diversiteit in de bodemgesteldheid, in combinatie met een lange bewoningsgeschiedenis. De verschillende landschapstypen zijn daarvan het resultaat. De 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.

De CHS is opgedeeld in de volgende prioritaire thema's:

- CHS - historische buitenplaatszone;
- CHS - militair erfgoed;
- CHS - agrarisch cultuurlandschap;
- CHS – archeologie.



Afbeelding - Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)

Voor de buitenplaats Den Treek zijn de thema's 'historische 'buitenplaatszone' en 'archeologie' toepasselijk en het provinciaal belang hiervoor is "het behouden en versterken van de kwaliteit van de CHS".

De huidige eigenaren hebben de in verval verkerende monumentale buitenplaats Den Treek in 1998 aangekocht en hebben vervolgens een grondige renovatie doorgevoerd bij het hoofgebouw en het rondom gelegen monumentale park. Met het nu voorgenomen plan wordt mede invulling gegeven aan de restauratie van de oorspronkelijke oranjerie (ook Rijksmonument) en kan worden aangemerkt als de afrondende fase van renovatie van de buitenplaats Den Treek.

Het onderhavig plan is reeds goedkeurend beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed en de Monumentencommissie van de gemeente Leusden.

Conclusie

Het initiatief voor restauratie en herstel naar de oorspronkelijke uitstraling van de buitenplaats als geheel kan aangemerkt worden als een krachtige kwaliteitsslag voor het landgoed Den Treek als geheel en bestendig het provinciaal belang van behouden en versterken van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gelijktijdig met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 is ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien.

In de verordening en de partiële herziening Ruimtelijke Verordening (pPRV) is opgenomen hoe wordt omgegaan met het provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreek voor burgers. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief bestendig de huidige woonfunctie door deze na renovatie tevens geschikt te maken als gastenverblijf naast de recreatieve verblijfsfunctie (zwembad) bij de Buitenplaats Den Treek. Bovendien is het voorgenomen plan van een kleinschalige omvang en dit niet leidt tot aantasting van de wezenlijke kenmerken van het landgoed. Er is juist naar gestreefd de nieuwe bebouwing zo optimaal mogelijk landschapelijk in te passen in de bestaande structuur van het park.

Bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening hebben vooral betrekking op nieuwe (strategische) ontwikkelingen, onderhavig initiatief is kleinschalig van aard, er zijn geen strijdigheden geconstateerd met het provinciaal beleid.

3.2.3. Waterplan 2010-2015

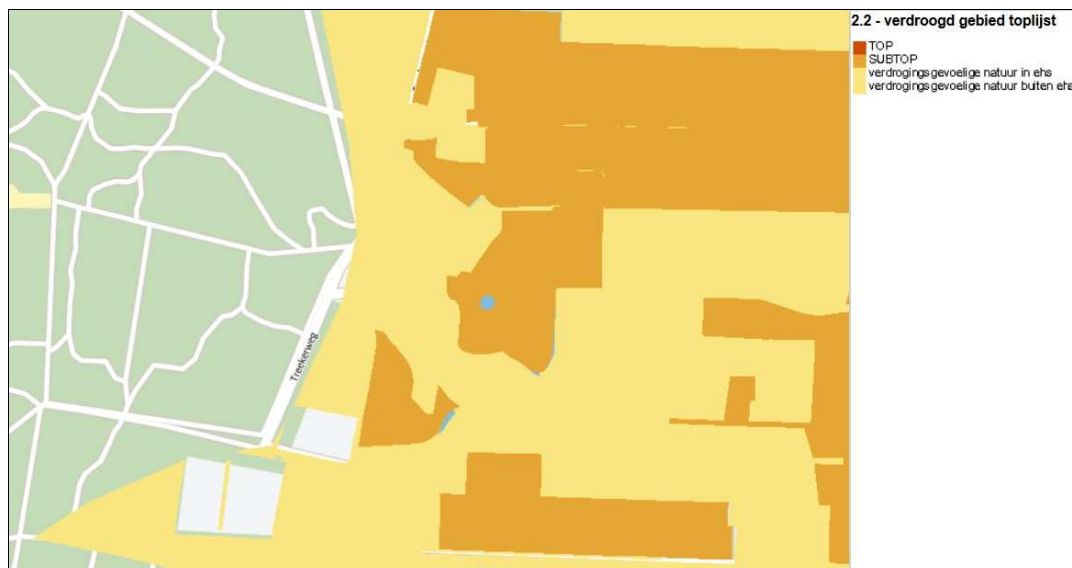
Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. De doelstelling van het plan is een veilig en bewoonbaar land. Het plan geeft de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer in de provincie Utrecht aan. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water. Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. In het plan zijn provinciale belangen benoemd op het gebied van waterkwaliteit en waterberging, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De ligging van de provincie aan Nederrijn/Lek en Eemmeer, de daling van de bodem en de klimaatsverandering maken de provincie Utrecht kwetsbaar. Wateroverlast, verdroging en op sommige plaatsen een slechte kwaliteit van zowel grond- als oppervlaktewater zijn problemen waar de provincie nu al mee kampt. De toenemende bevolkingsdruk en economische groei vragen om extra aandacht voor deze problematiek. De provincie Utrecht heeft, mede vanwege de toenemende bevolkingsdruk en economische groei, een toekomstverkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de watersystemen. Met name 'verdroging' is in de zuidelijke rand, langs de Arnhemseweg, een onderwerp wat aandacht verdient.

Verdroging

Veel natuurgebieden lijden op dit moment schade door (grond)watertekorten of door wateraanvoer van onvoldoende kwaliteit. Het gaat met name om grondwaterafhankelijke natuur langs de flanken van de Heuvelrug, in de Gelderse Vallei en in het veenweidegebied.

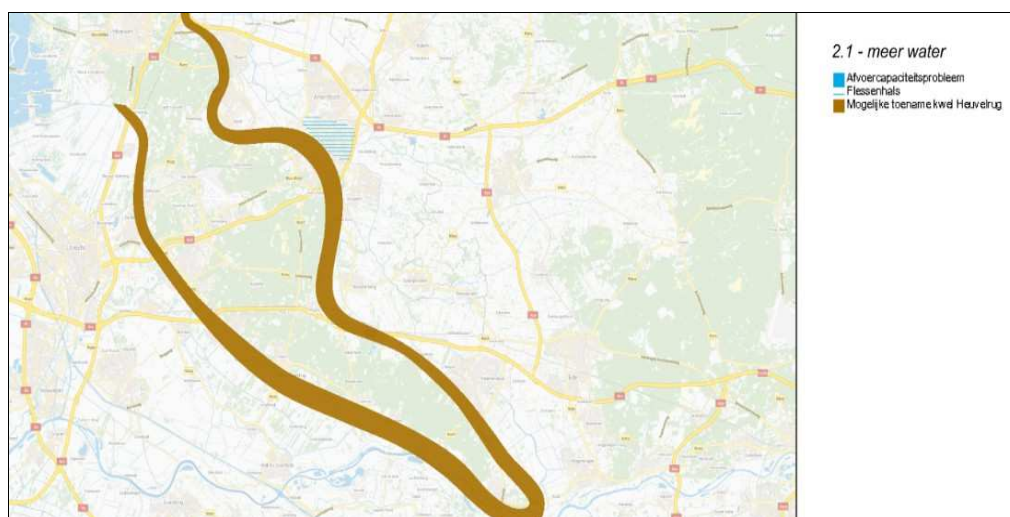
Voor de omgeving van het plangebied, ten zuidwesten langs de Heiligenbergerbeek/ Arnhemseweg, geeft de provincie aan dat er sprake is van verdrogingsgevoelige natuur. De provincie heeft een prioritering aangebracht in de aanpak van deze verdroogde natuurgebieden. Zo wordt de omgeving van het plangebied aange-merkt als SUBTOP-gebied. Deze natuurgebieden zijn van regionaal of lokaal belang. Voor deze gebieden wordt per jaar onder regie van de provincie beoordeeld hoe de aanpak van de verdroging zich ontwikkelt en wordt geïnventariseerd waar kansen blijven liggen.



Afbeelding- Fragment 'Verdroogd gebied TOP-lijst', Waterplan 2010-2015 provincie Utrecht

Potentiele toename kwelwater

Uit dit onderzoek blijkt dat binnen het stedelijk gebied op sommige plaatsen grondwateroverlast en op andere plaatsen onderlast optreedt. Problemen spelen zich met name af op lokale schaal. Door het toenemende gemiddelde neerslagoverschot in de winter kan, afhankelijk van locatie en klimaatscenario, langs de randen van de Heuvelrug de grondwaterstand hoger worden met mogelijke gevolgen voor bestaande en nieuwe woonwijken. Indien meer kwel optreedt, biedt dit kansen voor de nu vaak verdroogde natuur langs de flanken van de Heuvelrug. De indicatieve aanduiding voor de 'mogelijke toename kwel vanuit de Heuvelrug' schampt het plangebied aan de oostzijde.



Afbeelding - Fragment 'Mogelijke toename kwel', Waterplan 2010-2015 provincie Utrecht

3.2.4. Grondwaterplan 2008-2013

Het plan beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. Uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid en kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur. De looptijd van het Grondwaterplan is door Provinciale Staten verlengd tot en met 31 december 2015.

Het plan speelt zowel in op recente ontwikkelingen als op de veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie.

Onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf (paragraaf 4.11). Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Waterbeheerplan Waterschap Vallei en Eem 2010 - 2015

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft toenmalig Waterschap Vallei & Eem (sinds 2013 gefuseerd met waterschap Veluwe in Waterschap Vallei en Veluwe) zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Centraal uitgangspunt, tevens missie, van het waterschap is; 'het beschermen van de inwoners tegen overstromingen en ernstige wateroverlast. Evenals het zorgen voor schoon en levend water en een waterpeil dat aansluit bij het gebruik van de grond'.

Het plan bepaalt voor deze periode in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem / Waterschap Vallei en Veluwe. Dit plan is mede het kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Het waterschap geeft zijn taken vorm middels drie programma's:

- Veilige dijken; beschermen van de bewoonde gebieden tegen overstromingen;
- Voldoende en schoon water; waar het nodig is, is water van goede kwaliteit beschikbaar. Er wordt geen overlast van het water ondervonden;
- Zuivering afvalwater; het waterschap zuivert gebruikt en verontreinigd water en hemelwater dat in rioleringen wordt verzameld. Dit gebeurt voordat het water op het oppervlaktewater wordt geloosd.

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel een goede toestand van het oppervlaktewater en grondwater. De KRW-doelen worden in de provinciale waterplannen vastgesteld en de daaruit voortvloeiende maatregelen in het waterbeheersplan. De KRW geldt niet voor al het oppervlaktewater, maar specifiek voor de 'waterlichamen'. Voor de 'gezonde toestand' van deze waterlichamen zijn ecologische - en chemische doelen opgesteld. De Heiligenbergerbeek is één van de waterlichamen binnen het waterschap Vallei en Veluwe. Het overzicht van de maatregelen staat per waterlichaam beschreven in de bijlage van het waterbeheersplan.

In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de planperiode, maatregelen om die doelen te realiseren en criteria waaraan de resultaten kunnen worden getoetst.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.11. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Woonvisie 2012 - 2022

De 'Woonvisie 2012-2022 Leusden: dorps, ruim en groen' is een actualisatie van de Woonvisie 2008-2015. In de ontwikkelingsvisie zijn de hoofdlijnen aangegeven voor de ontwikkelingsrichtingen op het gebied van wonen, werken en welzijn. Een vitaal Leusden wordt daarbij vooropgesteld waarbij het sociale en culturele welzijn, de ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer en vervoer en het landelijk gebied belangrijke aspecten zijn.

De visie kan op hoofdlijnen als volgt worden samengevat:

- Op sociaal en cultureel vlak streeft men naar een krachtige en zelfstandige samenleving. Het behoud en de verbetering van maatschappelijke kwaliteiten is van groot belang. Dit wil zeggen dat actief ingespeeld moet worden op de veranderende samenstelling van de bevolking;
- Leusden wil zich inzetten voor behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan:
Een gevarieerd woonmilieu met stedelijke voorzieningen in een landelijke omgeving;
- Benadrukking van de ligging in de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei; Actieve oriëntatie op het buitengebied.
- Terugdringen van het woningtekort en het zorgvuldig afbouwen van de randen van Leusden.
- Versterking van de kwaliteit van het buitengebied. De ontwikkeling van de natuur- en milieukwaliteit in aantrekkelijke landschappen staat voorop, onder meer door het realiseren van ecologische verbindingsszones. Voorts wenst de gemeente verbreding van de activiteiten in het buitengebied.

Het landgoed Den Treek met de buitenplaats Den Treek is één van de beeldbepalende elementen in het buitengebied van de gemeente Leusden. Het landgoed dat grotendeels voor publiek toegankelijk is, biedt inwoners van Leusden en recreanten mogelijkheden om in een natuurlijke omgeving te recreëren. Het initiatief om een deel van het historische landgoed weer in ere te herstellen is voor de beleving en uitstraling van het landgoed van groot belang. De restauratie van de monumentale oranjerie met daaraan gekoppeld de realisatie van een nieuw zwembad dienen gezien te worden als een kwaliteitsimpuls voor het gehele landgoed.

3.4.2. Milieubeleidsplan 2009 – 2013

Het milieubeleidsplan 2009-2013 is een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. De missie van de gemeente hierin is 'duurzaam te ontwikkelen en een goede en gezonde fysieke kwaliteit van de leefomgeving realiseren.' De missie kent een aantal pijlers:

- Duurzame ontwikkeling:
Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen en niet af te wentelen op mensen die elders leven.
- Fysieke kwaliteit van de leefomgeving:
De gemeente Leusden wil een goede en gezonde leefomgevingskwaliteit realiseren. Het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving op minimaal het wettelijk niveau voor onderwerpen zoals bodem, water, lucht, geur, geluid en externe veiligheid.
- Integraal en gebiedsgericht:
Gebiedsontwikkelingen zullen integraal en gebiedsgericht worden ingestoken. Bij het onderdeel ruimtelijke ontwikkeling wordt hiervoor een handvat geboden via gebiedsgericht beleid.
- Samenwerking en communiceren:
Het milieubeleid komt tot stand in samenwerking met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden.

In het milieubeleidsplan ligt de focus op het aspect milieu van duurzame ontwikkeling. Op onderdelen worden ook sociale en economische aspecten uitgewerkt.

In het milieubeleidsplan worden kwaliteitsprofielen gebruikt voor het leveren van milieu-inbreng bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De milieukwaliteitsprofielen geven aan wat de gewenste milieukwaliteit is.

Thema	Doelstelling
Energie	Nieuwe woningen EPC ten minste 10% onder wettelijk verplichte norm.
Binnenmilieu *	Minimaal voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.
Grondstoffen	Toepassen duurzaam geproduceerd hout, secundaire grondstoffen.
Afval *	Hergebruik en gescheiden inzameling huishoudelijk afval minimaal 71%. Een schoon straatbeeld; toetsen aan PvA zwerfafval (A = schoon).
Bodem *	Verslechtering van de bodemkwaliteit wordt voorkomen doordat bij het toepassen van grond het stand-still principe geldt. Bij sanering functiegerichte bodemkwaliteit. Voorkomen bodemverontreiniging. De achtergrondwaarden worden niet overschreden.
Water *	Handhaven en verbeteren oppervlaktewaterkwaliteit. Beperken overstorten door afkoppelen. Aanpak verontreiniging diffuse bronnen.
Lucht *	Grenswaarden voor stikstofdioxide (NO ₂) en fijn stof (PM ₁₀) worden niet overschreden.
Geur	Er zijn geen (ernstig) geurgehinderden.
Geluid *	Streefwaarde < 48 dB voor wegverkeerslawaai en <50 dB(A) voor industriellawaai, binnenwaarde woningen max. 35dB(A). In beginsel geen hogere grenswaarde bij nieuwbouw.
Externe veiligheid *	Geen overschrijding van risico-contouren PR en GR
Ecologie / biodiversiteit	Beschermen zeldzame flora en fauna. Minimaal geschikt voor de algemene soorten uit het stedelijk biotoop. Aansluiten ecologie binnenstad op EHS. Basiskwaliteit Groenbeleidsplan
Verkeer en Vervoer	Loopafstand tot OV < 350 m, fijnmazig fietsnetwerk, goede parkeervoorzieningen.
Ruimtelijke Ontwikkeling	Extensief ruimtegebruik, beperkte functiemenging. Nieuwbouw volgens principes duurzame stedenbouw. Bij ruimtelijke planvorming wordt de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" gemotiveerd toegepast. In woonwijken worden kleinschalige bedrijven t/m categorie 1 onder voorwaarden toegestaan (beperkte verkeersaantrekkende werking etc.).

Tabel - Milieukwaliteitsprofiel 'woongebieden', Milieubeleidsplan 2009-2013

Het Milieubeleidsplan 2009-2013 is in november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is onlangs verlengd tot en met 2015, zodat de continuïteit van het milieubeleid is geborgd.

Bij het verlengen van het milieubeleidsplan is het milieubeleid geëvalueerd. Conclusie van de evaluatie is dat de uitvoering van het milieubeleidsplan goed verloopt. De doelstellingen voor 2013 (verlengd tot 2015) worden grotendeels behaald. In de tussengelegen periode is voor sommige milieuthema's separaat beleid opgesteld vooral voor de uitvoering van de wettelijke taken. Bij ruimtelijke plannen heeft de gemeente voor duurzame energie, energiebesparing en duurzaamheid bovenwettelijke ambities.

Aangezien voorliggend initiatief een conserverend karakter heeft is er geen sprake van nieuwe knelpunten met betrekking tot milieuaspecten. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt per milieuthema beschreven op welke wijze met de doelstellingen wordt omgegaan, hetzelfde geldt voor de ambities op het duurzaamheidsvlak.

Hoofdstuk 4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten in het kader van het voorgenomen plan. Het betreft hier zowel aspecten die een belangrijke rol spelen in verband met het voorgenomen plan als aspecten die niet direct relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1. Cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed net als archeologie, ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in ruimtelijke plannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Cultuurhistorie is te verdelen in bouw- en geografische historie.

Bij bouwhistorie gaat het om de historische bebouwing zoals boerderijen, bruggen, kerken of grenspalen. Bij historisch geografisch erfgoed gaat het om (het ontstaan van) zichtbare sporen in het landschap. Dan kan het gaan om gebieden (bijvoorbeeld heidevelden, polders of bossen), structuren en patronen (denk aan de wegenstructuren, beken en sprengen of verkavelingspatronen), en elementen (bijvoorbeeld houtwallen).

4.1.1. Historische geografie *(bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)*

De oudste vermelding van Leusden in historische bronnen dateert uit 777. In dat jaar schenkt Karel de Grote de in de gouw Flethite gelegen villa Lisiduna (later verbasterd tot Leusden) mét de daarbij behorende akkergronden, hoeven, huizen en gebouwen, onvrijen, bossen, velden, weides, hooilanden en waterlopen aan de Sint-Maartensbasiliek te Utrecht. Daarmee krijgt de bisschop van het bisdom Utrecht in dit gebied zeggenschap.

Den Treek werd al in 1334 vermeld in een oorkonde van de bisschop van Utrecht. De naam is waarschijnlijk afkomstig van de 'treck' (*drift*) van het vee vanaf Leusbroek naar de *Leusderheide*.

Na in de loop van enkele eeuwen verschillende keren van eigenaar te zijn veranderd, werd de hoeve Den Treek in 1712 verkocht aan Everard van Weede, Heer van Dijkveld, voor 4.700 gulden. Zoals toen gebruikelijk was, bouwde hij een zogenoemde herenkamer aan de boerderij. Dat was een compleet voor bewoning ingericht vertrek, waar de heer (en zijn gezin) bij gelegenheid zijn intrek kon nemen. Blijkbaar kwam de heer Van Weede hier vaak in de zomermaanden wonen, want hij liet veel aan de boerderij veranderen en bijbouwen en de omgeving werd in een lusthof herschapen. In die tijd is van de hoeve een buiten gemaakt, want als het landgoed in 1734 wordt verkocht aan iemand die zich Nicolaas Treeker laat noemen, wordt het omschreven als een: "Heeren huizinge, stallingen, koetshuis met ommuurde tuin, allees (oprijlanen), plantagien (kassen), een grote vijverkom en watervallen". Toen was het inmiddels één van de grootste boerderijen van de omgeving geworden met een oppervlakte van ongeveer 150 hectare. De volgende zeventig jaar gaat het buiten weer verschillende keren in andere handen over.

Elke nieuwe eigenaar knutselt er weer wat bij en koopt of verkoopt bijbehorend land. Na 1800 heeft de hoeve ongeveer elk jaar een nieuwe eigenaar en in 1805 wordt het goed zelfs twee keer verkocht. De herenkamer is dan verloederd tot een kroegje met een niet al te beste reputatie.

In 1807 kocht Willem Hendrik de Beaufort het huis van Jan Andries du Bois en verbouwde het tot een buitenplaats. Willem Hendrik de Beaufort begon met de ontginning van de heidevelden rond het landhuis. Eind 19e eeuw nam het landgoed sterk in omvang toe door het opkopen van gronden uit de 'Marke de Leusderberg'. Het grondgebruik verschoof toen steeds meer van landbouw naar bosbouw. Tegenwoordig is er ook veel aandacht voor natuurbehoud en het ontwikkelen van nieuwe natuur.

Eigenaren van de buitenplaats Den Treek:

van	tot	eigenaar	opmerking
1712	1733	Everard van Weede (1682-1734)	
1734		Nicolaas Treeker	
			Diverse wisselingen van eigenaar.
1807		Jan Andries du Bois (1777-1848)	Het transport vond plaats op 8 mei 1807

1807	1829	Willem Hendrik (I) de Beaufort (12 juli 1775 - 21 april 1829)	
1829	1863	Joachim Ferdinand de Beaufort (14 oktober 1797 - 31 januari 1863)	
1863	1866	Arnoud Jan de Beaufort (23 april 1799 - 1 juli 1866)	Bij het overlijden van zijn broer Joachim Ferdinand erfde hij het complete landgoed.
1866	1918	Willem Hendrik (II) de Beaufort (19 maart 1845 - 2 april 1918)	Vanaf de dood van zijn vader bleef de woning leeg. Na zijn huwelijk in 1873 betrok hij de woning.
1923	1974	Jan Anne Arnout Hendrik de Beaufort (1876-1947) gehuwd met Constance Henriette de Beaufort-baronesse van Lynden (1884-1974).	Na zijn overlijden is zij in een deel van Huize Den Treek blijven wonen.
1952	1998	Erven van J.A.A.H. de Beaufort (Willem Hendrik (III) de Beaufort (1906-1975), Adèle Zeldenrust-de Beaufort (1920))	Gedeeltelijk omgebouwd tot Hotel Restaurant buitenplaats Den Treek, na het overlijden van C.H. de Beaufort-baronesse van Lynden in 1974 is haar deel bij getrokken bij het hotel.
1998		Huis en tuin worden verkocht, en na grondige restauratie nu particulier bewoond.	

Park rondom Huize Den Treek

Historische tuin- en parkaanleg behorende tot de buitenplaats De Treek. Deels in structuur en deels in detail gaaf bewaarde aanleg in landschapsstijl met aan de oostzijde van de Treekerweg het hoofdgebouw en het vroeg 19de-eeuwse landschapspark voorzien van een slingerende vijverpartij en zichtassen over de graslanden en met aan de westzijde het formeel 18de-eeuws lanenstelsel waartussen bospartijen deels met slingerpaden. De aanleg in landschapsstijl is, met behoud van de 18de-eeuwse structuur, in de negentiende eeuw in opdracht van Willem Hendrik de Beaufort tot stand gekomen. De 18de eeuwse lanenstructuur is hierbij deels behouden gebleven. Het ontwerp voor de tuinen wordt toegeschreven aan de tuinarchitecten Jan David Zocher junior en Samuel Adrianus van Lunteren en heeft op de reorganisatie van L.A. Springer in 1910 na vrijwel geen veranderingen ondergaan. De aanleg kenmerkt zich door gebogen lijnen, weilanden met solitaire en boomgroepen en verschillende doorzichten.

Dwars op de Treekerweg ligt het hoofdgebouw met aan de voorzijde een open aanleg in landschapsstijl, die wordt begrensd en ingekaderd door een 'groene muur' van bossen. Een opening in deze 'muur' wordt gevormd door een diagonale zichtlaan (Houtlaan). Voor het huis ligt een halfcirkelvormig gazon met een monumentale solitaire beuk (XVIII) en direct voor het huis een oude linde. Op het gazon staan negentiende-eeuwse boomgroepen van beuken en eiken. Een restant van een eikenlaan (oude doorgaande weg richting Leusden) scheidt het gazon van de rechthoekige weide (bosweide) aan de noordzijde. Vanaf de toegangsweg loopt een doorzicht over de bosweide naar het hoofdgebouw en de vijverpartij achter het huis Den Treek. Op de kadastrale kaart van 1832 is te zien dat de bosweide nog grotendeels is bebouwd, deze bebouwing is afgebroken en naar de zijanten verplaatst, zodat een grote open weide gecreëerd kon worden (zie kadastrale kaart ca.1900). Achter het huis ligt een breed gazon waarvandaan zichten op een slingerende vijverpartij en de achterliggende weide. Op het gazon staan solitaire van eik en rode beuk, bij het huis staat een eik uit 1753. De vijver vormt de kern van de aanleg en wordt aan de noordoostzijde begrensd door het zogenaamde kombos en aan de zuidwestzijde door een parkbos met reliëf. In kombos ligt een besloten tweede vijverpartij, eveneens met een eilandje. De vijvers staan in verbinding met een serpentine waterloop die een weide omsluit waarop in ca.1880 een duiventoren is gebouwd. Het parkbos wordt doorkruist door een restant van een laan met beuken (in het verlengde van de Heetvelderweg) en heeft een uitzichtpunt vanaf een heuvel beplant met beuken over de vijver. In het parkbos ligt een ijskelder. Verschillende rondwandelingen zorgen voor een steeds weer afwisselende beleving van de landschappelijke aanleg. Van het negentiende-eeuwse padenpatroon, zoals op de kadastrale kaart van 1832 staat aangegeven, is nog een groot deel aanwezig. Op deze kaart staat tevens een wandelpad vanuit het kombos in oostwaartse richting door de weilanden, die is verdwenen. Er zijn drie belangrijke zichtassen in de aanleg ten eerste vanaf het bordes voor het huis over het eilandje en weide naar de duiventoren (als beeld van het ideale landleven); ten tweede vanaf de zuidoostelijk gelegen brug langs het eiland en tussen enerzijds het hoofdgebouw en oude eiken en anderzijds de dienstwoning met

een groep rode beuken, naar het koetshuis; en ten derde vanaf noordoostelijk gelegen brug naar het hoofdgebouw.



Afbeelding - Fragment Kadastrale minuutplan J.B. Zijlmans (1825)

Sinds de reorganisatie in 1910 door Leonard Antonij Springer is de aanleg van de tuinen nauwelijks veranderd en met de restauratie van buitenplaats Den Treek in 2001 is ook het onderhoud van het park grondig aangepakt en toont het weer de oorspronkelijke statige uitstraling.

4.1.2. Historische stedenbouw *(bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)*

Buitenplaats Den Treek

Tot in het begin van de achttiende eeuw was het een boerenhoeve. Langzaam veranderde het karakter, terwijl het huis een aantal verschillende eigenaren had. In 1807 kocht Willem Hendrik (I) de Beaufort (1775-1829) het huis van Jan Andries du Bois en verbouwde het tot een buitenplaats. In 1903 werd Huize Den Treek uitgebreid met een toren en een lage vleugel. Landgoed Den Treek maakt sinds 1919 deel uit van het landgoed Den Treek-Henschoten. Ondanks dat het huis met omliggende tuin het hart van het landgoed Den Treek

is, zijn deze altijd door vererving in particuliere handen gebleven van enkele leden van de familie de Beaufort, en derhalve altijd gevrijwaard gebleven van erfpacht.

In 1949 werd het huis verbouwd tot hotel en wordt er nog een verdieping aan de 'nieuwe' vleugel toegevoegd. Aan de achterzijde komt een serre op het terras. Het huis gaat echter langzaam in kwaliteit achteruit. In 1998 werd het huis met circa 6 hectare omliggende tuin verkocht door de toenmalige eigenaren en werd het hotel gesloten.

Na een grondige restauratie in 2001 wordt het nu particulier bewoond.



Afbeelding – Huidige situatie buitenplaats Den Treek (2015)

Huize Den Treek, de oranjerie en de historische tuin/park van de buitenplaats zijn op basis van de Monumentenwet aangewezen als rijksmonumenten. De rijksmonumenten zijn op basis van de Monumentenwet beschermd, zie ook bijlage 1 - Monumenten bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Oranjerie

Terzijde van het hoofdgebouw staat een witgepleisterde dienstwoning (oorspronkelijk oranjerie) uit het begin van de 19de eeuw. Het op langwerpige grondslag opgetrokken pand met grijze plint bestaat uit anderhalve bouwlaag onder een met blauwe Oud-Hollandse pannen gedekt ingezwenkt mansardedak met beschoten geveltoppen (houten topgeveldecoratie) waarin hooiluiken. De achtergevel heeft twee vensterassen met een kruisvenster met halve luiken en een luik met smal bovenlicht. In de linker zijgevel bevinden zich twee toegangsdeuren, in de rechter zijgevel enkele smalle vensters met luiken. Aan de voorzijde een eenlaagse uitbouw, die voor de bescherming van ondergeschikt belang is.



Datering foto's	01/01/1910 – 31/12/1915
Beschrijving	Gezicht in het park van het landgoed Den Treek (Treekerweg 23) te Leusden; met op de achtergrond de personeelswoning (Treekerweg 19-21).
Uitgever	Veenendaal, G.G.



foto circa 1960



Uit archiefstukken blijkt dat er ten tijde van Willem Hendrik de Beaufort de bebouwing als een orangerie werd gebruikt. Jan Godin van Westrenen, zijn zwager, schonk in 1827 vier oranjeboomen voor de nieuwe tuin. Deze boomen moeten vorstvrij, maar bij daglicht overwinteren. Waarschijnlijk werd een bestaand dienstgebouw voorzien van hoge orangerieramen aan de linkerkant in de zuidgevel. Op bovenstaande foto zijn die ramen nog zichtbaar in de woning op het terrein.

De monumentale waardering van de dienstwoning is toegekend vanuit een algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- als karakteristiek en functioneel onderdeel van de buitenplaats;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.

4.1.2.1. Nader onderzoek bouwhistorie

Gezien de diverse functies die in de orangerie Treekerweg 19 en 21 hebben gezeten, vond de gemeente Leusden een quick-scan noodzakelijk, om te kunnen beoordelen of nader bouwhistorisch onderzoek nodig is, en in welke mate. De quickscan is door de gemeente zelf uitgevoerd op 28 december 2015.

In de rapportage zijn verschillende adviezen uitgewerkt t.a.v. bouwtechnische staat, afwerking en bouwhistorie. Voor dit laatste wordt aangegeven om de diverse fasen van de bebouwing scherper te duiden d.m.v. o.a. een aanvullend onderzoek en verzoekt om een bouwhistorische rapportage op te laten stellen.

Aanvullend Bouwhistorisch onderzoek

Bureau Clarijs cultuurhistorie heeft een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd en de uitkomst uitgewerkt in de Bouwhistorische rapportage welke als bijlage 2 bij deze Ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

De bouwfaserings zoals in de quickscan door de gemeente Leusden was uitgewerkt, is verder verfijnd en voor zover mogelijk van dateringen voorzien.

Uit de hoofdstukken 'Bouwgeschiedenis' en 'Bouwhistorische beschrijving' blijkt dat de orangerie door de tijd heen vaak is uitgebreid en aangepast. Diverse wijzigingen zijn ook weer verdwenen uit het gebouw. Door de dikke pleisterlagen op de muren is het gebouw niet gemakkelijk te lezen. Het gevolg is dat er ook na de onderhavige bouwhistorische documentatie vragen blijven, ondanks het relatief uitgebreide archiefonderzoek. De primair gerealiseerde situatie is beperkt te reconstrueren, evenals de wijzigingen sindsdien.

Aanbevelingen

Het verdient aanbeveling om bij het verwijderen van delen van de pleisterlagen, vloerdelen of de afwerking van wanden en plafonds om het vrijgekomen casco te documenteren. Dit behelst het fotograferen, opmeten en tekenen.

Het gebouw dat tot in de 20^{ste} eeuw nabij de orangerie heeft gestaan, is in het onderzoek buiten beschouwing gebleven. Mogelijk stuit men bij de uitvoering van de beoogde werkzaamheden op funderingsresten van het pand, archeologisch onderzoek is in dat geval aan te bevelen.

Conclusie

In het kader van de onderhavige opdracht en de rol van de documentatie in het proces van restauratie en verbouwing is het op dit moment niet nodig om het bouwhistorische onderzoek verder uit te diepen om meer te weten te komen over de primair gerealiseerde situatie en de veranderingen daarna.

4.1.2.2. Nieuwe ontwikkeling, de renovatie en aanbouw van het zwembad

In verband met het voorgenomen plannen is nagegaan of de monumentale kenmerken van de oranjerie en het aansluitende park niet worden aangetast. Zoals bij de toekomstige situatie uitvoerig (hoofdstuk 2 onder 2.2.1) staat beschreven is met het bouwplan aangesloten bij de monumentale kenmerken van de oranjerie. Daarnaast is bij het ontwerp van het zwembad aansluiting gezocht bij de landschapstijl van het park en hoofdgebouw.

In het kader van het principeverzoek aan de gemeente, om medewerking te verlenen aan het voorgenomen initiatief, is o.a. advies ingewonnen bij de Provincie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de monumentencommissie van de gemeente Leusden. De resultaten uit dat overleg zijn beschreven in Hoofdstuk 2 onder 'vormgeving en ruimtelijke inpassing' bij 'Vooroverleg'.

4.2. Archeologie

Bij archeologie gaat het om resten van vroegere culturen in de bodem. Soms zijn de resten zichtbaar, denk aan grafheuvels en de celtic fields, maar vaak onzichtbaar.

Wetgevend kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden, deze wet is onderdeel van de Monumentenwet 1988 en legt een grotere verantwoordelijkheid en een sturende rol op het gebied van de archeologische monumentenzorg neer bij de gemeente.

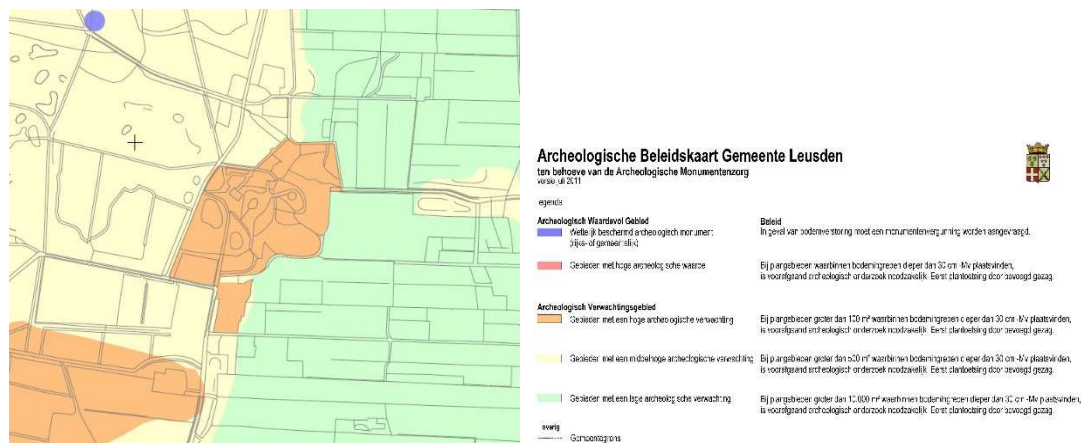
De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen of beheersverordeningen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dienen gemeenten ervoor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied in kaart worden gebracht.

Gemeentelijk beleid

In september 2010 heeft de gemeente Leusden in dit kader de Erfgoedverordening en de Archeologische Beleidsadvieskaart vastgesteld. Een herziening van beide beleidsstukken is op 20 december 2012 vastgesteld.

Archeologische Beleidskaart

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen, worden de waarden en verwachtingen aangegeven.



Afbeelding - Uitsnede Archeologische Beleidskaart Gemeente Leusden

Op de beleidskaart is aangegeven wat de verwachting is op het aantreffen van archeologische resten en welke bekende archeologische waarden er binnen het plangebied al vastgesteld zijn. De beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden en per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke ondergrondse monumenten zijn er gebieden met een hoge archeologische waarde aangewezen. Ook is er een verdeling gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en een lage archeologische verwachting.

Het doel van de Archeologische Beleidsadvieskaart is het bieden van een beslissingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen. Daartoe dienen de archeologische waarden- en verwachtingszones opgenomen te worden in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente.

Regeling in het bestemmingsplan

Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie wordt in voorkomende gevallen gekozen voor een dubbelbestemming. Het opnemen van een dubbelbestemming brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van primair belang is. De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik, dat functioneert naast (of boven) de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen wettelijk beschermde archeologische monumenten of bekende archeologische waarden. Wel is voor gebied rondom de 'Buitenplaats Den Treek' aangegeven dat ter plaatse een hoge archeologische verwachting aanwezig is.

Voor gebieden met een hoge verwachting geldt dat in geval van ontwikkelingen van terreinen groter dan 100 m² en waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden voorafgaand een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Onder de gebieden met hoge archeologische verwachting vallen o.a.:

- Landgoederen
- Historische boerderijplaatsen
- Stuwwallen
- Esdekken / dekzandruggen

Het plangebied ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug in een gebied waar gordeldekzanden voorkomen. Deze gordeldekzandwelingen vormen een geleidelijke overgang tussen de hoger gelegen Utrechtse heuvelrug en de lager gelegen Gelderse Vallei. Overgangen van hoger gelegen gronden naar lager gelegen gronden waren vanaf het Paleolithicum aantrekkelijke locaties voor bewoning. Uit de omgeving van het plangebied komen aanwijzingen voor bewoning vanaf Mesolithicum en het Neolithicum.

Het plangebied is gelegen binnen het landgoed Den Treek, dat in de 14e eeuw voor het eerst wordt vermeld. De tuin waarbinnen het plangebied ligt, is aangelegd in de 18e eeuw. In het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich vermoedelijk vanaf de 18e eeuw een watergang. Op de kadastrale minuut uit 1811-1832 bevindt zich ter plaatse van de huidige oranjerie een schuur. Ten oosten van de schuur bevindt zich nog een pand, mogelijk een boothuis.

In het plangebied worden met name resten vanaf de 18e eeuw verwacht. Als gevolg van de tuinaanleg, het uitgraven van een watergang/vijver en de bouw en sloop van schuren zijn resten ouder dan de 18e eeuw waarschijnlijk verstoord.

Met het uitgraven van het zwembad en de techniekruimte, de uitbouwen ten noorden en zuiden van de oranjerie, de whirlpool en het dompelbad zullen mogelijk de waarden worden verstoord.

4.2.1.1. Archeologisch bureau-onderzoek

Het 'Bureau voor Archeologie' heeft in december 2015 het bureau-onderzoek afgerond voor de bouwwerkzaamheden binnen het onderhavig plangebied, de oranjerie en de directe omgeving.

De rapportage is als bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie en antwoorden op de onderzoeksvragen

- *Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?*

De bestaand orangerie in het plangebied zal worden gerestaureerd en uitgebreid en er wordt een nieuw te bouwen zwembad met techniekruimte aan toegevoegd.

- *Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?*

Het plangebied ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug in een gebied met gordeldekzanden. Deze gordeldekzandwelingen vormen een geleidelijke overgang tussen de hoger gelegen Utrechtse heuvelrug en de lager gelegen Gelderse Vallei. In het plangebied zijn laarpodzolgronden gekarteerd.

- *Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?*

De bovengrond is mogelijk plaatselijk verstoord door bouw en verbouw werkzaamheden, alsmede door de tuinaanleg in de 18e en de 19e eeuw.

- *Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?*

In het plangebied worden met name resten vanaf de 18e eeuw verwacht. Deze resten kunnen bestaan uit voorgangers van de huidige vijver en resten van schuren en bebouwing (schuur/boothuis). Als gevolg van de tuinaanleg, het uitgraven van een watergang/vijver en de bouw en sloop van schuren zijn resten ouder dan de 18e eeuw waarschijnlijk verstoord.

Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:

- *Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?*

Het uitgraven van het zwembad en de techniekruimte, de uitbouwen ten noorden en zuiden van de orangerie, de whirlpool en het dompelbad zullen de mogelijk waarden verstoren.

- *Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?*

Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuf en archeologische begeleiding uit te voeren. De proefsleuf richt zich met name op resten van het mogelijke boothuis. De archeologische begeleiding heeft betrekking op het uitgraven van de bouwput voor het zwembad en richt zich op (voorgangers van) de huidige vijver. De onderzoeken dienen te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Leusden goedgekeurd Programma van Eisen.

Advies bureau-onderzoek

Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuf en archeologische begeleiding uit te voeren. De proefsleuf richt zich met name op resten van het mogelijke boothuis. De archeologische begeleiding heeft betrekking op het uitgraven van de bouwput voor het zwembad en richt zich op (voorgangers van) de huidige vijver.

De onderzoeken dienen te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Leusden goedgekeurd Programma van Eisen.

4.2.1.2. Archeologisch Programma van Eisen

Doelstelling

Het onderzoek zal bestaan uit een proefsleuvenonderzoek en een archeologische begeleiding. Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd volgens het protocol IVOProefsleuvenonderzoek (IVO-P) waarbij het doel is om eventuele vindplaatsen op te sporen en te waarderen. Op basis van deze waardering kan de behoudenswaardigheid van de aanwezige resten worden vastgesteld. Meer specifiek heeft de sleuf het doel vast te stellen of ten westen van de vijver resten van bebouwing aanwezig zijn en de aard en datering van de voormalige watergang in het verlengde van (ten noorden van) de huidige vijveruitloper vast te stellen.

De archeologische begeleiding heeft als doel het aantonen en vervolgens door middel van documenteren veiligstellen van eventueel binnen het plangebied aanwezige vindplaatsen, om daarmee informatie te behouden die van belang is voor kennisvorming over het verleden.

Vraagstelling

Zijn in de ondergrond resten van de 18^e eeuwse tuin en een boothuis aanwezig?

Onderzoeksvragen:

De volgende onderzoeksvragen zijn opgesteld:

1. In welke mate is het onderzoeksgebied recent (post 1900) verstoord?

2. Indien sporen en/of structuren aanwezig zijn, wat is de aard, omvang, datering, fasering en conserveringstoestand van de sporen en structuren?
3. Welke materiaalcategorieën zijn aanwezig en wat is datering en conserveringstoestand van de verschillende vondstcategorieën?
4. Heeft de vijver oorspronkelijk inderdaad verder naar het noorden doorgelopen en zo ja wat is dan de datering van de aanleg en demping van dit gedeelte?
5. Zijn er aanwijzingen voor een 18^e eeuwse watergang zoals afgebeeld op oude kaarten aanwezig?
6. Is de in vraag 5 genoemde mogelijke 18^e eeuwse watergang een opvolger van een eerdere (laadmiddel-eeuwse) verkavelingssloot?
7. Zijn vijverbeschoeiingen en/of bekistingen aanwezig en hoe zijn deze geconstrueerd?. Kan er een uitspraak worden gedaan over de functie van de vijver (siervijver, recreatievijver kweekvijver, viskenij of paardenwas?
8. Is op basis van vondstmateriaal en/of sporen en structuren vast te stellen of het plangebied deel uitmaakt van een 18^e eeuwse tuin zoals geconstateerd in het bureauonderzoek?
9. Kunnen verschillende gebruiksfasen worden onderscheiden?
10. Komen oude kaarten van de tuin overeen met de aangetroffen sporen en structuren?
11. Is door middel van botanisch onderzoek iets te zeggen over de voormalige beplanting?

Onderzoeksvragen specifiek voor de proefsleuf:

12. Zijn resten van bebouwing ten oosten van de vijver zoals aangegeven op oude kaarten aanwezig? Zo ja, wat is de aard en datering van deze bebouwing?
13. Is sprake van een behoudenswaardige vindplaats op basis van de criteria voor het waarderen van vindplaatsen uit KNA 3.3 en de richtlijnen voor Tuinonderzoek (RCE,z.j.)?

Proefsleuf

Deze heeft een omvang van 2 x 20 m en een oppervlakte van 40 m². De sleuf richt zich op het vaststellen of ten westen van de vijver resten van bebouwing aanwezig zijn en de aard en datering van de voormalige watergang in het verlengde van (ten noorden van) de huidige vijveruitloper vast te stellen.

In de proefsleuf wordt één lengteprofiel gedocumenteerd teneinde verschillende fasen van de watergang/vijver te documenteren.

Archeologische begeleiding

Heeft betrekking op het uitgraven van de bouwput voor het zwembad en heeft een omvang van ongeveer 280 m².

Voorafgaand aan het onderzoek vindt een startoverleg plaats tussen opdrachtgever en aannemer waarbij afspraken worden gemaakt over de aanpak, deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

Pas nadat de archeoloog de put heeft vrijgegeven kunnen de civieltechnische werkzaamheden worden voortgezet.

Alle in het vlak aanwezige sporen worden gedocumenteerd (getekend en gefotografeerd) en beschreven waarbij de archeologische begeleiding zich beperkt tot de omvang van de bouwput.

Het programma van eisen is als bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie

Met inachtneming van hetgeen is opgenomen in de rapportage 'Archeologisch Programma van Eisen' in de uitvoeringsfase van het project, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2.2. Cultuurhistorie en monumenten

De oranjerie en de historische tuin/park van buitenplaats Den Treek zijn op basis van de Monumentenwet aangewezen als rijksmonumenten. Beide rijksmonumenten zijn op basis van de Monumentenwet beschermd. In verband met het voorgenomen plan dient echter nagegaan te worden of de monumentale kenmerken van de oranjerie en het park niet worden aangetast. Zoals bij de toekomstige situatie uitvoerig staat beschreven is bij het bouwplan aangesloten bij de monumentale kenmerken van de oranjerie. Daarnaast is bij het ontwerp van het zwembad aansluiting gezocht bij de stijl en inrichting van het park en hoofdgebouw.

Voorafgaand aan de formele vergunningaanvraag zijn de plannen voorgelegd en is advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, provincie en de monumentencommissie. De resultaten uit de verschillende overleggen zijn beschreven in Hoofdstuk 2 onder 'vormgeving en ruimtelijke inpassing' bij 'Vooroverleg' (paragraaf 2.2.1).

Conclusie

De zorgvuldig vormgegeven renovatie en nieuwbouw is reeds in het voortraject van de planontwikkeling voorgelegd aan de diverse instanties. Aan de afgegeven adviezen is in het onderhavig plan invulling gegeven en mee ingestemd. Het aspect cultuurhistorisch respect voor de bestaande bebouwing en de monumentale parkaanleg vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3. Bodem

Het doel van de Wet Bodembescherming (Wbb) is het behoud en de verbetering van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit. Dus in geval van functiewijziging of graafwerkzaamheden is bodemonderzoek nodig. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen of bestemmingswijzigingen.

Deze ruimtelijke onderbouwing is ten behoeve van de restauratie / renovatie van de bestaande orangerie en tevens voor de realisatie van een overdekt zwembad. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing van het voorgenomen plan is tevens een aanvraag voor een project-omgevingsvergunning voor bouwen en afwijking van het bestemmingsplan.

Voor bouwen, slopen en afwijken van functies dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van de bestemming.

De plannen worden deels uitgevoerd binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bos en Natuurgebied'. Hoewel het plan leidt tot ander gebruik van het gebied wordt er vooralsnog vanuit gegaan dat het voorgenomen plan niet wordt belemmerd door de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Wel dient in verband met de aanleg van het zwembad aandacht geschonken te worden aan de bodemopbouw. Negatieve gevolgen voor de omgeving dienen als gevolg van de aanleg van het zwembad voorkomen te worden. Middels een bodemonderzoek dient aangetoond te worden dat de gekozen locatie, 'bodemtechnisch' gezien, geschikt is voor de realisatie van het zwembad. Overigens zal als gevolg van het voorgenomen plan geen sprake zijn van afvoer van hoeveelheden grond.

In verband met het voorgenomen plan is daarvoor op 20 november 2015 door het bureau Grondvitaal BV een bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt:

- dat de gemeten gehalten in de boven- en ondergrond vanaf 0,0 tot 2,0 m. -mv. beneden de achtergrondwaarden liggen;
- dat het grondwater licht verontreinigd is met kwik, de concentratie is echter niet van een omvang waarvoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht;
- dat tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond geen asbestverdachte materialen op of in de bodem zijn aangetroffen.

De aangetroffen concentraties zijn van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

Het bodemonderzoek is als bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie

In de grondmonsters is geen verontreiniging aangetroffen, het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4. Asbest

De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht daar waar het gaat over de aanwezigheid van asbest in het bouwwerk, dat hij in eigendom en beheer heeft. Deze plicht heeft hij naar de gebruiker van het bouwwerk en zij die het bouwwerk respectievelijk onderhouden, renoveren, slopen of werkzaamheden erin uitvoeren.

In het kader van de voorgenomen restauratie en verbouw van de orangerie is door het bureau Grondvitaal BV op 9 november 2015 een asbestinventarisatie uitgevoerd om duidelijkheid te krijgen of asbesthoudende materialen in en/of aan het bouwwerk aanwezig is. Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen zoals vastgelegd in hoofdstuk 7 van het SC -540 certificatieschema, type A volledig.

Uit de inventarisatie blijkt dat in het pand enkel een vlakke AC plaat van 1,6 m² bij de schouw is waargenomen. In voorbereiding van de renovatiewerkzaamheden is de beplating verwijderd en afgevoerd naar de gemeentelijke milieustraat. In het pand zijn verder geen onder risicoklasse 2 en 3 gerangschikte materialen aangetroffen welke onderhevig zijn aan een gemeentelijke vergunning.

Het asbestinventarisatierapport is als bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie

Doordat er geen andere asbesthoudende bouwonderdelen aanwezig zijn in het pand is er geen asbest gerelateerde belemmering bij de restauratie en voor het gebruik als verblijfsruimte van de orangerie.

4.5. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Conclusie

Het voorgenomen plan, restauratie van de orangerie en realisatie van een zwembad, is niet van invloed op de externe veiligheid. Andersom wordt het plan ook niet beperkt door het aspect externe veiligheid.

4.6. Flora en Fauna

Binnen de bescherming van de natuur in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen bescherming van gebieden en van soorten.

4.6.1. Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is in eerste instantie geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaatsvinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt de vogelsoorten die worden genoemd in de Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat zowel de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, als ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000".

De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het project:

- Natura 2000;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Ecologische hoofdstructuur.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS (niet van de oorspronkelijke en niet van de herijkte EHS), de NNN (Nationaal Natuurnetwerk Nederland) een Natura 2000-gebied of Beschermde natuurmonument. Het plangebied ligt wel binnen de "Groene contour" die aansluit op de Ecologische Hoofdstructuur.

4.6.2. Soortbescherming

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen).

Wanneer een ruimtelijk plan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

In verband met de renovatie / verbouw van de oranjerie en realisatie van een privé-zwembad worden in de nabijheid van een bestaande vijver en beplantgebied werkzaamheden uitgevoerd die mogelijk verstorend zijn. Mede in dat kader is een ecologische quickscan uitgevoerd, waarbij nadrukkelijk wordt ingegaan op de ligging ten opzichte van de EHS.

Bureau Blom Ecologie heeft op 4 november 2015 een ecologische quickscan uitgevoerd en onderzocht is de eventuele gevolgen en aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

Conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek flora en fauna

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn niet aangetroffen. De vijver heeft mogelijk een functie voor beschermde amfibieën en vissen.
Gedurende de ingrepen kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. Op de gehele planlocatie kunnen broedgevallen van algemene vogels voorkomen.
- De ruimtelijke ingrepen leidden, behoudens vleermuizen, amfibieën, vissen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen wordt nader onderzoek naar het voorkomen van soorten niet nodig geacht.
- Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- De planlocatie maakt, behoudens de EHS/NNN, geen onderdeel uit van een Natura 200-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Nationaal Landschap.
Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden is er geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Aanbevelingen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (bijv. takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- Ten aanzien van amfibieën en vissen geldt dat de werkzaamheden aan de vijver buiten het voortplantingsseizoen dienen te worden uitgevoerd. Het voortplantingsseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode april t/m augustus.

- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Het oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna is als bijlage 7 van deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie

Met toepassen van de aanbevelingen uit het flora- en fauna onderzoek vormen de aspecten flora en fauna geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.7. Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen in het geval van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) of bij een uitbreiding van dergelijke bestemmingen binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd. Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

De locatie is op dermate grote afstand afgelegen van wegen dat van hinder vanuit het wegverkeerslawaaï geen sprake is, de afstand tot de Arnhemseweg (N226) is ruim 1200 meter en die tot de Treekerweg meer dan 92 meter. Het gebruik door gemotoriseerd verkeer van de Treekerweg is zeer gering, enkel bestemmingsverkeer en enig recreatiefverkeer maakt hier gebruik van.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek vanwege geluid voor deze ruimtelijke onderbouwing niet relevant.

4.8. Kabels en leidingen

Voor zover bekend lopen door het plangebied geen ruimtelijke relevante kabels en leidingen waarmee rekening gehouden moet worden.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.9. Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005.

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
2. Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden. Verder is er met deze wet een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL

is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De realisatie van een privé-zwembad en de restauratie van een orangerie staan niet specifiek beschreven als niet in betekenende mate. Gelet op de beperkte omvang van het voorgenomen plan kan worden aangenomen dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.10. Milieuhinder bedrijvigheid

Omdat bedrijven en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) ten opzichte van elkaar voor conflicten kunnen zorgen, is het in het kader van een ruimtelijk plan noodzakelijk om te bekijken of er sprake is van overlast.

Het voorgenomen plan betreft een verbouwing bij bestaande woningen en realisatie van een privé-zwembad. Er is geen sprake van een functiewijziging of intensivering van een overlast veroorzakende activiteit, ook komen er in de nabijheid van de locatie geen bedrijven voor die hinder kunnen veroorzaken.

Conclusie

Het aspect milieuhinder bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen planontwikkeling.

4.11. Waterparagraaf / watertoets

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/ watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21 eeuw, waarin aan water een belangrijke rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets zijn waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces betrokken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Indien voorkomen echt niet mogelijk is, komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Waterqangen

Vaste afspraak met het waterschap is dat primaire watergangen, die een belangrijke waterbergende en -afvoerende functie vervullen, in het bestemmingsplan rechtstreeks worden bestemd.



Afbeelding - Fragment leggerkaart Waterschap Vallei en Veluwe

Voor watergangen hanteert het waterschap de volgende categorieën:

A-water: onderhoud veelal door het waterschap.

B-water: onderhoud door naastliggende eigenaren, het waterschap controleert dit met schouw.

C-water: onderhoud door naastliggende eigenaren, het waterschap controleert niet actief.

De vijver en uitloper waar het zwembad gerealiseerd gaat worden zijn aangewezen als solitair water en als C water.

Regenwater en grondwater

Het is van belang dat grondwater wordt beschermd tegen vervuiling. Om hieraan bij te dragen mogen bij ruimtelijke ontwikkelingen geen uitlogbare materialen worden gebruikt zoals koper, lood, zink en geïmpregneerd hout op plekken waar die met regenwater in aanraking kunnen komen. Het regenwater in het plangebied moet zoveel mogelijk worden verwerkt op eigen terrein, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem. Alleen als dit niet mogelijk is, kan het gescheiden worden aangeboden op het gemeentelijk riool.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt per locatie bekeken op welke wijze hemelwater het best kan worden verwerkt. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, hetgeen wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet afwijkt van voor de bouw. Om hemelwateraspecten goed in ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen borgen stelt de gemeente onderstaande handvatten centraal. Daarbij geldt als principe dat waterproblemen niet worden afgewenteld op de omgeving maar zoveel mogelijk in of bij de (nieuw)bouwlocatie worden verwerkt, de gehanteerde voorkeurts is daarbij:

1. (Her)gebruik van hemelwater; het hemelwater wordt opgevangen om binnen de ontwikkeling nuttig in te zetten waardoor het niet tot afvoer komt.

2. Bergen en vertraagd afvoeren; na (hevige) regenval wordt water in het plangebied opgevangen en tijdelijk geborgen om vervolgens vertraagd te worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Voorbeelden zijn: bergingsvijvers, wadi's, groene daken, infiltratieriolering, verlaagde parkeerterreinen etc.
3. Rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater; indien hemelwater niet kan worden geborgen wordt het afgevoerd naar gebieden met oppervlaktewater zoals vijvers, sloten en kanalen.
4. Afvoeren naar het rioolstelsel; alleen als de eerste drie opties niet mogelijk zijn vindt afvoer plaats via de (vuilwater-)riolering. Voor nieuwbouw (herbouw) op percelen geldt (in lijn met de bouwverordening) dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld en bij afvoer naar het gemeentelijk rioolstelsel, ter hoogte van de perceelgrens gescheiden moet worden aangeboden.

Digitale Watertoets

De digitale watertoets (op www.dewatertoets.nl) is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Waterschap Vallei en Veluwe. In bijlage 8 is de Digitale watertoets en de documentatie die bij de toets hoort bij deze RO gevoegd.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis van de digitale watertoets heeft het Waterschap Vallei en Veluwe op 10 augustus 2015 aangegeven geen aanvullende opmerkingen te hebben.

Aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

Het voorgenomen plan is van geringe omvang. Als gevolg van het plan is sprake van een toename van het verhardoppervlak met circa 100 m². Het hemelwater afkomstig van het verhardoppervlak wordt geïnfiltreerd en rechtstreeks afgekoppeld op de vijver in het park. Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen waardoor vervuiling van het hemelwater wordt voorkomen. Het afvalwater wordt aangesloten op het reeds bestaande riool. In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast. Kijkend naar de omvang van het plan is het aannemelijk dat uitvoering van het plan niet leidt tot significante wijzigingen in de waterhuishouding.

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing en het dempen van de uitloper van de vijver, die is aange-merkt als C-watergang, is de voorgenomen ontwikkeling voorgelegd aan Waterschap Vallei & Veluwe.

Waterschap Vallei en Veluwe

Op 5 augustus 2015 heeft het waterschap op het voorgenomen plan als volgt gereageerd.

Het gedeeltelijk dempen van een C-water ter plaatse van Treekerweg 23 te Leusden, is inderdaad vergunningplichtig. Het (gedeeltelijk) dempen van oppervlaktewaterlichamen welke op de keurkaarten staan aangegeven zijn echter ten allen tijde vergunningplichtige handelingen.

De initiatiefnemer moet hiervoor een watervergunning aanvragen, een vooroverleg is hiervoor niet nodig.

Aangezien er ter plaatse van Treekerweg 21 en 23 te Leusden geen sprake is van een polder- en/of stedelijk gebied is compensatie van het te dempen oppervlakte niet noodzakelijk.

Watervergunning

De watervergunning is aangevraagd bij het Waterschap Vallei en Veluwe voor het deels dempen van de uitloper van de vijver, welke is aangewezen als C-water.

De vergunning is op 31 mei 2016 verleend en is als bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Juridische uitvoerbaarheid

De procedure die gevolgd wordt is die van een projectomgevingsvergunning (art.2.12, lid 1 onder a, WABO), beoordeling aanvraag voor planologisch strijdig gebruik.

Voor die procedure volstaat een ruimtelijke onderbouwing en deze kent geen eigen regels en verbeelding. Wel kan worden verwezen naar de toepasbaarheid van de regelgeving vastgelegd in het onderliggende vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

5.1.1. Voorschriften / Regels

Op basis van het gebruik in het verleden als dienstwoning is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' aan de oranjerie de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze bestemming regelt dat ter plaatse 2 woningen toegestaan zijn.

De nu voorgestane functieverandering naar gastenverblijf en/of wonen is binnen de huidige bestemming 'Wonen' reeds mogelijk. Het overdekte zwembad en de aanbouwen bij de oranjerie zijn deels voorzien binnen de bestemming 'Bos en Natuur' en is met deze regelgeving niet in overeenstemming.

Naast deze enkel-bestemmingen is aan de locatie de dubbelbestemming Landgoed / Buitenplaats toegekend en beoogd de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische-, landschappelijke- en architectonische waarden. De hierin opgenomen vrijstellingsmogelijkheid voor bouwen sluit niet aan bij de voorgestane plannen. De goothoogte (3,8 m) en hoogte (7,5 m) van het te realiseren zwembad wijkt af van de in de regels opgenomen maximale hoogten van 3 en 6 meter.

De aanbouwen bij de oranjerie kunnen als aan- en bijgebouwen bij 'Wonen' worden aangemerkt.

Het overdekte zwembad behelst een toegevoegde functionaliteit te bieden aan de buitenplaats en kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw. In een eerder stadium is voor de bouw van een overdekt zwembad reeds vergunning verleend, zei het op een andere locatie en aanliggend aan het hoofdgebouw. Om constructie technische redenen en mogelijke gevolgen van zettingen bij het hoofdgebouw is van uitvoering van de plannen afgezien en is de huidige locatie als alternatief in beeld gekomen.

De nu voorgestane functieveranderingen houden daarmee tevens in dat overeenkomstig de regelgeving zoals deze zijn beschreven in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' deze overeenkomstig van toepassing zijn.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Het gehele terrein van de buitenplaats is in eigendom van de initiatiefnemers. De kosten die voor de restauratie / renovatie van de oranjerie en realisatie van het zwembad worden gemaakt komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw plan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Aangezien de ontwikkeling geen grootschalige planologische wijziging mogelijk maakt is het niet aanmerkelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Geen exploitatieplan

Er is sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1. Bro, waar op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan voor dient te worden vastgesteld. Lid 2 van dit artikel geeft echter aan dat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De eventuele kosten ten behoeve van planschade komen volledig voor rekening van de initiatiefnemers, waarmee verzekerd is dat de gemeente gevrijwaard blijft van mogelijk planschadeverhaal. In dit geval zijn de kosten dan ook anderszins verzekerd en is het dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

De uitvoering van het plan is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De financiële risico's van het voorgenomen plan liggen derhalve bij de initiatiefnemers en niet bij de gemeente.

De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve verzekerd, een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

5.3. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

5.3.1. Procedure bepaling

Met het voorgenomen plan voor de restauratie / renovatie van de orangerie en de realisatie van een privé-zwembad wordt afgeweken van de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009. Om het plan uit te kunnen voeren dient afgeweken te worden van het geldende bestemmingsplan. Dit kan onder andere door het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Aangezien het plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan en er tevens sprake is van activiteiten aan- en bij rijksmonumenten dient een uitgebreide omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Een dergelijke omgevingsvergunning conform artikel 3.10 van de Wabo dient vergezeld te gaan met een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning en zal gezamenlijk met de overige relevante stukken in het kader van de aanvraag worden ingediend. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt de wettelijk verplichte procedure gevolgd.

5.3.2. Overleg verplichting

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, voor het geval de betreffende activiteit waarvoor de vergunning wordt verleend in strijd is met het geldende bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 6.18 van het Bor geeft aan dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning (die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Bro overeenkomstig van toepassing is. Dit wil zeggen dat een overlegverplichting voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt en het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding daarbij overleg pleegt.

De eigenaren hebben in het kader van maatschappelijke haalbaarheid het voorgenomen initiatief voorgelegd aan de rentmeester van Stichting Den Treek Henschoten. Vanuit de Sichting zijn er geen principiële bezwaren te verwachten en ook van omwonenden is dat niet de verwachting. De orangerie is al nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg en de locatie van het zwembad is geheel aan het gezichtsveld onttrokken.

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het vooroverleg toegezonden naar de gebruikelijk instanties. De reacties van de betrokken instanties en de gemeentelijke reactie daarop worden verwerkt in een 'Nota vooroverleg' en mogelijk in een later stadium verwerkt.

5.3.3. Terinzagelegging

De uitgebreide Wabo procedure (art. 3.10 Wabo) houdt in dat voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen door de vergunningverlenende instantie het ontwerp van dat besluit eerst ter inzage wordt gelegd (art. 3.12 Wabo jo 3:11 Awb) waarbij iedereen gedurende 6 weken zienswijze kan indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).

De eventueel binnengekomen zienswijze(n) worden beantwoord in de 'Nota Zienswijzen' en in een later stadium verwerkt. Na het besluit tot vaststelling is het voor belanghebbenden mogelijk om direct beroep in te stellen bij de bestuursrechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.4. Algemene conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven wat de huidige situatie is en hoe deze eruit komt te zien wanneer de gewenste ontwikkeling wordt doorgevoerd.

Vervolgens is bekeken naar de verschillende planologische- en milieuaspecten. Ten aanzien van deze aspecten is geconcludeerd dat er ook van daaruit geen belemmering bestaat tegen de ontwikkeling van het plan. Wel zullen in het kader van de uitgevoerde onderzoeken de daarbij horende conclusies en aanbevelingen moeten worden nagekomen.

De grondwerkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken zullen onder archeologische begeleiding plaats vinden.

Tenslotte is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar wordt geacht, doordat de kosten volledig voor de initiatiefnemer zijn.

Uit het voorgaande blijkt dat het project niet op bezwaren stuit vanuit beleid en regelgeving, planologische- en milieuaspecten of economische uitvoerbaarheid. Het plan wordt dan ook geacht in zijn geheel uitvoerbaar te zijn.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlagenboek)

- 1. Monumenten**
- 2. Bouwhistorische documentatie**
- 3. Archeologie bureau onderzoek**
- 4. Archeologisch Programma van Eisen**
- 5. Bodemonderzoek**
- 6. Asbestinventarisatie onderzoek**
- 7. Oriënterend onderzoek flora en fauna**
- 8. Watertoets**
- 9. Watervergunning**
- 10. Bouwtekeningen**
- 11. Bouwbesluittoetsingen**
- 12. Statische berekening Uitgangspuntenrapport**

