

**Toelichting Wijziging Buitengebied 2009  
Ringlaan 20 te Leusden**

T.b.v. de functieverandering Agrarisch naar Wonen



Datum:28 maart 2013

Ontwerp:28 maart 2013

Vastgesteld:

Onherroepelijk:

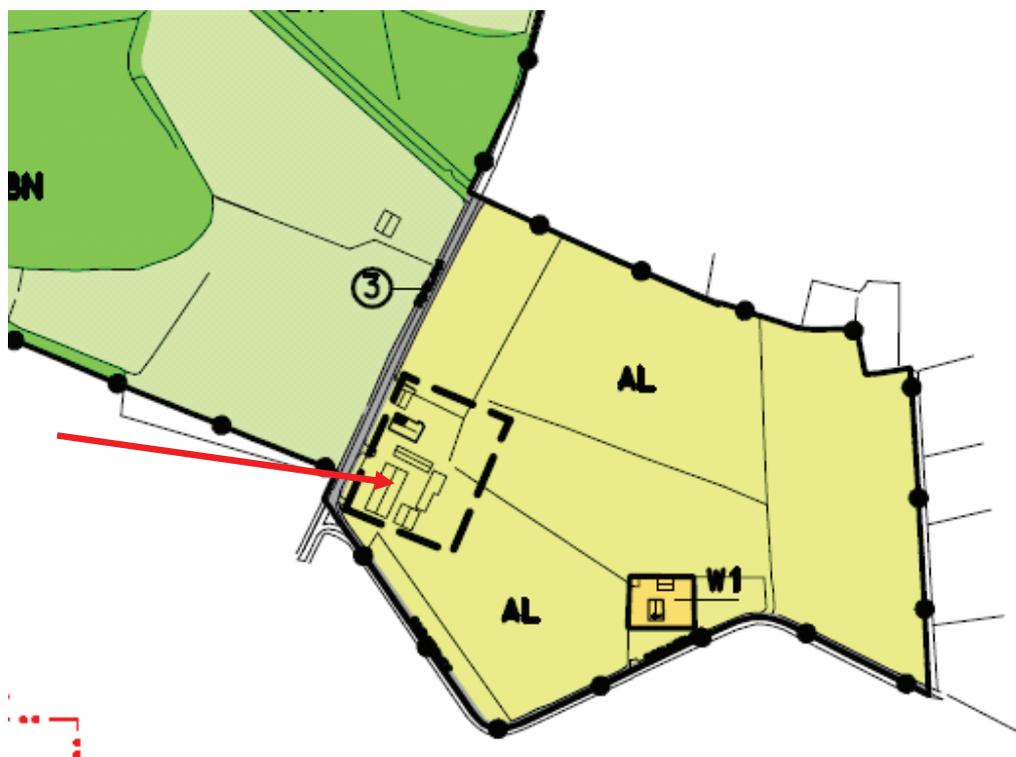
K. Weren  
Mobiel: 06-10080465  
Exitus BV  
Postbus 158  
5460 AD Veghel  
Tel. 0413-257876  
Fax 0413-354148

<b>INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
<b>AANLEIDING.....</b>	<b>3</b>
<b>BELEIDSKADERS .....</b>	<b>5</b>
INLEIDING .....	5
VIGERENDE JURIDISCHE REGELING .....	5
RIJKSBELEID.....	5
PROVINCIAAL BELEID .....	6
GEMEENTELIJK BELEID.....	9
<b>GEBIEDSORIËNTATIE.....</b>	<b>12</b>
INLEIDING .....	12
WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ/BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	12
WET AMMONIAK EN VEEHOUDERIJ / DIRECTE AMMONIAKSCHADE.....	13
EXTERNE VEILIGHEID .....	14
BODEM .....	15
GELUID, VERKEER, MOBILITEIT EN PARKEREN.....	16
NATUUR.....	18
CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	21
LUCHTKWALITEIT.....	24
CULTUURHISTORISCHE BELEVING LANDSCHAP/LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....	26
WATERHUISHOUDING.....	29
<b>UITVOERING WATERTOETS.....</b>	<b>30</b>
<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>32</b>
ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	32
PLANSCHADE .....	32
<b>JURIDISCHE VORMGEVING .....</b>	<b>34</b>
ALGEMEEN .....	34
SYSTEMATIEK VAN DE PLANREGELS .....	34
BESTEMMINGEN .....	34
<b>OVERLEG EN INSPRAAK.....</b>	<b>35</b>
INSPRAAK .....	35
OVERLEG.....	35
ZIENSWIJZE .....	35
<b>CONCLUSIE .....</b>	<b>36</b>
<b>DE VERBEELDING .....</b>	<b>37</b>
<b>DE PLANREGELS.....</b>	<b>38</b>
<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>40</b>
BIJLAGE 1 A: BRIEF GEMEENTE LEUSDEN DD 3-2-2011 .....	41
BIJLAGE 1 B: EMAIL GEMEENTE LEUSDEN DD 10-7-2012.....	43
BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....	44
BIJLAGE 3: BODEMONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 4: FLORA EN FAUNAONDERZOEK .....	46
BIJLAGE 5: BELVEDEREGBIEDEN.....	47
BIJLAGE 6: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK .....	48
BIJLAGE 7: VERSLAG VOOROVERLEG OMGEVING .....	49

## Inleiding

Aan de Ringlaan 20 te Leusden staat momenteel een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf heeft een bedrijfswoning en opstallen. De opstallen hebben een omvang van 1.058 m<sup>2</sup>.

De locatie is inmiddels niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. De opstallen voldoen technisch gezien ook niet meer aan de huidige agrarische (huisvestings)eisen voor dieren. En ook de locatie is agrarisch gezien minder geschikt voor een agrarisch bedrijf omdat de locatie dichtbij bos en natuurgebied gelegen is. Zie op onderstaande passage uit de bestemmingsplankaart van het Buitengebied (groen met BN). Met een pijl is de locatie Ringlaan 20 te Leusden aangegeven.



**Bestemmingsplan Buitengebied**

**Bron: gemeente leusden**

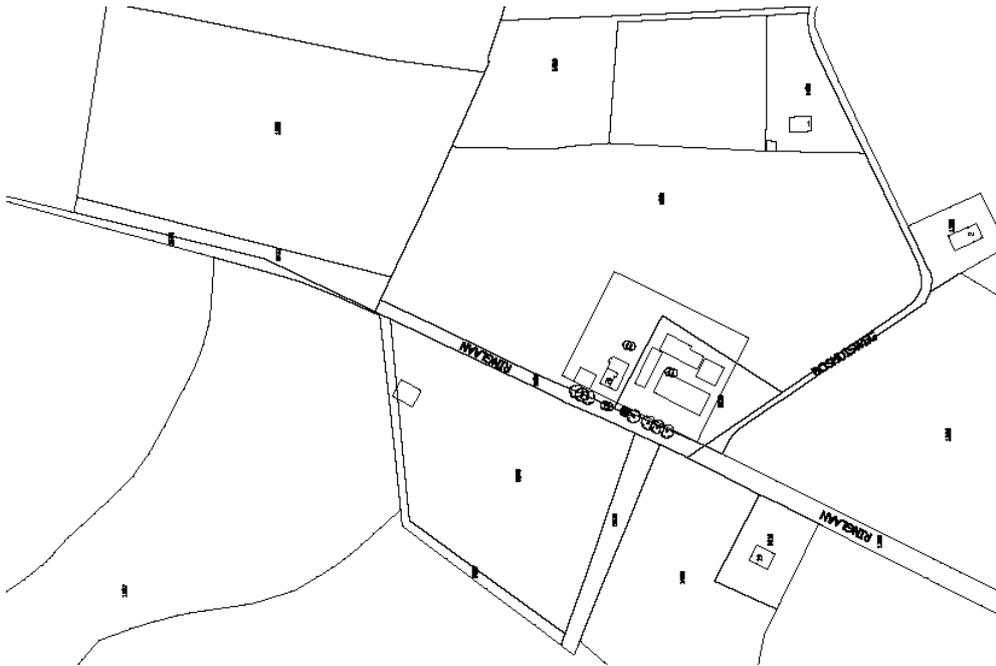
Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel met opstallen gelegen aan de Ringlaan 20 te Leusden. Zij vragen de gemeente Leusden om planologische medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen en daarbij één extra woning toe te staan. Zij hebben het perceel niet gekocht om er een agrarisch bedrijf uit te voeren maar om er buitenaf te kunnen gaan wonen.

Binnen de huidige bestemming van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2009 behoort het gebruik van de gronden ten behoeve van Wonen niet tot de mogelijkheden. Op grond van artikel 31, lid 3 sub I tot en met n van de planregels bij dit bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming te wijzigen naar andere bestemmingen van een voormalig agrarisch bouwperceel naar o.a. Wonen en daarbij één extra woning toe te staan.

Met deze wetenschap is deze bestemmingsplantoelichting geschreven. Om het gebruik van de gronden voor Wonen mogelijk te maken.

## Aanleiding

In de vorige eeuw is op de locatie Ringlaan 20 te Leusden een agrarisch bedrijf opgericht, een veehouderij. Ringlaan 20 te Leusden ligt kadastraal gezien in de gemeente Leusden, sectie G, nummer 1539 .



Op grond van het vigerend bestemmingsplan mag ter plaatse nog steeds een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Ook heeft de locatie een bouwperceel.

Echter de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn sterk verouderd. Met de huidige opstallen kan, zonder aanpassingen, geen agrarisch bedrijf meer uitgevoerd worden. Er wordt dan ook geen bedrijf meer uitgeoefend.

Een ander gebruik dan agrarisch bedrijf ter plaatse past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op grond van dit plan mag het onderhavig perceel enkel agrarisch worden gebruikt.

Initiatiefnemers hebben het voornemen deze opstallen en de woning te slopen en daarvoor in de plaats de bestaande woning (860 m<sup>3</sup>) met slechts 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te herbouwen om in de toekomst hier landelijk te kunnen wonen. Voorts zijn zij voornemens om de 1.058 m<sup>2</sup> aanwezige bedrijfsgebouwen te slopen zodat één extra nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw kan worden gerealiseerd. Op bijlage 2 is het project visueel weergegeven.

Dit project hebben initiatiefnemers met de gemeente Leusden besproken en middels brief van 3 februari 2011 heeft de gemeente aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan de wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, artikel 31, lid 3 "wijziging naar andere bestemmingen in een voormalig agrarisch bouwperceel".

Deze brief van 3 februari 2011 is in bijlage 1a toegevoegd. Voorts heeft de gemeente in haar email van 10 juli 2012 aangegeven in beginsel mee te willen werken aan het benutten van de 1.058 m2 bedrijfsruimtemeters voor het bouwen van één extra vrijstaande woning waarbij voldaan moet worden aan de voorwaarden die het bestemmingsplan Buitengebied aan de “rood-voor-rood”- constructie verbindt waarbij is verwezen naar het bestemmingsplan. Deze brief is als bijlage 1b toegevoegd.

Derhalve is wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 noodzakelijk. Deze toelichting is dan ook geschreven ten behoeve van de wijziging Agrarisch gebied met landschapswaarden in wonen met één extra vrijstaande woning.

# Beleidskaders

## Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven of de beoogde planontwikkeling, het vervangen van een agrarisch bedrijf naar twee (burger)woningen met bijhorende opstallen binnen de thans geldende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders past.

## Vigerende juridische regeling

Juridisch bindend is het gemeentelijk bestemmingsplan.

Onderhavige perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2009. Het perceel heeft de bestemming agrarisch gebied met landschapswaarden met een bouwperceel.

Het aanwezig zijn van een (burger)woning met een extra vrijstaande woning met bijgebouwen past niet binnen dit bestemmingsplan.

Derhalve is deze wijziging van het bestemmingsplan ontwikkeld. Voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarden naar Wonen.

## Rijksbeleid

### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevorderen leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

“Ruimte voor ontwikkeling” is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijke beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk echter focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Alle niet-ruimtelijke facetten van het mobiliteitsbeleid en het landbouwbeleid worden in achtereenvolgens de Nota Mobiliteit en de Agenda voor een Vitaal Platteland vastgelegd. Met de agenda Vitaal Platteland heeft het kabinet voor het eerst een integrale visie gegeven op een vitaal platteland: economisch, ecologisch en sociaal cultureel.

Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. De uitwerking moet op gebiedsniveau plaatsvinden om maatwerk te kunnen verrichten.

Het Rijk geeft wel aan, dat verstedelijking moet worden gebundeld maar dat dit in de eerste plaats een verantwoordelijkheid is van provincie en gemeenten. Het beleid van deze organen wordt hieronder uiteengezet.

Er is niet gebleken van strijdigheid van het onderhavige plan met het Rijksbeleid.

## Provinciaal beleid

### **Structuurvisie**

De provincie heeft de bevoegdheid om provinciale belangen veilig te stellen en te realiseren. Dit gebeurt op verschillende manieren.

De provincie Utrecht heeft zijn ruimtelijke visie vastgesteld in een structuurvisie. De integrale Structuurvisie 2013-2028.

In deze Structuurvisie van de provincie staat de gewenste ontwikkeling in een gebied of regio. Met andere woorden: daarin staat wat de provincie graag wil. En hoe zij dat voor elkaar wil krijgen.

In deze Structuurvisie is onderhavige locatie niet aangewezen als rode contour. Maar in deze visie is wel beleid vastgesteld ten aanzien van functieverandering en Ruimte voor ruimte.

Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er in ruil voor sloop hiervan ruimte voor één of meer extra woningen (ruimte-voor-ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie. Indien alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dit is tenminste 1000 m<sup>2</sup> dan is één extra woning aanvaardbaar. Als 2.500-4.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt zijn twee extra woningen toegestaan en vanaf 4.000 m<sup>2</sup> kunnen drie woningen worden gebouwd. De woningen moeten op de kavel worden gebouwd, tenzij bouw op een andere locatie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Als tenminste 50 % van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt is de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk. De vraag of sprake is van meer ruimtelijke kwaliteit is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De provincie gaat er van uit dat bij functiewijziging op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen de omliggende grond in agrarisch gebruik blijft.

In het onderhavige geval wordt door initiatiefnemers gekozen voor de bouw van één extra woning op dezelfde locatie. Initiatiefnemers kiezen ervoor om alle aanwezige bedrijfsgebouwen (1.058 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen) alsmede de bedrijfswoning te slopen en in plaats daarvan de bestaande woning met 2 bijgebouwen te herbouwen en één extra woning te realiseren. De woning ter vervanging van de aanwezige bedrijfswoning heeft een inhoud die gelijk is aan de bestaande inhoud van de huidige bedrijfswoning (860 m<sup>3</sup>) en de bijgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, indien de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden 2 ha of meer bedraagt. De extra nieuwe vrijstaande woning heeft een inhoud van 600 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup>. Voor beide woningen wordt een woonperceel van maximaal 800 m<sup>2</sup> bestemd. Met dit plan wordt voldaan aan de eis van de provincie om tenminste 1000 m<sup>2</sup> aan bebouwing te slopen. De omliggende gronden krijgen een agrarische bestemming zonder

bouwmogelijkheden en blijven in agrarisch gebruik waarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt van de provincie dat de omliggende grond van de vrijkomende agrarische bedrijfspercelen in agrarisch gebruik blijven. De aanzienlijke ontstening levert een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op. De bestaande woning is nagenoeg onbewoonbaar en de bestaande bedrijfsgebouwen zijn in zeer slechte staat. De woning en bedrijfsgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde. Het plangebied is evenmin in een EHS-gebied gelegen. Initiatiefnemers hebben voorts een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt, zie bijlage 2 en hebben gekozen voor traditionele bouwvormen alsmede landschappelijke en cultuurhistorische beplanting die kenmerkend is voor de streek (in paragraaf cultuurhistorie en landschappelijke inpassing wordt de motivatie hieromtrent nader weergegeven).

Ook de omgeving reageert positief op deze ontwikkeling omdat zij ook de ruimtelijke kwaliteitswinst zien (zie paragraaf inspraak).

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening**

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is een tweede regeling waarin de provinciale belangen worden veiliggesteld. Hierin staan regels waar de gemeente zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moet houden.

### **Doelstelling**

Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat we de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier veiligstellen. De basis van de verordening is de [Structuurvisie 2013 – 2028](#).

De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

De “provinciale ruimtelijke verordening artikel 4.7” bepaalt dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meer woningen toestaan, mits voldaan is aan de voorwaarden dat het bouwperceel niet optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw, alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt waarbij één woning wordt toegestaan indien 1000 m<sup>2</sup> tot 2500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

De locatie aan de Ringlaan 20 is niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. In onderhavig initiatief wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt en worden de woningen gesitueerd binnen de voormalige bouwkael Er is geen sprake van belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

### **Conclusie**

Onderhavig initiatief past binnen de Structuurvisie 2013-2028 van de provincie Utrecht en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het project voldoet aan de voorwaarde dat vrijkomende overbodig geworden agrarische bebouwing wordt gesloopt.

Door het saneren van 1.058 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw en vervolgens realisering van herbouw van de bestaande woning en één extra woning met bijgebouwen die een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 495 m<sup>2</sup> is sprake van een aanzienlijke ontstening van dit gebied. Door de huidige gebouwen die in slechte staat van onderhoud zijn te slopen en met substantieel minder vloeroppervlak opnieuw neer te zetten wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.

## **Reconstructieplannen**

### ***Reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-oost***

Zoals de naam al zegt, loopt dit gebied van Utrecht-oost tot aan de Veluwe in Gelderland. Vanaf eind jaren '80 spelen in dit gebied veel milieuproblemen. De oorzaak voor deze problemen komt voort uit de gevestigde landbouwbedrijven. Het houden van vee leidt tot stankoverlast.

Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en mest tast de kwaliteit van het water, lucht en bodem aan. Deze problemen werken door als een olievlek in de omringende natuur- en recreatiegebieden (Veluwe, Heuvelrug en Randmeren).

## **Aanpak van problemen**

In 1993 is een plan gemaakt waarin activiteiten staan beschreven om de landbouw-, natuur- en milieuproblemen aan te pakken. In de afgelopen jaren zijn veel activiteiten uitgevoerd. Bij de uitvoering van het plan speelt de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei ( SVGV) een centrale rol.

## **Reconstructiewet**

Ondanks de inspanningen van de afgelopen jaren, bleven de (milieu)problemen in dit gebied bestaan. Er braken zelfs dierziektes uit, zoals de varkenspest. Dit was in 2002 de aanleiding voor een nieuwe wet: de Reconstructiewet. Deze wet is bedoeld voor gebieden waar zich veel vee bevindt, waardoor milieuproblemen ontstaan, zoals een slechte bodem, luchtverontreiniging, stank en slechte waterkwaliteit en waar dierziektes zich makkelijk verspreiden. De Reconstructiewet zorgt ervoor dat de indeling van het gebied wordt verbeterd. Bijvoorbeeld door landbouwbedrijven te verplaatsen die naast een kwetsbaar natuurgebied liggen. Ook is er aandacht voor de woon-, werk- en leefomgeving, zodat iedereen prettig kan wonen en werken in het gebied. En wordt gelet op het behoud van winkels en buurthuizen in kleine dorpen.

## **Rol provincie bij Reconstructieplan**

Door de Reconstructiewet wordt ook een nieuw plan voor het gebied gemaakt: het Reconstructieplan. De provincie Gelderland en de provincie Utrecht hebben daarvoor een reconstructiecommissie ingesteld. De reconstructiecommissie maakt een plan voor een groter gebied dan alleen de Gelderse Vallei.

Door een uitspraak van de Raad van State heeft een Reconstructieplan echter geen rechtstreekse werking meer. Het beleid wat vastgelegd moet worden, moet worden doorvertaald in het gemeentelijk bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2009.

## Gemeentelijk beleid

### **Bestemmingsplan**

Onderhavige locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan mag ter plaatse nog steeds een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Ook heeft de locatie een bouwperceel.

Echter de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn sterk verouderd. Met de huidige opstallen kan, zonder aanpassingen, geen agrarisch bedrijf meer uitgevoerd worden. Er wordt dan ook geen bedrijf meer uitgeoefend.

Een ander gebruik dan agrarisch bedrijf ter plaatse past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op grond van dit vigerende plan mag het onderhavig perceel agrarisch worden gebruikt.

Initiatiefnemers hebben de bedoeling om alle aanwezige bedrijfsgebouwen (1.058 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen) alsmede de bedrijfswoning te slopen en in plaats daarvan de bestaande woning met 2 bijgebouwen te herbouwen en één extra woning te realiseren teneinde in de toekomst hier landelijk te kunnen wonen.

Dit hebben initiatiefnemers met de gemeente Leusden besproken en middels brief van 3 februari 2011 heeft de gemeente aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan de wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, artikel 31, lid 3 "wijziging naar andere bestemmingen in een voormalig agrarisch bouwperceel". Voorts heeft de gemeente in haar email van 10 juli 2012 aangegeven in beginsel mee te willen werken aan het benutten van de 1.058 m<sup>2</sup> bedrijfsruimtemeters voor het bouwen van één extra vrijstaande woning.

Artikel 31, lid 3 van het bestemmingsplan bepaalt, dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, indien is komen vast te staan dat in een bouwperceel geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwperceel te wijzigen in andere bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwperceel van de plankaart verwijderd.

Wijzigen in de bestemming Wonen (één extra vrijstaande woning toegestaan) is geoorloofd indien (artikel 13 lid 3 sub I tot en met n):

1. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel :
  - voor elke extra woning ten minste 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, of
  - voor elke extra woning ten minste 800 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij wordt gesloopt, mits het voormalig bouwperceel is gelegen binnen een op de ontwikkelingskaart aangegeven "extensiveringsgebied",
2. de extra woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, en
3. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige

bedrijfsgebouwen, die als bijgebouw bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 13 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;

Voorts is in artikel 31 lid 3 sub m bepaald dat ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning en de extra woning gronden tot bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 800 m<sup>2</sup> worden aangewezen met bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 13.

Een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is derhalve noodzakelijk. Deze toelichting is dan ook geschreven ten behoeve van de wijziging Agrarisch gebied met landschapswaarden naar Wonen (een extra vrijstaande woning toegestaan).

### Stedenbouwkundige visie

De gemeente Leusden heeft in 2004 de ontwikkelingsvisie binnen in het buitengebied van Leusden in ontwerp vastgelegd.

Hierin is opgenomen, dat bij bedrijfsbeëindiging het omzetten naar een woonfunctie een gangbare optie is welke de minste ruimtelijke impact op de omgeving heeft. Het omzetten naar een woonfunctie is in het gehele gebied dan ook niet bezwaarlijk. Gelet op deze minste ruimtelijke impact wordt op dit onderdeel ook een verruiming van het beleid voorgestaan.

Deze omzetting kan onder de volgende voorwaarden:

1. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De aanwezige oppervlakte bebouwing mag per saldo niet toenemen, teneinde toename van de versterking tegen te gaan. In geval van recreatieve functies, dienstverlening of overige ambachtelijke bedrijvigheid dient een aanzienlijke reductie van de oppervlakte bedrijfsgebouwen te worden bereikt (minimaal 50%), met dien verstande dat maximaal 250 m<sup>2</sup> mag resterend. Voor de initiatiefnemer dient ook duidelijk te zijn dat in de toekomst niet wordt meegewerkt aan verdere uitbreiding;
3. Geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
4. Vermindering van de milieubelasting;
5. Er mag geen sprake zijn van detailhandel (tenzij in ondergeschikte mate van ter plaatse geproduceerde producten);
6. Geen buitenopslag;
7. De nieuwe functie dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast. Daartoe dient een beplantingsplan te worden overlegd;
8. Nieuwe economische activiteiten dienen voldoende onderbouwd te zijn om op hun duurzame bijdrage beoordeeld te kunnen worden;
9. Zo mogelijk dient via een baatbelasting een bijdrage geleverd te worden aan een stuk kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied. Al deze randvoorwaarden moeten er voor zorgen dat het beoogde ruimhartige beleid "klein maar fijn" blijft binnen de bestaande of vervangende bebouwing. Dat het geen ongewenste versterking en milieu- en landschapsverstoring oplevert. De kwaliteit qua beleving van het buitengebied mag er niet door aangetast worden.

Beeldkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte is voor onderhavig project de pijler waar absoluut aan wordt voldaan.

De beeldkwaliteit van deze locatie stijgt enorm. De aanwezige verouderde bedrijfsgebouwen en de woning worden gesaneerd waarvoor in de plaats een in de omgeving passende woning met één extra woning met bijgebouwen wordt gerealiseerd. Verwezen wordt naar het als bijlage bij deze toelichting gevoegde landschappelijk inrichtingsplan.

De ontwikkelingsvisie 2004 is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

#### Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Leusden, laatstelijk gewijzigd op 19 februari 2010, bepaalt de eisen wanneer een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Een welstandscommissie kan deze bouwwerken beoordelen aan de hand van de welstandsnota.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Wel zijn er ten aanzien van bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen maar ook ten aanzien van niet agrarische woonbebouwing criteria opgesteld ten aanzien van de algemene eisen, de plaatsing, de massa en vorm, de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

In de planontwikkeling zal door initiatiefnemers rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde beoordelingscriteria voor zowel de (bedrijfs)woning, bedrijfsgebouwen en de niet-agrarische woonbebouwing.

# Gebiedsoriëntatie

## Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische relevante milieuaspecten die voor dit project van toepassing zijn.

## Wet geurhinder en veehouderij/Bedrijven en milieuzonering

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacksvergunningen.

De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt in artikel 3 vier standaardnormen: voor concentratiegebieden/niet-concentratiegebieden en de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. De emissie van de geurstoffen wordt uitgedrukt in Europese odour units (Ou). De geuremissies per dier zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen.

Het huidige bedrijf mag een geurbelasting veroorzaken.

Door deze bedrijfsactiviteiten blijvend te staken, zal ter plaatse een verbetering ontstaan van de woon- en leefomstandigheden.

Een omwisseling van bedrijfswoning naar burgerwoning (met één extra burgerwoning) levert op grond van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen op voor de in de omgeving gelegen bedrijven.

Artikel 14 van deze wet bepaalt namelijk:

### **Artikel 14**

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

3. *Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.*

De woningen zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Derhalve is een afstand vereist van tenminste 50 meter.

### **Conclusie**

Voor de nieuwe woningen geldt een afstand tot een veehouderij 50 meter. De nieuwe woningen liggen namelijk op de kavel van de veehouderij. De werkelijke afstand tot de omliggende bedrijven ligt ruimschoots boven de 50 meter. Het dichtstbijgelegen bedrijf (manege) ligt op circa 150 meter.

Dit project levert geen beperkingen op in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

## **Wet ammoniak en veehouderij / directe ammoniakschade**

### **Wet ammoniak en veehouderij**

De ammoniak uit de dierenverblijven wordt getoetst aan de Wet ammoniak en veehouderij. Ammoniakemissie uit andere bronnen dan dierenverblijven (inclusief uitloop) van veehouderijen zoals mestbe- of verwerken en de opslag van mest buiten de dierenverblijven wordt niet beoordeeld met de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De wet maakt een onderscheid in veehouderijen waarvan de dierenverblijven geheel of gedeeltelijk in een kwetsbaar gebied danwel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied zijn gelegen en veehouderijen waarvan alle dierenverblijven in zijn geheel op meer dan 250 meter van een kwetsbaar gebied zijn gelegen.

Door de saneren van de dierenverblijven wordt ter plaatse de ammoniakemissie definitief nihil. Dit betekent dat een ammoniakdepositie van een eventueel bedrijf op beschermde gebieden en op flora en fauna in de omgeving door het wegvallen van de agrarische bestemming en het agrarisch bouwperceel permanent onmogelijk wordt gemaakt.

### **Conclusie**

De wijziging van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen levert het aspect ammoniak geen belemmeringen op.

### **Directe ammoniakschade**

De effecten van ammoniak op planten in de directe omgeving van stallen worden beoordeeld aan de hand van het rapport "Stallucht en Planten" dat is opgesteld door het Instituut voor Plantenziektenkundig Onderzoek (IPO). Dit rapport is bedoeld ter beoordeling van directe ammoniak schade veroorzaakt door de uitstoot van ammoniak bij intensieve kippen- en varkensbedrijven op gevoelige gewasgroepen (kasteelt, fruitteelt en boomkwekerij). Andere gewasgroepen lopen een verwaarloosbare kans beschadigd te worden. Uit de jurisprudentie is gebleken dat minimaal een afstand van 50 meter moet worden aangehouden ten opzichte van kasteelt en coniferen. Ten opzichte van minder gevoelige planten en bomen, zoals een fruitboomgaard, is een afstand van 25 meter toereikend.

Door het wegbestemmen van de agrarische functie kan geen ammoniakdepositie meer ontstaan. Ter plaatse heeft dit aspect een positieve invloed op de eventuele omliggende boomkwekerijen/kascomplexen.

## **Conclusie**

Door het wegvallen van de agrarische functie en dus van de ammoniakdepositie is de directe ammoniakschade geen aspect wat belemmerd werkt op de ontwikkeling van dit project.

## **Externe veiligheid**

### **Intern**

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten. Woningen vallen niet onder deze interne veiligheid.

### **Extern**

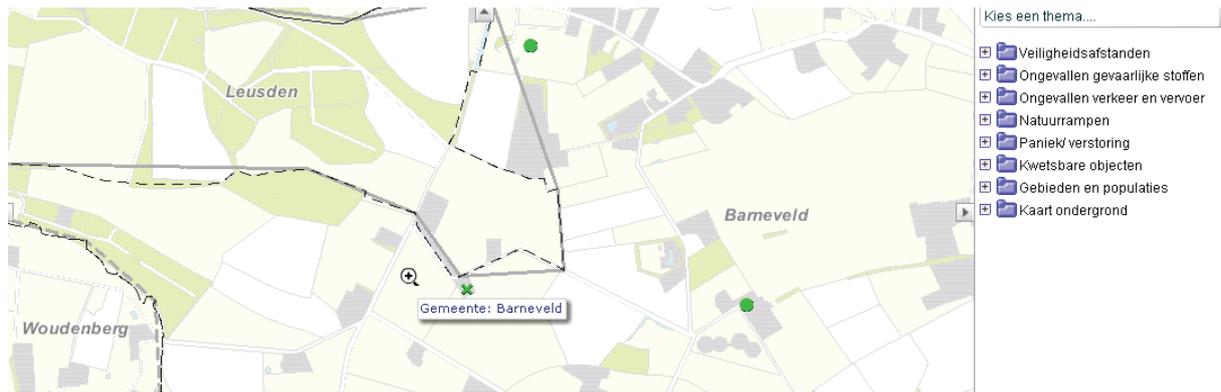
Het Registratiebesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) hebben beiden betrekking op risicovolle inrichtingen met gevaarlijke stoffen en bevatten beiden regels voor gemeenten en provincies. Beide besluiten liggen zodoende in elkaars verlengde en worden, ten aanzien van inrichtingen, op elkaar afgestemd. Dit betekent onder andere dat:

- de vaste afstanden die tussen een risicovolle inrichting en een (beperkt) kwetsbaar object moeten worden aangehouden ook in het Register terug te vinden zijn;
- de fasering waarmee de saneringsverplichting uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking treden (eerst voor LPG tankstations en Brzo bedrijven) gelijk oploopt met de fasering waarmee de inventarisatie volgens het Registratiebesluit moet plaatsvinden.

Woningen zijn die kwetsbare objecten die beschermd moeten worden. Daarom wordt gekeken of in de omgeving van deze kwetsbare objecten risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

### **Risicokaart**

In Nederland zijn deze risicovolle inrichtingen in kaart gebracht. Ook de provincie Utrecht heeft een dergelijke kaart. Een passage van deze kaart is hieronder weergegeven.



**Passage risicokaart Utrecht**

**bron: risicokaart nederland**

In de omgeving van dit project ligt geen risicovolle inrichting. Risicovolle inrichtingen worden in rood aangegeven. De in groen aangegeven punten zijn evenals de woning gevoelige objecten.

Dit aspect levert dan ook geen beperkingen op voor de ontwikkeling van een woning (met een extra woning).

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling van wonen aan de Ringlaan 20 te Leusden.

### Bodem

De gronden waarop de nieuwbouw gepland is, zijn in gebruik als voormalig agrarisch bedrijf. In agrarische bedrijven blijkt uit ervaring nooit verontreinigingen aanwezig te zijn. Mestputten zijn afdoende gebleken om verontreinigingen tegen te gaan

Dus de locatie aan de Ringlaan 20 te Leusden is zeer waarschijnlijk schoon.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem.

Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

Voor de woningen is door bureau Grondvitaal te Putten een bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd. Dit treft u als bijlage 3 aan bij deze toelichting.

### **Conclusie**

De bodem waarop de woningen gerealiseerd moeten worden bevat geen verontreinigingen en levert derhalve geen beperking op voor dit project.

## **Nederlandse richtlijn bodembescherming (NRB)**

Om te voorkomen dat nadelige gevolgen aan de voornoemde bodemsoort en grondwaterstanden optreedt is er een richtlijn opgesteld. De Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB). In de NRB worden de activiteiten genoemd, die een bodem kunnen vervuilen. Hierbij dient in onderhavige situatie vooral te worden gedacht aan de opslag van (drijf) mest, kadavers, opslag van dieselolie, zwavelzuur en reinigingsmiddelen. Tevens geeft het NRB aan hoe de vervuiling naar de bodem en het grondwater kan worden voorkomen.

De aanwezige stallen zijn voorzien van vloestofdichte en mestdichte beton. Hiermee zijn voldoende maatregelen getroffen teneinde te voorkomen dat bodem- en/of grondwaterverontreiniging optreedt.

Reden te meer dat geconcludeerd kan worden dat de bodem op de locatie aan de Ringlaan 20 te Leusden hoogstwaarschijnlijk schoon is.

## **Geluid, verkeer, mobiliteit en parkeren**

### **Geluid**

Door de inrichting aan de Ringlaan 20 te Leusden kan wederom door het gebruik van ventilatoren, machines, aan- en afvoerbewegingen, geluid worden geproduceerd. Door de geluidbelasting van de inrichting kan verstoring optreden. Deze verstoring wordt genormeerd in de milieuvergunning van het bedrijf.

Het aspect verstoring richt zich op de uitstraling van de versturende aspecten die de rust van het gebied aantasten. De belangrijkste bron van verstoring is geluid.

Deze geluidsbelasting zal door het laten wegvallen van de agrarische bestemming ter plaatse permanent verdwijnen.

Gezien de omgeving van dit bedrijf, een omgeving met diverse burgerwoningen, is een verlaging van het geluid een verbetering voor de woon- en leefomgeving van mens en dier.

### **Conclusie**

Door het verdwijnen van het aspect geluid bij een (toekomstige) agrarisch bedrijf zal de woon- en leefomgeving voor mens en dier ter plaatse verbeteren. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor dit project.

### **Parkeren**

Op het terrein van de locatie aan de Ringlaan 20 te Leusden zal voldoende mogelijkheid worden gecreëerd om ter plaatse de auto's te parkeren, waardoor er geen overlast zal plaatsvinden op de Ringlaan te Leusden.

Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de locatie aan deze weg.

## **Woning**

Op de locatie aan de Ringlaan 20 te Leusden wordt een nieuwe woning (met één extra woning) gerealiseerd. Een woning is een gevoelig object. De optredende geluidsbelasting op de voorgevel van deze woningen moet voldoen aan de grenswaarde van  $L_{den} = 48$  dB.

Het binnenniveau van de nieuw te bouwen woning zal gegarandeerd 33 dB moeten zijn.

De Ringlaan is echter een landelijke weg met weinig verkeer, met name bestemmingsverkeer.

Af en toe komt een auto voorbij. Dit is met name de reden dat initiatiefnemers hebben gekozen voor deze rustige landelijke plek. Een akoestisch rapport is hiervoor niet uitgevoerd.

Bij de verdere planontwikkeling zal rekening worden gehouden met de 48 dB – contour, de woningen zullen op voldoende afstand van de weg worden gehouden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouw, voor de woningen zal –zo nodig– een berekening worden gevoegd die aangeeft dat de woningen voldoen aan het gestelde geluidsniveau van 48 dB.

## **Infrastructuur**

Het wegverkeer op de Ringlaan is bestemmingsverkeer.

Vanaf het perceel zal een deels bestaande ontsluiting worden gerealiseerd op de Ringlaan.

Door het saneren van de agrarische locatie zullen verschillende vrachtbewegingen op de Ringlaan permanent uit het wegverkeer verdwijnen. Het woon-werkverkeer zal iets toenemen. Echter het wegverkeer aan de Ringlaan zal geen ander karakter krijgen.

Het woon-werkverkeer van het onderhavige project zal in het normale wegverkeerslawaai zijn opgenomen wanneer de dichtstbijzijnde woningen zullen worden bereikt. Wel zal aan de Ringlaan een verlaging van het vrachtvervoer plaatsvinden wanneer de agrarische bestemming definitief van het perceel wordt weggehaald.

## **Conclusie**

Door het definitief wegvallen van de bestemming van het agrarisch bedrijf zal het aantal vrachtbewegingen op de Ringlaan afnemen. Dit heeft een positief effect op de omliggende woningen.

Dit aspect levert dan ook geen beperkingen op voor de ontwikkeling van dit project.

## Natuur

### **Natuurbeschermingswet**

De natuurbeschermingswet is een instrument ter bescherming van unieke nationale en Europese natuurwaarden. De kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten in deze natuurgebieden mag niet verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die beschermd worden.

### **Habitatrichtlijn**

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van de natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- plantsoorten van gemeenschappelijk belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones (Natura 2000). Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming.

Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status. Doch moeten sinds 1 februari 2009 ook worden opgenomen in vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.

### **Vogelrichtlijn**

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten.

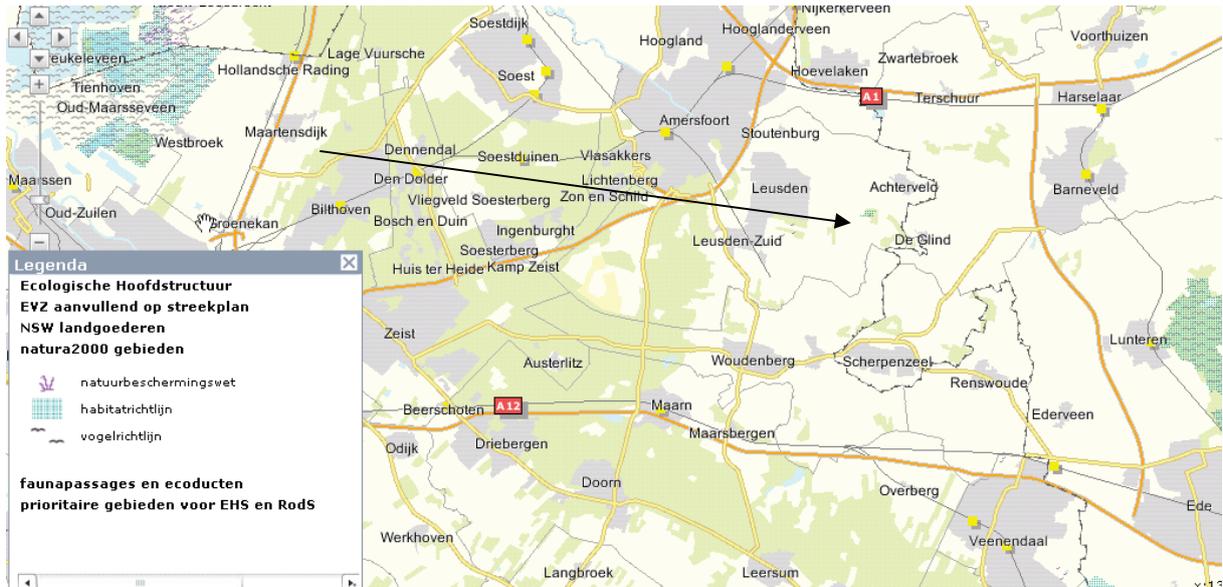
De lidstaten nemen vooral maatregelen voor de leefgebieden van vogelsoorten die extra zorg nodig hebben. Ook voor de trekvogel worden dergelijke maatregelen genomen. Het gaat daarbij vooral om de bescherming van watergebieden van internationale betekenis.

Deze richtlijn heeft twee beschermingsstrategieën:

1. de bescherming van leefgebieden van een aantal specifieke soorten;
2. algemene bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese lidstaten.

### **Beoordeling**

In de zeer directe omgeving liggen geen Natura 2000 gebieden of natuurmonumenten. Het dichtstbijgelegen gebied ligt op geruime afstand van dit project. Een habitatgebied ligt voorbij Lunteren en een gemengd beschermd gebied ligt voorbij Westbroek.



**Natura 2000**

**Bron: provincie Utrecht**

Links en rechts op de kaart zijn de dichtstbijgelegen natura 2000-gebied zichtbaar.

Effecten op Natura-2000 gebieden worden veroorzaakt door onder andere de uitstoot van ammoniak. Woningen hebben derhalve geen enkele invloed op Natura – 2000 gebieden.

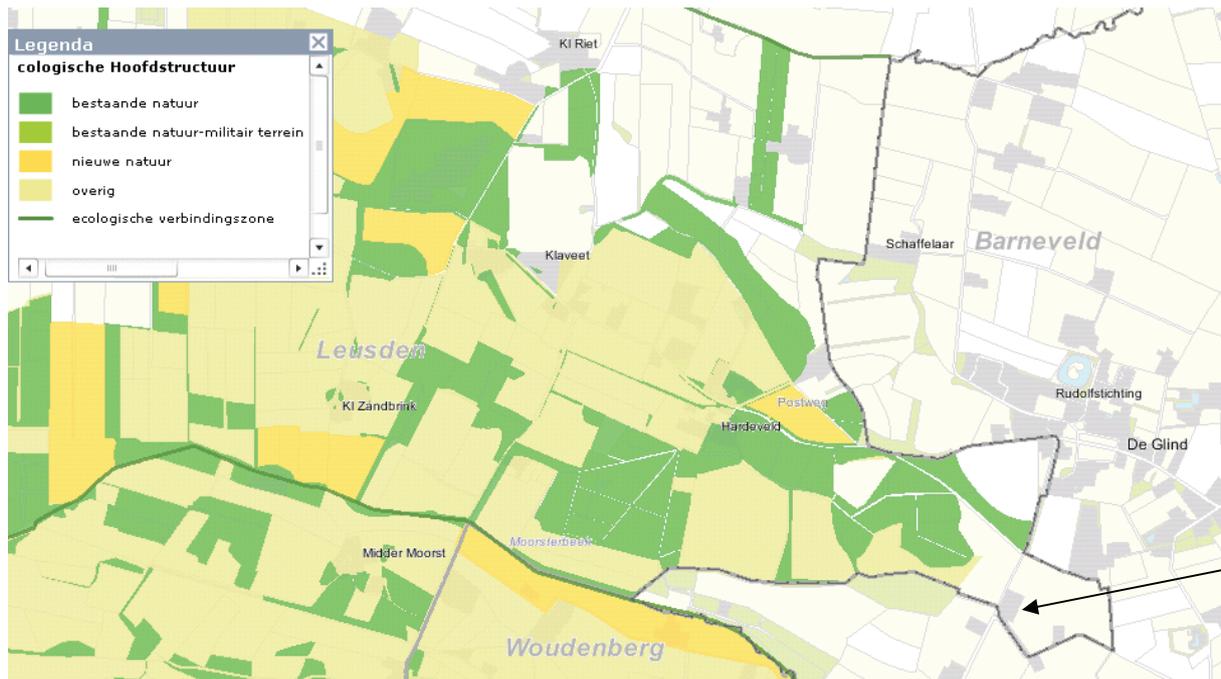
Door het definitief bestemmen van het perceel tot Wonen kan geen agrarisch bedrijf ter plaatse meer worden uitgevoerd, zodat de ammoniakuitstoot op dit perceel definitief beëindigd is. Dit levert een positief effect op voor Natura 2000-gebieden.

### Ecologische Hoofdstructuur

#### **EHS**

Door de Provincie Utrecht zijn gebieden aangewezen die tot de Ecologische Hoofdstructuur behoren (EHS). De EHS is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdoopgaven voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, herstel, en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen.

Hieronder is een passage uit de EHS-kaart weergegeven:



**Passage Informatiekaart Ecologische Hoofstructuur**

**Bron: provincie Utrecht**

De geplande woningen worden gesitueerd buiten de Ecologische Hoofstructuur. Ecologische waarden worden dan ook niet aangetast. Het wegvallen van een mogelijk agrarisch bedrijf zal een positief effect hebben op de Ecologische Hoofstructuur.

## **Conclusie**

Doordat het project niet is gesitueerd in de EHS levert dit aspect geen belemmeringen op voor dit project.

## Flora en Fauna; Rode lijstgebieden

In artikel 7 van de Flora- en Faunawet is vastgelegd dat de overheid lijsten opstelt van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland voorkomen en die bedreigd zijn. In de nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur" is het opstellen van Rode Lijsten één van de instrumenten voor de soortbescherming.

Soorten van een Rode lijst genieten op grond daarvan nog geen wettelijke bescherming. Wettelijk is wel vastgelegd dat de overheid zich inzet voor de bescherming van deze soorten en dat zij het onderzoek daartoe bevordert. Van provincies, gemeenten en terreinbeherende organisaties wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode Lijsten.

Rode Lijsten worden vastgesteld door het ministerie van LNV. Ze geven op een objectieve manier aan hoe goed of slecht het gaat met een bepaalde soortengroep.

De locatie wordt momenteel gebruikt voor stallen, erfverharding en grasland. Het grasland wordt met regelmaat door vee beweid en/of machinaal bewerkt.

Diersoorten zullen gronden waarop mensen activiteiten ontwikkelen niet kiezen als hun leefomgeving.

Met stellige zekerheid kan worden aangenomen dat eventuele planten en dieren zich niet op de projectlocatie zullen bevinden. Om deze stelling te verifiëren is een flora en fauna onderzoek door Looplan te De Steeg uitgevoerd, wat als bijlage 4 is toegevoegd.

## **Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het ontwikkelen van dit project.

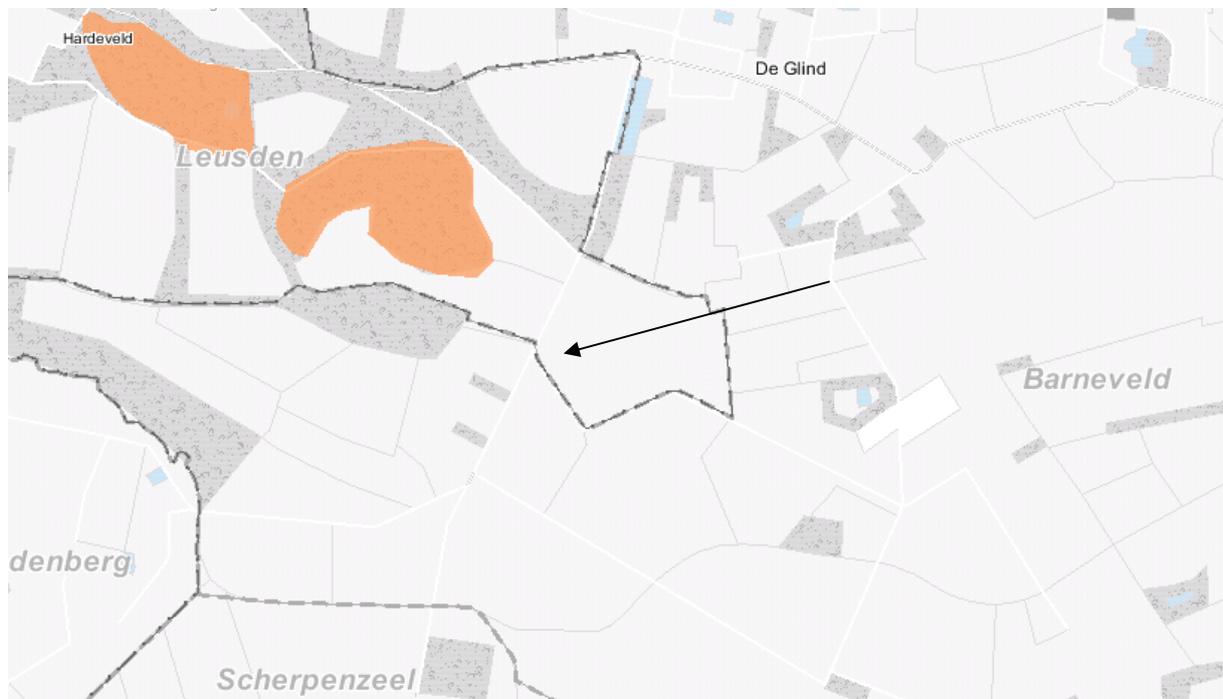
## Cultuurhistorie en Archeologie

### **Aardkundige waarden**

Onder aardkundige waarden vallen de verschijnselen en processen die te maken hebben met de vorming van het landschap. Daartoe behoren geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen. Zij geven inzicht in de ontstaanswijze van het landschap.

Aardkundige waarden gelegen binnen een agrarisch gebied worden gevrijwaard van grondwerken, maatregelen ten behoeve van waterbeheersing e.d.. Ook moet voorkomen worden dat maatregelen in de directe omgeving de herkenbaarheid van het aardkundige object aantasten.

In de Bodemvisie (2010) besteedt de provincie Utrecht aandacht aan het aardkundig erfgoed. Daarnaast geeft zij in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009) aan hoe bij ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met aardkundige waarden.



**Kaart Buiten in Beeld**

**bron: provincie Utrecht**

De locatie Ringlaan 20 te Leusden heeft geen aardkundige waarden.

## **Conclusie**

Dit aspect staat dan ook de ontwikkeling van deze woningen niet in de weg.

## **Cultuurhistorische waarden**

### **Belvédère**

Belvédère richt zich op het dichten van de kloof tussen verleden en toekomst. Traditioneel staan cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting tegenover elkaar. Cultuurhistorie is gericht op het beschermen van het verleden. Ruimtelijke ordening is gericht op het ontwerpen voor de toekomst.

Belvédère staat voor een nieuwe ontwikkelingsgerichte benadering van de cultuurhistorie. Uitgangspunt is de ruimtelijke dynamiek die Nederland eigen is. Van daaruit wordt bekeken hoe de cultuurhistorie als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe bijvoorbeeld nieuwe ruimtelijke functies kunnen bijdragen aan behoud van het erfgoed. Deze nieuwe denk- en werkwijze wordt ook wel “behoud door ontwikkeling” genoemd. Een belangrijke aanvulling op de traditionele strategie van “behoud door bescherming”.

Belangrijk is verder een integrale zienswijze op de cultuurhistorie; op archeologie, monumentenzorg en het historische cultuurlandschap samen. Een gezamenlijke inbreng in ruimtelijke planprocessen verhoogt de kans op succes.

Belvédèregebieden en –steden zijn geselecteerd op basis van archeologische, historisch – (steden) bouwkundige en historisch-geografische kenmerken. Selectiecriteria waren: zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit. De selectie vond plaats in nauwe afstemming tussen Rijk en provincie.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen, ensembles en deelgebieden in 17 belvédèregebieden zijn in de nota Belvédère voorzien van een groene contour. Deze contour biedt een hoge mate van bescherming voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Voor het landelijk gebied zonder groene contour worden provincies gevraagd ontwikkelingsgerichte landschapsstrategieën op te stellen. Met als doel de kernkwaliteiten van deze gebieden te benutten en te versterken. Tot deze kernkwaliteiten behoort ook de culturele diversiteit.

Leusden ligt niet binnen een belvédèregebied. Omdat in de directe omgeving van de inrichting totaal geen cultuurhistorische waarden, of aardkundige waarden voorkomen zal de geplande ontwikkeling geen nadelige gevolgen opleveren voor het belvédèregebied.

Op de kaart in bijlage 5 is aangegeven, waar de belvédère-gebieden liggen.

### **Cultuurhistorie**

Ook de provincie heeft gebieden aangewezen met cultuurhistorische waarden. Onderhavige locatie ligt niet in een dergelijk gebied. In de omgeving van dit project komen geen cultuurhistorische waarden voor. Het beleid in de Provinciale ruimtelijke verordening is ten aanzien van dit aspect dan ook niet vernoemd.

## **Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. De inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK) worden in navolging op deze ontwikkeling op dit moment vervangen door een op de gemeente Leusden toegespitste Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart.

De Archeologische Beleidsadvieskaart geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting hier van toepassing is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen / moeten worden: middels planaanpassing of het behoud van informatie door opgraven. Hieronder zal ingegaan worden op de eventueel aanwezige archeologische waarden in, en de archeologische verwachting voor het plangebied.

Uit een inventarisatie van de Archeologische Beleidsadvieskaart komt naar voren dat het plangebied is gelegen in een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied met een middelhoge archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op de kans op het voorkomen van resten van prehistorische jagers-verzamelaars en landbouwers. De kaart is als bijlage 6 in deze toelichting opgenomen.

Voor terreinen in een zone met middelhoge archeologische verwachting geldt het beleidsadvies: "Bij plangebieden groter dan 500m<sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30cm onder maaiveld plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk".

Onderhavig project betekent de sloop van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, alsmede de bouw van maximaal circa 495 m<sup>2</sup> aan gebouwen (twee woningen met bijgebouwen). Dit impliceert dat bodemingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> plaatsvinden en dat vooraf archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

## **Conclusie**

Op grond van het gemeentelijk archeologisch beleid heeft vooraf een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Dit onderzoek is ook in bijlage 6 opgenomen. Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er hoogst waarschijnlijk geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Het terrein kan daarom vrij worden gegeven voor verdere ontwikkeling. Het verdient wel aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht eventuele archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Indien bij bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen dan is hij volgens de Monumentenwet (art. 53) verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort, tijdens kantooruren te bereiken via 033-4637797 of 06-21950997.

## Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland inmiddels derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Vanaf nu is het NSL van kracht en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit. Vanaf 1 augustus 2009 geldt ook de uitvoeringsplicht van de NSL-maatregelen voor alle NSL-partners.

Nu de Europese Commissie derogatie heeft verleend:

- kunnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ('IBM projecten') uit het NSL worden uitgevoerd; het toepassen van de luchtkwaliteitsmaatregelen uit het NSL kan uiteraard al eerder plaatsvinden
- zal met de inwerkingtreding van het NSL de grens voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen wijzigen van 1% naar 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 microgram/m<sup>3</sup>, en dus niet 3% van de tijdelijk verhoogde grenswaarden ten gevolge van derogatie)
- zullen de huidige grenswaarden voor fijn stof per 2011 (in plaats van 2005) gaan gelden, en grenswaarde voor NO<sub>2</sub> per 2015 (in plaats van 2010). In de tussenperiode gelden tijdelijk de volgende verhoogde grenswaarden: voor NO<sub>2</sub> een jaargemiddelde van 60 microgram/m<sup>3</sup>, en voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) een jaargemiddelde van 48 microgram/m<sup>3</sup> en een daggemiddelde van 75 microgram/m<sup>3</sup>, die jaarlijks maximaal 35 keer mag worden overschreden.

Voor de officiële vaststelling van het NSL is NIBM voor fijn stof 0,4 ug / m<sup>3</sup> (1%) en 1,2 ug / m<sup>3</sup> bij 3%.

De wet heeft voor woningen bepaald bij welke omvang van een bedrijf sprake is van NIBM.

## Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof of stikstofdioxide veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

## De Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten de –getalsmatige- invulling van de NIBM-grens aan. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verder toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt **automatisch als een NIBM-project** en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het grote voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Bijlage 3a en 3b van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

*NIBM-grens woningbouwlocaties:*

*1% criterium (interimperiode):*

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

*3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):*

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Op 1 augustus 2009 is de NSL inwerking getreden. De definitie van NIBM is dus nu verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Dit betekent dat een woningbouwproject van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling een niet in betekenende mate-project is. Hetgeen betekent dat **geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is**.

Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## Cultuurhistorische beleving landschap/Landschappelijke inpassing

### Cultuurhistorische beleving landschap/ Kampenlandschap

De locatie Ringlaan 20 is gelegen in het kampenlandschap van Snorrenhoef te Leusden. Het kampenlandschap is te herkennen aan zijn blokverkaveling. Er is sprake van onregelmatige, min of meer vierkante of rechthoekige percelen bouw- en weiland. De gevels van de boerderijen zijn naar alle windrichtingen gekeerd. In het kampenlandschap komt een fijnmazig raamwerk van beplantingen voor met een grote variatie aan omsloten ruimten. Lanen, bomenrijen, houtwallen, bospercelen, graslandakkers, beken en boerenerven vormen een samenhangend landschap. Het landschap kenmerkt zich door een afwisseling in vormen en afmetingen van de kavels en ruimte.

Het erf in een kampenlandschap is relatief ruim van opzet en onregelmatig van vorm. De erven liggen verspreid, als een mozaïek in het landschap. De boerderijen staan op de overgang van de akkers naar de lagere gronden. Door de gemengde bedrijfsvoering is er veel bebouwing. De diverse bijgebouwen staan in losse rangschikking en in verschillende richtingen. Over het algemeen staat in het kampenlandschap van de Gelderse Vallei de langhuis- of hallehuisboerderij. Het erf is een samenhang tussen een hoofdhuis en allerlei bijgebouwen zoals hooibergen, kippenhokken, een varkensschuur, een bakhuis en een wagenloods. Het erf is vaak erg ruimtelijk ingedeeld omdat er met wagens en vee tussen de gebouwen door gereden moest kunnen worden.

In het landschap en ook op het erf is veel beplanting aanwezig. Dit was voor veekering en voor gebruikshout. Aan de zuidkant van de boerderij staan leibomen van peer of linden. Op het voorerf ligt een moestuin omzoomd door een heg. Langs de oprit staat een dubbele bomenrij. Verder staan er op het erf solitairen en een hoogstamboomgaard. Op het achtererf staan vele schuren begeleid door een houtwal of singel.

### Landschappelijke inpassing

De locatie Ringlaan 20 bevindt zich in een fraai landschap met akkers, weilanden, houtwallen, knotwilgen en de landerijen met bosjes van landgoed de Boom. Op de locatie worden, conform het bestemmingsplan Buitengebied 2009, de her te bouwen woning in plaats van de huidige bedrijfswoning en het tweede woonhuis gesitueerd binnen de voormalige (agrarische)bedrijfskavel. In overleg met alle betrokken partijen, onder meer het advies van de welstandscommissie en het overleg met de gemeente/provincie, is de her te bouwen woning (d.w.z. de woning aan de noordzijde van het plan) met ruim 10 meter ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangssituatie, in de richting van de Ringlaan verschoven. Hierdoor komt de bebouwing minder ver van de weg (Ringlaan) te liggen.



Landschappelijke inrichtingsplan

Bron: Landschappelijk Inrichtingsplan Boerderij De Knip

Bij de nieuwe inrichting van het boerenerf is voorts, gelet op de hiervoor aangehaalde kenmerkende eigenschappen van de erfinrichting in het kampenlandschap, bij de her te bouwen woning gekozen voor een traditionele boerenhoeve met rieten kap en bijpassende bijgebouwen. Een boerenerf in het kampenlandschap bestaat traditiegetrouw uit een hoofdgebouw met los verspreid over het erf bijgebouwen en de bijpassende moes- en siertuin, boomgaard en andere erfbeplanting. Al deze elementen samen vormen het geheel van een boerenhoeve. Door bij de nieuwe inrichting van de Ringlaan 20 gebruik te maken van traditionele bouwvormen en door landschappelijke en cultuurhistorische beplanting te integreren in het nieuwe erf en andere voor het gebied kenmerkende landschapselementen, zal de nieuwe bebouwing zich voegen in de beeldkwaliteit van het kampenland. De bijgebouwen zullen worden uitgevoerd met wanden van zwarthouten gepotdekselde wanden en pannendaken.

Er is voorts sprake van een compacte bebouwing op het erf, de gebouwen hebben verwantschap/samenhang met elkaar omdat het tweede woonhuis wat omvang en uitstraling betreft ondergeschikt is aan de her te bouwen woning die het karakter heeft van een woonboerderij. Het tweede woonhuis krijgt de uitstraling van een landelijk gebouw met enkele elementen van een bijgebouw, en wordt ondergeschikt gesitueerd en uitgevoerd. Daardoor ontstaat een koppeling van de tweede woning, uitgevoerd als bijgebouw, met het hoofdgebouw/hoofdhuis (de boerenwoning) en ontstaat als het ware één boerenhoeve. Er zal sprake zijn van een herkenbaar hoofdgebouw, de (woon)boerderij. Het hoofdgebouw zal worden vormgegeven als een streekeigen boerderij met wolfskap en traditionele voorgevelindeling. Er zal sprake zijn van gedempte kleuren en natuurlijke materialen. Voor een beeldimpresie wordt verwezen naar met name de pagina's 25 tot en met 27 van het door 'Lia van Burgsteden Tuin en Landschap' opgestelde Landschappelijk Inrichtingsplan dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De beeldkwaliteit en de samenhang van het geheel zal worden versterkt door verdichting van de beplanting rondom de bebouwing. Dit gebeurt door om het totale perceel een (gedeeltelijk) robuuste houtwal te plaatsen met onder meer elzen, hazelaars en veldesdoorn. Dit als contrast met de openheid van de omringende weilanden en akkers. Het weilte (met vee) gelegen tussen twee van de



natuur ter plaatse. Vanouds was bij iedere boerderij een beplanting aanwezig van geriefhout in de vorm van eiken, wilgen, essen en elzen. Er waren verder boomgaarden, een moestuin en een siertuin met een rechthoekige haag, buxus en hortensia's aanwezig. Al deze elementen zijn in de huidige situatie aan de Ringlaan niet aanwezig, maar in de nieuwe situatie wel. Hierdoor zal de ruimtelijke verfijning en cultuurhistorische beleving van het kampenlandschap enorm vooruit gaan.

## Waterhuishouding

### **Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening**

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Tegelijkertijd is ook het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. Dit heeft consequenties voor de watertoets en voor de wijze waarop het waterschap hiermee wenst om te gaan. Zo wil het waterschap nog meer de focus leggen op een goede afstemming tussen gemeente en waterschap in het voortraject van de planvorming.

### **Waterschap Vallei & Eem**

Per mail van 17 mei 2011 is het Waterschap om advies gevraagd omtrent de mogelijke gevolgen van dit project op het gebied van water en of eventuele gevolgen door middel van het treffen van voorzieningen kunnen worden gecompenseerd.

Dit advies is hieronder weergegeven:

*“Op 17 mei stuurde u ons de aanvraag voor een wateradvies voor het plan Ringlaan 20 te Leusden.*

*Naar aanleiding van dit plan hebben wij de volgende opmerkingen:*

#### **Riolering**

*Het waterschap ziet geen noodzaak om het schone hemelwater op het gemengde rioolstelsel te lozen. Bij nieuwbouw en renovatie heeft het waterschap als uitgangspunt dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Het afvalwaterriool wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater wordt geïnfiltreerd of op een andere wijze vertraagd afgevoerd.*

*In principe preferereert Waterschap Vallei & Eem het afkoppelen van verhard oppervlak, behalve als het vooraf al duidelijk is dat er een zeer gerede kans bestaat op verontreiniging. Voor het plan Ringlaan 20 is het mogelijk om het volledige verharde oppervlak af te koppelen.*

#### **Duurzaam bouwen**

*Voor de waterkwaliteit is het van belang dat er geen uitlogende bouwmaterialen zoals koper, lood en zink worden gebruikt. Het advies van het waterschap is om duurzame materialen te gebruiken in verband met emissies naar het grondwater.*

*Uit uw beschrijving van het plan Ringlaan 20 wordt niet duidelijk of er ook sprake is van een (parkeer)kelder onder het woonhuis. Indien dit het geval is wordt geadviseerd om de kelderconstructie waterdicht uit te voeren om grondwateroverlast te voorkomen. Het permanent bemalen van de (parkeer)kelder is niet toegestaan.*

#### **Beschermingszones en/of zakelijk rechtzones oppervlaktewater, waterkeringen en zuiveringstechnische werken**

*Het plangebied bevindt zich niet binnen de beschermingszone van oppervlaktewater of de beschermingszone van waterkeringen als geformuleerd in de Keurverordening van*

*Waterschap Vallei & Eem. Daarnaast bevindt het plangebied zich ook niet binnen de zakelijk rechtzone van transportleidingen voor (on)gezuiverd rioolwater en/of binnen de geluid- of geurzone van één de rioolwaterzuiveringen van Waterschap Vallei & Eem*

*Graag vernemen wij van u hoe bovenstaande opmerkingen worden verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen (watertoets@wve.nl)*

*Met vriendelijke groet,*

*Nynke Lely*

*Beleidsmedewerker R.O. en stedelijk water  
Waterschap Vallei en Eem  
Fokkerstraat 16  
3833 LD Leusden*

*tel. nr: 033-4346164*

*Waterschap Vallei & Eem zorgt voor veilige dijken, optimale waterstanden, het zuiveren van afvalwater en schoon oppervlaktewater. Samenwerken en vernieuwen staan in onze dienstverlening centraal. Wij werken in het gebied tussen de Utrechtse Heuvelrug, de Randmeren, de Veluwe en de Nederrijn. Kijk op [www.wve.nl](http://www.wve.nl) of volg het waterschap op [www.twitter.com/valleieneem](https://www.twitter.com/valleieneem) “.*

## **Uitvoering Watertoets**

### **Riolering**

Initiatiefnemer heeft in overleg met de architect bepaald, dat het hemelwater zal worden ontkoppeld van het afvalwater. Het regenwater zal worden afgevoerd naar de ter plaatse aanwezige sloot. Bij onvoldoende waterbergingsmogelijkheden in de sloot zal op eigen terrein een rainbox worden aangelegd.



Foto: rainbox

Bron: [www.dyka.nl](http://www.dyka.nl)

### **Duurzaam bouwen**

Bij de realisering van de geplande bouwwerken worden geen uitlogende materialen gebruikt. Risico van verslechtering van de kwaliteit van het water wordt op deze manier voorkomen.

Bovendien zal de eventueel in de woningen te realiseren kelder waterdicht worden uitgevoerd, zodat permanent bemalen niet noodzakelijk is.

Om deze manier wordt volledig voldaan aan de eisen van het Waterschap

### **Conclusie**

Het wateraspect levert geen belemmeringen op voor de realisering van dit project.

## **Uitvoerbaarheid**

### Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zal de uitvoering van dit project volledig voor zijn rekening nemen. Met initiatiefnemer zijn reeds privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten om de

### Planschade

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderung geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of ontheffing).

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije(woon)bebouwing
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf
- een beperking van de bouwmogelijkheden
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast)
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Gezien de locatie van het potentieel project en gelet op de grote afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woningen aan weerszijden van het plangebied geen sprake. Met de bewoners van de omliggende woningen, Boshuisweg 1 te Leusden en Ringlaan 29 te Barneveld heeft reeds overleg plaatsgevonden en beide partijen kunnen zich vinden in deze planontwikkeling.

De verandering van een agrarisch bedrijf met (voormalige)bedrijfsmatige activiteiten naar twee woningen levert geen verslechtering op van de woon- en leefomgeving en met de planvorming zijn alle omgevingsaspecten in acht genomen.

Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging zeer waarschijnlijk geen planschade zal ontstaan. Het project zal geen waardevermindering tot gevolg hebben voor de omliggende percelen.

Op grond van artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders met verzoekers overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor hun rekening komt. Een dergelijke overeenkomst zal door potentiële initiatiefnemer moeten worden ondertekend.

## **Juridische vormgeving**

### Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. Hieronder wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

### Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform het bestemmingsplan Buitengebied 2009. De planregels van het bestemmingsplan "Wijziging Buitengebied 2009, Ringlaan 20 Leusden" zijn weergegeven. De planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn van toepassing

### Bestemmingen

De bestemming is wonen. De planregels zijn juridisch bindend en maken deel uit van dit rapport.

## Overleg en inspraak

### Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

### Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd (waaronder in ieder geval het waterschap). De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan.

Met de direct omwonenden is inmiddels overleg geweest. Een verslag hiervan is als bijlage 7 ingevoegd.

### Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 mei tot en met 19 juni 2013 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Conclusie**

Deze bestemmingsplantoelichting is opgesteld om een functieverandering te bewerkstelligen van voormalig agrarisch bedrijf naar wonen.

Het project van initiatiefnemer past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ontstening van het buitengebied past binnen elk beleid.

Deze functiewijzigingen levert voor de omgeving geen belemmeringen op, de omgeving kan in dezelfde functie blijven.

Bovendien zijn er geen milieuaspecten waardoor de her te bouwen woning met een extra vrijstaande woning ter plaatse niet gerealiseerd kan worden.

Derhalve past deze bestemmingsplanherziening in het Nederlands beleid en kan de procedure tot herziening worden opgestart.

## Bijlage 1 a: brief gemeente Leusden dd 3-2-2011



ADCV Architecten  
T.a.w. de heer C.G. de Bruin  
Dorpstraat 3A  
8741 AL Lunteren

Uw brief van:	11 06040657 2010	Behandeld door:	Mevr. A. Holvoort
Uw kenmerk:	2010-42	Zaaknummer:	155987
Uw e-mailadres:		Ontvanger:	19 005
		Verzonden:	03 FEB, 2011

Onderwerp: Wijziging bestemming Ringlaan 20

Geachte heer De Bruin,

Op 16 december 2010 hebben wij, namens uw cliënt, de heer en mevrouw Westera, een gewijzigd principe verzoek ontvangen voor functieverandering op het perceel Ringlaan 20 te Leusden.

De functieverandering betreft de sloop van de woning met alle opstallen (da opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1056 m<sup>2</sup>) en herbouw van een woning met een inhoud van 86,0 m<sup>3</sup> (dit is de inhoud van de bestaande woning) met een aantal bijgebouwen tot een totaal oppervlakte van 130 m<sup>2</sup> op een bouwperceel / bouwingsvlak van 800 m<sup>2</sup>.

Het college is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan uw verzoek. Hierbij gaan wij uit van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009, artikel 31 lid 3 "Wijziging naar andere bestemmingen in een voormalig agrarisch bouwperceel". Bij deze wijziging gaan wij uit van:

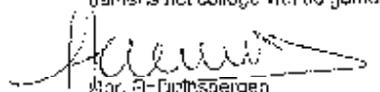
- sloop van alle bebouwing;
- herbouw van 1 woning met bijbehorende bijgebouwen, hierbij is het bepaald in artikel 13 (Wonen) van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 overeenkomstig van toepassing, waarvoor voor de inhoud van de woning wordt verwezen naar lid 3 onder c. en voor de oppervlakte van de bijgebouwen naar lid 5 onder a. onder 2;
- ter plaatse van de nieuwe woning worden gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 800 m<sup>2</sup> aangewezen met de bestemming wonen, als bedoeld in artikel 13 (Wonen) van het bestemmingsplan Buitengebied 2009;
- de overige gronden binnen het voormalige bouwperceel houden de betreffende respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming;
- de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- de milieuevaluatie op het perceel moet vooraf worden ingetrokken.

Basisadres:	Her 1, LEUSDEN	Telefoon:	(035) 43 51 811
Postadres:	Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN	Fax:	(035) 49 51 500
Bankreknr.:	33.59.88.800	Website:	www.leusden.nl
E-mail:	gma@city44.cundora.nl		



Voor meer informatie over het verloop van de voortre procedure kunt u contact opnemen met mevrouw Hakvoort van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (tel. 14 033). Als u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons zaaknummer 155927 te vermelden.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van de gemeente Leusden.

  
W. A. Buijsbergen  
Teamleider Strategie en Beleid  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Rekenrekening: t Pk 1, 1 LEUSDEN  
Postadres: Postbus 150, 3800 AD LEUSDEN  
Rekening: 09.50.28.000  
Email: gemeente@leusden.nl

Tel/fax: (033) 49 51 611  
Fax: (033) 49 31 500  
Website: www.leusden.nl

2

## Bijlage 1 b: email gemeente Leusden dd 10-7-2012

**From:** Duinsbergen, Renger  
**Sent:** Tuesday, July 10, 2012 2:30 PM  
**To:** 'R. Westra'  
**Cc:** Hakvoort, Anita  
**Subject:** RE: bouwrechten Ringlaan 20

Geachte heer Westra,

Op basis van het geldende beleid kan uw verzoek in beginsel gehonoreerd worden. Uiteraard moet worden voldaan aan de voorwaarden die het bestemmingsplan. Buitengebied aan de "rood-voor-rood"-constructie verbindt. Ik verwijs u kortheidshalve naar het bestemmingsplan. U c.q. uw adviseur kent de inhoud daarvan in voldoende mate neem ik aan. Belangrijk daarin zijn o.a. de plek en inhoud/omvang van beide woningen en de bijgebouwen. Beide woningen (en de bijgebouwen) moeten in elk geval binnen het oorspronkelijke agrarische bouwperceel worden gesitueerd. Ook de landschappelijke inpassing is (en was ook al) een belangrijk aspect (het omliggende gebied heeft landschappelijke waarde).

Het wijzigingsbesluit dat inmiddels is genomen (het vastgestelde wijzigingsplan) voorziet natuurlijk niet in deze extra woning. Er zal ófn ook een nieuw besluit moeten worden genomen. Ik heb daarover i.v.m. het zomerreces van het college geen contact gehad met de verantwoordelijk portefeuillehouder. Ik moet dan ook het voorbehoud maken van instemming door het college.

Ik adviseer u om over de vereiste procedure, de inhoud zelf (hoe mag en gaat het nieuwe plan er uitzien) en over de extra informatie die nodig is om een nieuw besluit te kunnen nemen nader contact op te nemen met mevvr. Hakvoort. Zij is tot 30 juni i.v.m. vakantie afwezig.

Met vriendelijke groet,

**Renger Duinsbergen**

teamleider / senior beleidsadviseur  
afdeling ruimtelijke ontwikkeling

Gemeente Leusden | 't Eif 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830 AD | Leusden | Tel: (033) 49 61 724 |  
[r.duinsbergen@leusden.nl](mailto:r.duinsbergen@leusden.nl) | [www.leusden.nl](http://www.leusden.nl)

## Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Los toegevoegd

### Bijlage 3: Bodemonderzoek

Los toegevoegd

## Bijlage 4: Flora en Faunaonderzoek

Los toegevoegd

## Bijlage 5: Belvederegebieden



## Bijlage 6: Archeologisch onderzoek



Archeologische Beleidskaart Gemeente Leusden		
ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg Maart 2011		
legenda		
<b>Archeologisch Waardevolle Gebieden</b>		<b>Beleid</b>
 <b>AWG 1</b> - wettelijke beschermde monumenten (rijks- of gemeentelijk)		In geval van bodemverstoring moet een monumentenvergunning worden aangevraagd.
 <b>AWG 2</b> - gebieden met hoge archeologische waarde		Bij plangebieden waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.
<b>Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied</b>		
 <b>AWV 1</b> - gebieden met een hoge archeologische verwachting		Bij plangebieden groter dan 100 m <sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.
 <b>AWV 2</b> - gebieden met een middelhoge archeologische verwachting		Bij plangebieden groter dan 500 m <sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.
 <b>AWV 3</b> - gebieden met een lage archeologische verwachting		Bij plangebieden groter dan 10.000 m <sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.
<b>overig</b>		
	- gemeentegrens	

Het archeologisch onderzoek is los toegevoegd

## Bijlage 7: Verslag vooroverleg omgeving

Betreft : gesprek met omwonenden zangaaude functieverandering en nieuwbouw  
Ringlaan 20 3831 RA Leusden

---

Leusden, 03 februari 2013.

Gesprekken gevoerd op 30 december 2012 en 02 februari 2013.

Dhr. A.J. van Koerten – Boshuisweg 1 – 3831 RA Leusden (directe achterbuurman)

- geïnteresseerd in de veranderingen die volgens hem alleen maar een fraaier beeld kunnen opleveren ten opzichte van de huidige situatie.
- heeft het landschappelijke inrichtingsplan met beide bouwlocaties ingezien en geeft aan dat het zijn uitzicht substantieel zal verbeteren en de beeldkwaliteit van de omgeving ten goede zal komen.
- de landelijke uitstraling van beide woningen spreekt hem aan en is passend bij die van zijn eigen woning.

Fam. Nijö – Ringlaan 29 – 3794 MT Bunnenveld (buren schuin voor)

- zien alleen maar een verbetering van het bestaande beeld
- hebben het landschappelijke inrichtingsplan ingezien en geven aan dat het geheel er sterk op voertuit zal gaan.
- laten weten geen bezwaar te hebben tegen de planontwikkeling, in tegendeel ze juichen deze toe.

Een andere woning in de nabijheid aan de Boshuislaan heeft geen vaste bewoners (jeugdopvang).  
Er zijn verder geen omwonenden in de directe nabijheid.

Opgemaakt door R.P.Westeru en J.M. van Wegen.