

Gemeente Leusden

Wijzigingsplan Landgoed De Horst

Maart 2016

Kenmerk 0327-06-T04

Projectnummer 0327-06

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding en doelstelling	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	2
1.3. Ligging en begrenzing	2
1.4. Geldende bestemmingsplannen	3
1.5. Leeswijzer	8
2. Beschrijving bestaande situatie	10
2.1. Ontstaansgeschiedenis Leusden	10
2.2. Beschrijving bestemmingsplangebied	11
3. Beleidskader	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.2. Provinciaal beleid	16
3.3. Regionaal beleid	23
3.4. Gemeentelijk beleid	26
4. Planbeschrijving	27
4.1. Visieschets Landgoed De Horst	27
4.2. Inrichtingsplan en beheerplan	27
4.3. Beeldkwaliteitsplan	29
5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	31
5.1. Bodem	31
5.2. Cultuurhistorie en archeologie	32
5.3. Waterhuishouding en waterparagraaf	36
5.4. Flora en fauna	37
5.5. Geluid	41
5.6. Luchtkwaliteit	43
5.7. Externe veiligheid	43
5.8. Bedrijven en milieuzonering	45
5.9. Vormvrije MER-beoordeling	45
6. Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheden	47
7. Juridische toelichting	50
7.1. Algemene juridische opzet	50
7.2. De regels	51
7.3. De plankaart (verbeelding)	51
8. Economische uitvoerbaarheid	52

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
9.1. Inspraak	53
9.2. Zienswijzen	53
Bijlage 1	Nieuw landgoed De Horst, schetsvisie
Bijlage 2	Landgoed De Horst - Inrichtingsplan
Bijlage 3	Instandhoudings- en beheerplan landgoed "De Horst"
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Landgoed De Horst natuurtoets
Bijlage 6	Akoestische berekeningen
Bijlage 7	Verslag maatschappelijke uitvoerbaarheid
Bijlage 8	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 9	Nota zienswijzen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Door TRIPLUS BV zijn plannen ontwikkeld voor de realisering van Landgoed De Horst in Leusden¹. Het bestaande agrarische bedrijf op de hoek van de Horsterweg en de Engweg zal worden gesaneerd, waarbij de oude boerderij wordt gehandhaafd en een woonbestemming krijgt. De agrarische gronden zullen worden ontwikkeld tot natuurgebied en aan de (verlegde) Engweg zal een ensemble van vier nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het ensemble bestaat uit een nieuw landhuis "De Horst", een portierswoning, een koetswoning en een schuurwoning.

Afbeelding 1: Het nieuwe ensemble aan de Engweg.



Het geheel aan plannen past niet in de huidige agrarische bestemmingen. De vigerende bestemmingsplannen bevatten echter wijzigingsbevoegdheden die de realisering van de plannen wel mogelijk maken. Het gaat daarbij om:

- de wijzigingsbevoegdheid in artikelen 31.3 en 31.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009;
- de wijzigingsbevoegdheid in artikel 26.6 van het bestemmingsplan De Schammer 2006.

Deze wijzigingsbevoegdheden vormen de grondslag voor het voorliggende "Wijzigingsplan Landgoed De Horst".

¹ "Nieuw landgoed De Horst, schetsvisie", Studio Ronald van der Heide, 25 oktober 2012.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit de volgende stukken:

- de verbeelding;
- de planregels.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar "gelezen" worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het wijzigingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

1.3. Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de Horsterweg, ten noorden van Leusden (zie afbeelding 2). De ligging van het plangebied is gedetailleerder aangegeven in afbeelding 3. In deze afbeelding is te zien dat het grootste deel van het plangebied aan de oostzijde van de Horsterweg ligt. Het gaat daarbij om boerderij De Horst en omliggende agrarische gronden. Een klein deel van het plangebied ligt aan de westzijde van de Horsterweg.

Afbeelding 2: Ligging plangebied in groter verband.



Afbeelding 3: Begrenzing plangebied.



1.4. Geldende bestemmingsplannen

Voor het gebied van het wijzigingsplan gelden twee bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009;
- het bestemmingsplan De Schammer 2006

1.4.1. Bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009

De gemeenteraad van Leusden heeft op 2 april 2009 het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 vastgesteld. Dit plan is op 8 december 2009 door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd. Een deel van de plankaart/verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 4. Voor de gronden in het plangebied gelden, voor zover relevant, de volgende regelingen.

De huidige regeling voor de gronden in het plangebied

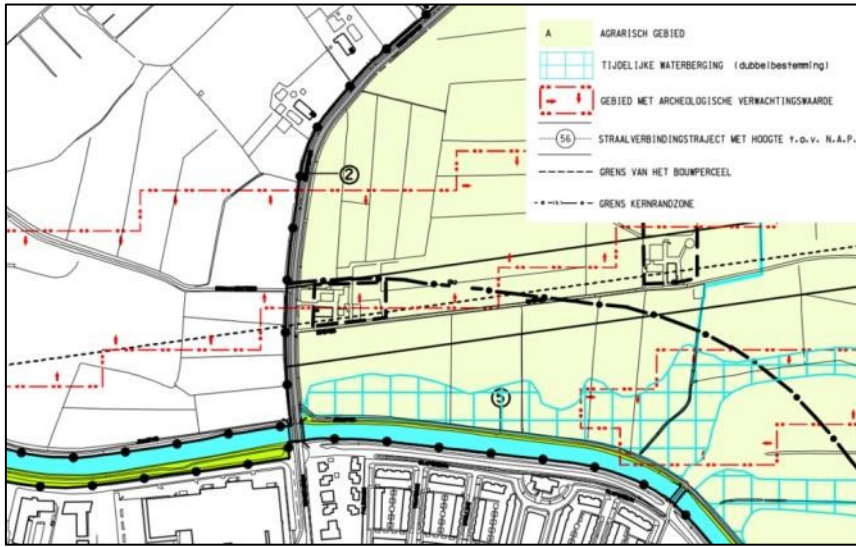
Het hele plangebied heeft de bestemming "Agrarisch gebied". Volgens artikel 4 van de voorschriften/regels zijn de gronden bestemd voor "agrarische bedrijvigheid".

Voor de bestaande boerderij is een bouwperceel ingetekend. Alle gebouwen dienen binnen het bouwperceel gebouwd te worden.

Daarbij is 1 bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen of niet meer dan de bestaande inhoud indien die meer dan 600 m³ bedraagt. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van deze inhoudsmaat voor het vergroten van de inhoud van de in de boerderij voorkomende woning tot de inhoud van de boerderij respectie-

velijk de gezamenlijke inhoud van de boerderij en de deel, mits het aantal woningen niet wordt vergroot. De maximale goothoogte en nokhoogte van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 en 10 meter.

Afbeelding 4: Bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009.



Een groot deel van de onbebouwde gronden valt binnen de aanduiding "grens kernrandzone". Dat wil zeggen dat de gronden mede bestemd zijn voor "bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing". Dat houdt met name in dat geen intensieve veehouderij kan worden toegelaten en het bouwperceel niet in die richting mag worden vergroot.

Langs het Valleikanaal heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming "Tijdelijke waterberging". Volgens artikel 22 zijn de gronden, naast het agrarische gebruik, mede bestemd voor:

- a. tijdelijke berging van water tijdens en na perioden van overvloedige neerslag, en
- b. voorzieningen ten behoeve van de instandhouding van het waterbergend vermogen van de gronden.

Deze bestemming / functie blijft ook na het wijzigen van de agrarische bestemming van toepassing.

Uit afbeelding 4 blijkt dat een deel van de gronden de aanduiding "Archeologische verwachtingswaarde" heeft. In artikel 24 is geregeld dat een aanlegvergunning (tegenwoordig "Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden" genoemd) nodig is voor:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;

- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

Deze vergunning is nodig als de werken of werkzaamheden een oppervlakte van 100 m² of meer bedragen.

Deze aanduiding blijft ook na het wijzigen van de agrarische bestemming van toepassing.

Tot slot loopt over het gebied een straalpad, waarbij de maximale bouwhoogte ter hoogte van de bestaande boerderij niet meer dan ongeveer 50 meter mag bedragen.

Ook deze regeling blijft na het wijzigen van de agrarische bestemming van toepassing.

De wijzigingsbevoegdheden

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Deze zijn opgenomen in artikel 31.

In artikel 31.3 is de regeling opgenomen waarmee na het beëindigen van een agrarisch bedrijf binnen het bouwperceel andere functies toegelaten kunnen worden. Het gaat in dit geval om de mogelijkheid om de bestemming om te zetten in de bestemming "Wonen", waarbij:

- de regels van artikel 13 van toepassing zijn;
- vooraf vast moet staan dat het te veel aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij deze cultuurhistorische waarde heeft;
- in de bestaande boerderij een extra woning gerealiseerd mag worden als dat bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
- een extra woning mag worden gebouwd als ten minste 1.000 m² voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;

In artikel 31.4 is de regeling voor het realiseren van nieuwe landgoederen opgenomen. Gelet op het belang van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de betreffende de regels hierna letterlijk overgenomen: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in de artikel 4 (Agrarisch gebied), te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen:

Artikel 7 (Bos en natuurgebied),

Artikel 13 (Wonen), en

Artikel 20 (Landgoed / Buitenplaats (dubbelbestemming)),

ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed, onder de volgende voorwaarden:

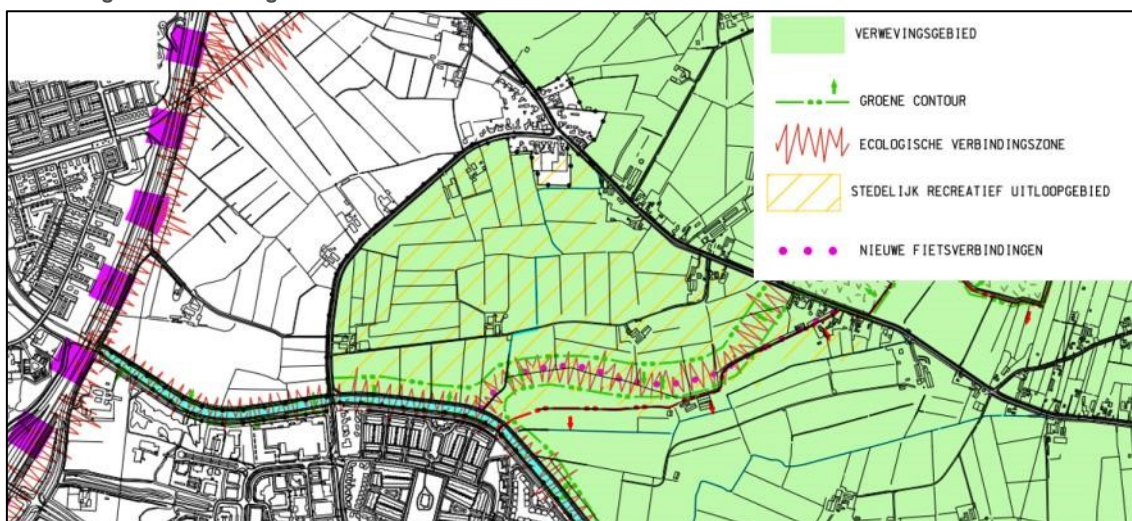
- a. voorzien dient te worden in de aanleg van een openbaar toegankelijk, aaneengesloten bos- of natuurgebied:
 1. met een oppervlakte van ten minste 10 ha;
 2. met een oppervlakte van ten minste 5 ha, indien een oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen van ten minste 1.000 m² wordt gesloopt en de nieuw te realiseren bebouwing wordt gesitueerd binnen een voormalig agrarisch bouwperceel;

- b. aangetoond dient te worden dat de beschikbare gronden in redelijkheid niet of althans niet op een doelmatige wijze kunnen worden gebruikt voor areaalvergroting of structuurversterking van nabijgelegen niet-intensieve veehouderijen;
- c. nieuw te realiseren bebouwing dient te bestaan uit een of meer woongebouwen met een gezamenlijke maximale inhoud van:
 - 1. 1.500 m³ bij een oppervlakte aan landgoed van ten minste 5 ha,
 - 2. 3.000 m³ bij een oppervlakte aan landgoed van ten minste 10 ha, en
 - 3. 4.500 m³ bij een oppervlakte aan landgoed van ten minste 15 ha;
 van de woongebouwen mag de hoogte niet meer dan 12 m bedragen; van de bijbehorende bijgebouwen mag de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m en de hoogte maximaal 6 m;
- d. aan de hand van een inrichtingsplan dient redelijkerwijs te worden aangetoond dat het nieuwe landgoed een duidelijke meerwaarde heeft op het gebied van ecologie, landschap en behoud van cultuurhistorische waarden, ten opzichte van de situatie vóór wijziging. Het inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit:
 - een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed,
 - de bijdrage, die het nieuwe landgoed levert aan de realisering of uitbouw van de ecologische hoofdstructuur,
 - de beeldkwaliteitsaspecten, en
 - de wijze waarop het nieuwe landgoed duurzaam beheerd zal worden;
- e. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet worden belemmerd;
- f. wijziging mag geen significante nadelige gevolgen hebben voor aanwezige natuurwaarden binnen de op de Ontwikkelingskaart aangegeven "Groene Contour";
- g. de landschappelijke waarden als aangegeven in het Landschapsontwikkelingsplan (september 2005) mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast."

De ontwikkelingskaart

In de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de Ontwikkelingskaart. Op deze kaart zijn de meer beleidsmatige zaken aangegeven die met name een rol spelen bij de in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepalingen, zoals de wijzigingsbevoegdheden. Uit afbeelding 5 blijkt dat voor het plangebied de Groene Contour van toepassing is.

Afbeelding 5: Ontwikkelingskaart.



In hoofdstuk 6 worden de plannen voor landgoed De Horst getoetst aan de criteria zoals die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

1.4.2. Bestemmingsplan De Schammer 2006

De gemeenteraad van Leusden heeft op 15 juni 2006 het bestemmingsplan De Schammer 2006 vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 16 januari 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Een deel van de plankaart/verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 6. Voor de gronden in het plangebied gelden, voor zover relevant, de volgende regelingen.

De huidige regeling voor de gronden in het plangebied

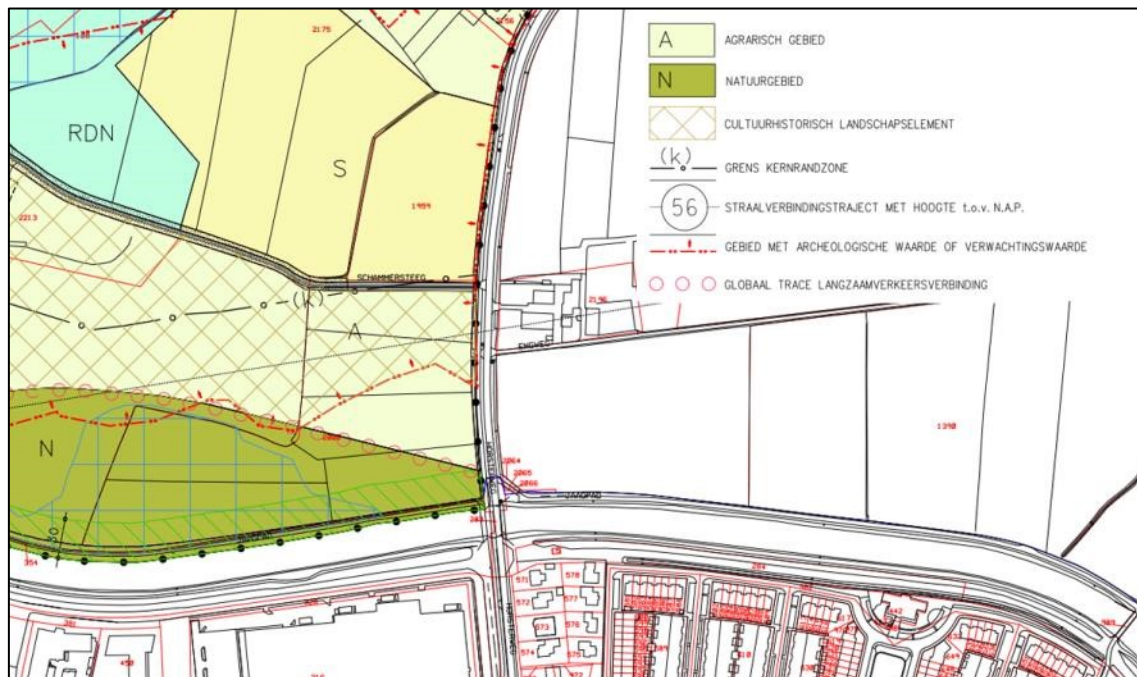
De gronden van het plangebied hebben de bestemming "Agrarisch gebied". De gronden zijn in artikel 8 van de voorschriften / regels bestemd voor "agrarische bedrijvigheid". Op deze gronden mogen in principe alleen erfafscheidingen en (onder voorwaarden) veldschuren worden gebouwd.

Daarnaast zijn voor het plangebied de volgende aanduidingen van toepassing:

- De aanduiding "Cultuurhistorisch landschapselement". Deze gronden zijn tevens bestemd voor "de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen in de vorm van het ter plaatse voorkomende bodemreliëf in samenhang met een open landschap".
- De aanduiding "Grens kernrandzone". Deze gronden zijn tevens bestemd voor "de bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern".
- De aanduiding "Straalverbindingstraject". Daarbij is in artikel 22 geregeld dat de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ongeveer 50 meter.
- De aanduiding "Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde". Daarvoor is in artikel 30 geregeld dat voor grondwerkzaamheden en aanbrengen van diepwortelende be-

plantingen en het aanleggen van wegen en paden een aanlegvergunning (tegenwoordig "Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden" genoemd) nodig is indien deze groter zijn dan 100 m².

Afbeelding 6: Bestemmingsplan De Schammer.



De wijzigingsbevoegdheid

In artikel 26, lid 6 de regeling voor de regeling voor het realiseren van nieuwe landgoederen opgenomen. De regeling komt overeen met de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009, met dien verstande dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming van gronden als bedoeld in artikel 8 (Agrarisch gebied), met inbegrip van een agrarisch bouwperceel, ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed / buitenplaats te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in:

- Artikel 5 (Natuurgebied),
- Artikel 10 (Wonen), en
- Artikel 19 (Landgoed / Buitenplaats (dubbelbestemming)),

In hoofdstuk 6 worden de plannen voor landgoed De Horst getoetst aan de criteria zoals die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

1.5. Leeswijzer

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 staat stil bij de geschiedenis en de huidige situatie van het plangebied;

- in hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies en regels die relevant zijn voor het plangebied;
- de visie op het plangebied is beschreven in hoofdstuk 4. Daarbij wordt tevens aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven;
- in hoofdstuk 6 wordt het plan getoetst aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheden;
- In hoofdstuk 7 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 8 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 9 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis Leusden

De gemeente Leusden ligt in de provincie Utrecht. Naast de kern Leusden-Centrum, liggen in de gemeente ook de dorpen Achterveld, Leusden-Zuid en Stoutenburg en een aantal buurtschappen. De oorsprong van de gemeente Leusden ligt niet in de huidige gelijknamige plaats, maar in de buurtschap Oud-Leusden ten westen van Leusden. Het gemeentelijk gebied ligt deels in de Gelderse Vallei en deels op de Utrechtse Heuvelrug. Pas sinds de jaren '60, '70 van de 20^e eeuw komt het huidige Leusden als plaats op de kaart voor. De twee dorpen Leusbroek en Hamersveld ondergingen enkele grote uitbreidingen en werden omgedoopt in Leusden-Zuid en Leusden-Centrum. De samenvoeging van deze twee dorpsgebieden betekende het ontstaan van het huidige Leusden.

De Horsterweg is van oorsprong een van de oude agrarische bebouwingslinten die in de loop van de tijd grotendeels in het dorp zijn opgenomen. Voor een verdere beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling wordt verwezen naar "Nieuw landgoed De Horst, schetsvisie" (bijlage 1). In hoofdstuk 5.2 (Cultuurhistorie en archeologie) wordt ingegaan op de huidige cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Afbeelding 7: Topografische kaart uit 1908 (met het plangebied in de rode cirkel).



2.2. Beschrijving bestemmingsplangebied

De bestaande bebouwing van boerderij De Horst is in detail weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 10. Naast en achter de boerderij bevinden zich bijgebouwen.

De bestaande situatie in het plangebied is goed te zien in de luchtfoto van afbeelding 2. De agrarische gronden van boerderij De Horst zijn deels in gebruik als weiland (de lichtgroene gedeelten) en deels in gebruik ten behoeve van de teelt van mais (donkergroen). Ten zuiden van de boerderij loopt de Engweg, een particuliere weg die enkele boerderijen ontsluit en een verbinding vormt tussen de Horsterweg en de Hessenweg.

Ten zuiden van het plangebied loopt het Valleikanaal met het Jaagpad: een recreatieve fietsroute.

Afbeelding 8: Foto's boerderij De Horst vanaf de Horsterweg.



Afbeelding 9: Foto vanaf Jaagpad langs Valleikanaal.



Afbeelding 10: Luchtfoto boerderij De Horst.



3. Beleidskader

Zoals hiervoor is aangegeven vormen de bestemmingsplannen Buitengebied Leusden 2009 en De Schammer 2006 de juridische basis voor het voorliggende wijzigingsplan. Bij de vaststelling van de beide bestemmingsplannen is rekening gehouden met het destijds geldende beleid van de provincie Utrecht. In deze paragraaf wordt nagegaan hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot de recente ontwikkelingen in het rijks- en provinciale beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten (evenals in de Nota Ruimte) uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien.

Voor het gebied buiten de kernen gaat het rijk uit van een vitaal platteland. Een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat echter onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;

Conclusie beleidsdoelstellingen

Het ontwikkelen van een landgoed ter vervanging van de oude agrarische bedrijfsvoering draagt enerzijds bij aan de vitaliteit van het buitengebied en anderzijds aan de ontwikkeling van

draagvlak voor de voorzieningen in Leusden. Gesteld kan worden dat het project past binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Ladder voor 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 onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Afbeelding 11: De ladder voor duurzame verstedelijking.



Trede 1:

De eerste trede van de ladder is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Over- en ondercapaciteit moeten zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte.

De regio Amersfoort is in 2012 door het Rijk (in de Actieagenda Bouw, zijnde de investerings- en innovatieagenda, die door bedrijven, kennisinstellingen en overheden is ontwikkeld voor de woning- en utiliteitsbouw) aangewezen als pilot-regio om te onderzoeken of regionale programmering van woningbouw zinvol is. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van Regio Amersfoort een verkenning opgesteld voor de korte termijn (2013-2017) met als hoofdvraag: in hoeverre kan regionale afstemming ervoor zorgen dat er meer woningen in de regio gerealiseerd worden?

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod in het Korte Termijn rapport volgt dat er een te hoog planaanbod dreigt tot 2018. Wel is daarbij aangetekend dat het aanbod sinds een eerdere inventarisatie in de regio in 2012 reeds met ca. 30% naar beneden is bijgesteld voor de jaren 2013 en 2014.

In de gemeente Leusden is er sprake van een te hoog aanbod op korte termijn. In de gemeentelijke "Woonvisie 2012-2022 Leusden: dorps, ruim en groen" wordt het volgende aangegeven: "Omdat er tot 2022 meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn worden in principe geen nieuwe woningbouwprojecten in voorbereidingen genomen die uitgaan van een oplevering voor 2023. Uitzondering hierop zijn de herontwikkeling van locaties voor mensen met een beperking en locaties die een maatschappelijke meerwaarde opleveren." Het Landgoed De Horst is zo'n project met meerwaarde. Gesteld kan worden dat het woningtype zeer specifiek is en de vestigingsomstandigheden zelden voorkomen. Het woningtype voorziet dan ook in een zeer specifieke vraag.

Trede 2:

De locatie bevindt sluit aan op het bestaand bebouwd gebied. Omdat de geringe uitbreiding van het woningaanbod strikt genomen plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied kan niet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij dient echter te worden bedacht dat de landgoedontwikkeling juist plaatsvindt ter vervanging van een voormalige agrarische bedrijfsvoering. Naar zijn aard ligt een dergelijke ontwikkeling weliswaar buiten het bestaand bebouwd gebied maar de ontwikkeling draagt wel bij aan de vitaliteit van het buitengebied en aan de ontwikkeling van draagvlak voor de voorzieningen in Leusden.

Trede 3:

Het plangebied is per auto goed ontsloten via de Horsterweg. Daarnaast is het gebied aangesloten op doorgaande fietsverbindingen.

Leusden is met openbaar vervoer bereikbaar vanaf het NS station in Amersfoort met buslijnen 77, 78, 80 en 82. Vlakbij het plangebied is bushalte Horsterweg 23 gesitueerd waarvan buslijn 78 vertrekt met aansluiting op het treinstation Amersfoort Centraal. In de spits is een kwartiersdienst van toepassing, buiten de spits een halfuursdienst.

Sinds 2009 verzorgt buurtbus 509 bovendien het openbaar vervoer tussen Barneveld en Leusden. Deze buurtbus rijdt van Barneveld station via Achterveld, Leusden, Stoutenburg, Hoevelaken en Nijkerkerveen naar station Nijkerk (en vice versa). De buurtbus rijdt onder meer over de Horsterweg. Aangezien de buurtbus niet met vaste haltes werkt kan de bus worden aangehouden ter plaatse van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie, hoewel gelegen (net) buiten de bebouwde kom, goed (multimodaal) is ontsloten. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 / Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

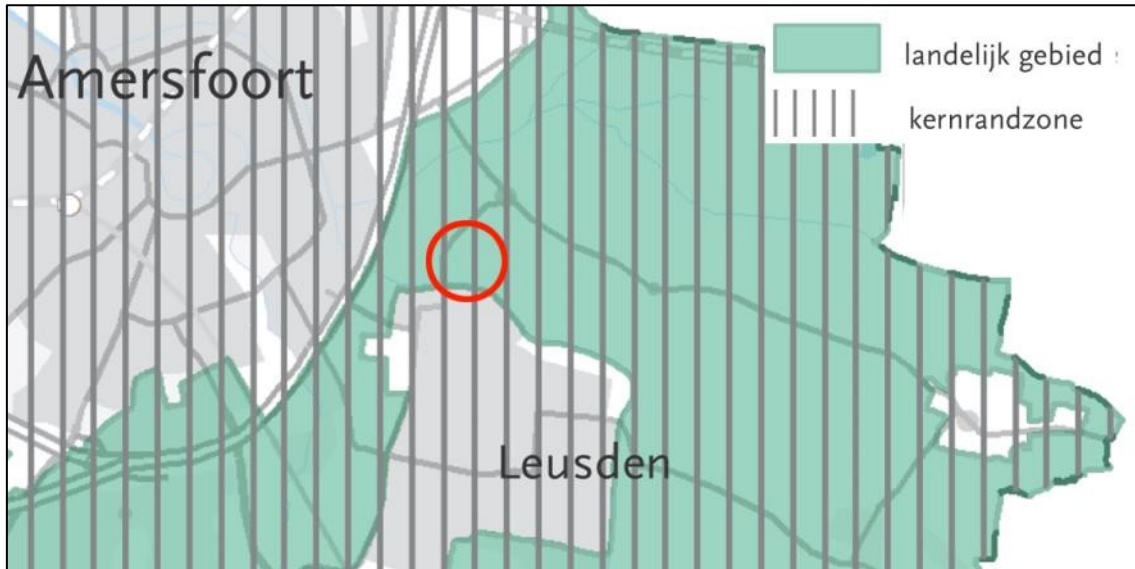
Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 10 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht een eerste partiële herziening PRS 2013-2028 vastgesteld. De tweede partiële herziening PRS 2013-2028 is vastgesteld op 3 november 2014.

Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Zoals hiervoor is aangegeven hebben Provinciale Staten van Utrecht op 4 februari 2013 de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld.

In de nieuwe PRS en PRV is de oude zonering in Landelijke Gebied 1, 2, 3 en 4 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zijn verschillende nieuwe kaarten en zoneringen opgenomen.

Afbeelding 12: Landelijk gebied, met in de rode cirkel het plangebied.



Voor het Landelijk Gebied geldt onder andere artikel 4.2: "Verstedelijking landelijk gebied". Daarin is bepaald dat het aantal woningen in het landelijke gebied in principe niet toe mag nemen. De van toepassing zijnde uitzonderingen komen hierna aan de orde.

In artikel 4.7: "Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing" zijn de regelingen opgenomen die een andere functies op voormalige agrarische bedrijven mogelijk maken.

In artikel 4.7.3 is geregeld dat de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte een woonfunctie mogen krijgen, mits de cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt en de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

In artikel 4.7.4. staat de "Ruimte voor ruimte regeling": wanneer 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. Over de situering van de nieuwe woning is het volgende voorgeschreven: "de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkaavel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit."

In de toelichting bij artikel 4.7 is omschreven waaraan bij het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit moet worden gedacht:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;

- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (EHS).
Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een extensiveringsgebied zijn gelegen.

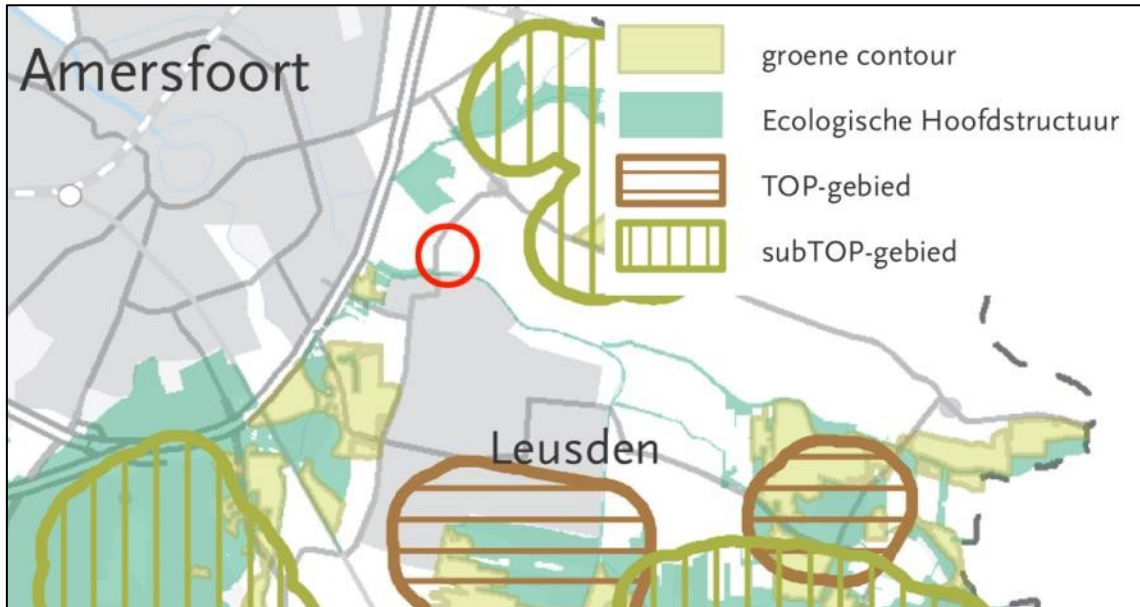
In artikel 4.3: "Woningen landelijk gebied" staat dat in het bestemmingsplan de maximale omvang van woningen geregeld moet worden. In de toelichting staat dat daarbij gedacht moet worden aan 600 tot 800 m³. Een grotere maat is eventueel mogelijk als dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Tot slot liggen beide deelgebieden in de "Kernrandzone" (artikel 4.8). Hoewel de afbeelding anders doet vermoeden, is de kernrandzone de zone direct rond de kernen. In de kernrandzones zijn, onder voorwaarden, verschillende ontwikkelingen toegestaan, waaronder:

- kleinschalige stedelijke functies direct in aansluiting op het stedelijk gebied indien dit ten dienste staat van
 - versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone, of
 - realisatie van recreatief groen binnen de Recreatiezone (zie hierna bij afbeelding 17), of
 - realisatie van recreatieve voorzieningen binnen de Recreatiezone (zie hierna bij afbeelding 17);
- de realisatie van woningen in het kader van de "Ruimte voor ruimte regeling".

In de toelichting van de PRV wordt over kleinschalige stedelijke functies nog het volgende opgemerkt: "Kleinschalige stedelijk ruimtelijke ontwikkelingen worden in de kernrandzone toegestaan om de ruimtelijke kwaliteit te versterken: realisatie van natuur, groen, aanleg en beheer van recreatieve voorzieningen of de versterking van de recreatieve belevingswaarde. Deze doelen kunnen eventueel worden gerealiseerd door kleinschalige woningbouw of horeca toe te staan. De omvang van een dergelijke ontwikkeling varieert van een incidentele woning, via clustering van ruimte voor ruimte-woningen tot een klein woonbuurtje of woonwijkje. Dit is afhankelijk van (de omvang van) het te realiseren doel: de toe te voegen hoeveelheid rood staat in redelijke verhouding tot het te bereiken doel. De kleinschalige woningbouw moet in aansluiting op het stedelijk gebied worden gerealiseerd."

Afbeelding 13: Natuur, met in de rode cirkel het plangebied.



Uit afbeelding 13 blijkt dat het plangebied niet in de Ecologische Hoofdstructuur of in voor verdroging gevoelige gebied (de TOP gebieden) ligt. Het gebied grenst wel aan het Valleikanaal dat als ecologische verbindingzone deel uitmaakt van de EHS.

Afbeelding 14: Landschappen, met in de rode cirkel het plangebied.



In de PRV zijn regelingen opgenomen ter bescherming en versterking van de waardevolle landschappen in de provincie (artikel 4.9). De kernkwaliteiten van deze landschappen zijn in de PRV

benoemd en zijn in de "Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen" verder uitgewerkt. Uit afbeelding 13 blijkt dat het plangebied binnen het landschap Gelderse Vallei ligt.

Voor de Gelderse Vallei wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. Rijk gevarieerde kleinschaligheid;
2. Stelsel van beken, griften en kanalen;
3. Grebbelinie;
4. Overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

In de toelichting op de PRV wordt opgemerkt dat een landschap geen statisch plaatje is: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).

Afbeelding 15: Cultuurhistorie, met in de rode cirkel het plangebied.

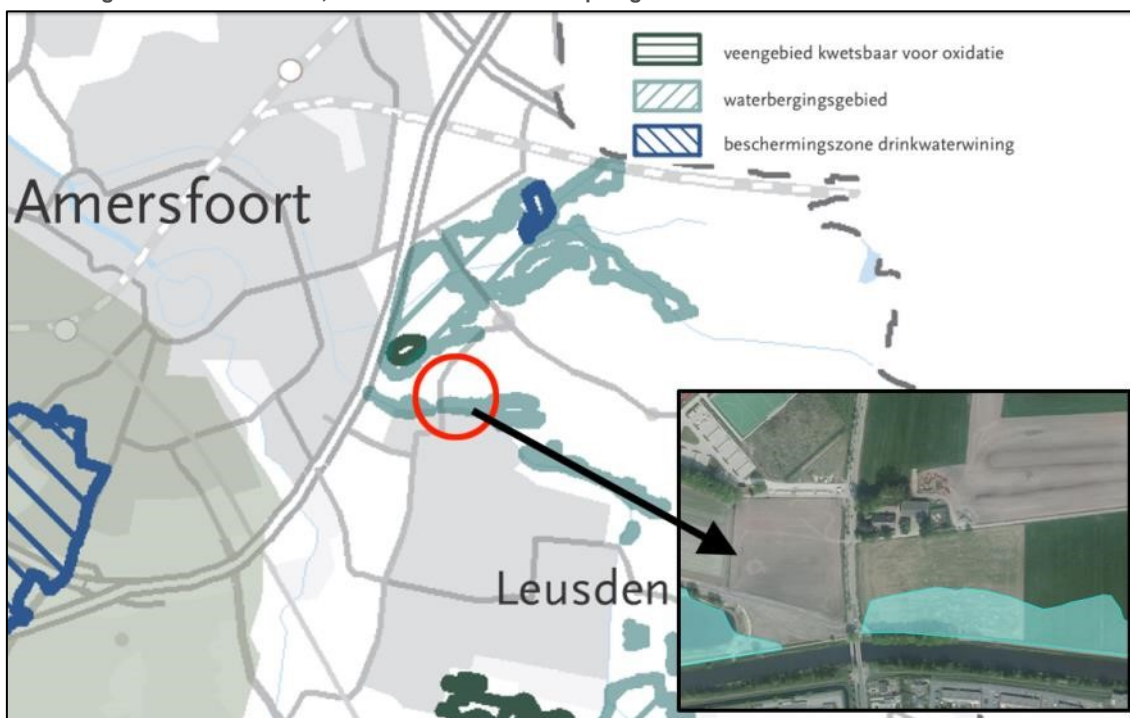


Naast de waardevolle landschappen wordt ook het culturele erfgoed van de provincie door middel van de PRV beschermd. Voor Landgoed De Horst gaat het daarbij om het Valleikanaal en omgeving, dat als militair erfgoed is aangeduid. In artikel 2.10 (Cultuurhistorische hoofdstructuur) is geregeld dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits "de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt".

Over de Grebbelinie staat in de PRV het volgende: "De Grebbelinie is een zestig kilometer lange waterlinie, gelegen in de Gelderse Vallei tussen de voormalige Zuiderzee en de Nederrijn. De linie is vanaf het midden van de achttiende eeuw aangelegd om de vijand uit het oosten te weren. De Grebbelinie is een samenhangend verdedigingsstelsel van liniedijk, keerkaden, aarden verdedigingswerken, sluizen, waterlopen, inundatie- en schootsvelden. In 1939/40 is de

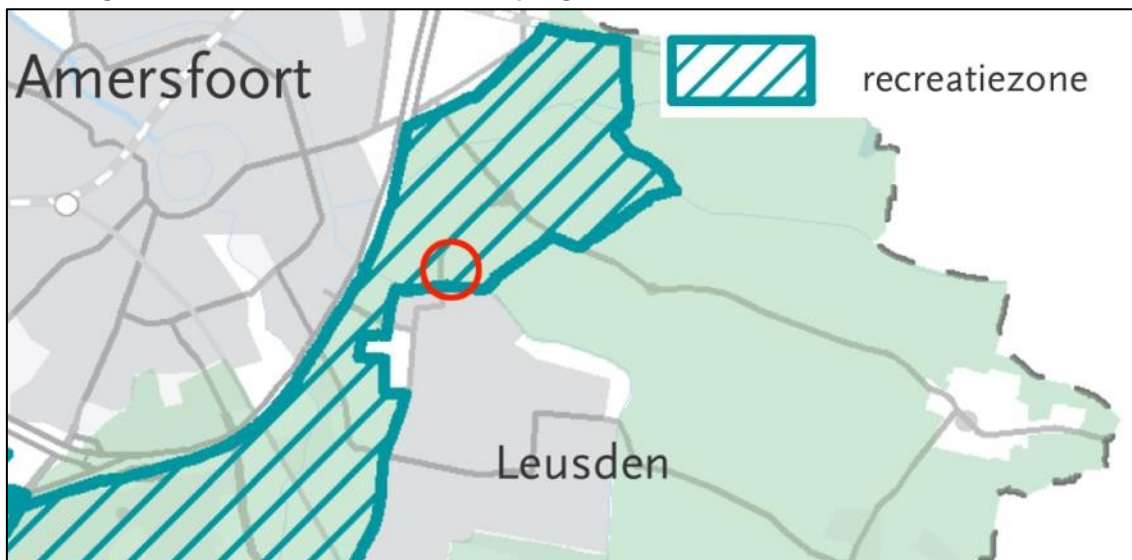
linie versterkt met loopgraven, tankgrachten en kazematten om een Duitse aanval uit het oosten tegen te houden. De hoofdweerstandslinie, gevormd door het Valleikanaal met liniedijk en de Eem boven Amersfoort, werd toen uitgebreid met een voorpostenlijn en een stoplijn als achterste begrenzing. In 1944/45 is door de Duitse bezetter de 'Pantherstellung' deels op de Grebbe-linie aangelegd. De verdediging in de breedte is uniek aan deze linie. De forten markeren de plaats van de linie in het landschap, zij liggen op strategische plekken, gebouwd ter verdediging van een acces, zoals (spoor)wegen en stroomruggen. De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie. De Grebbe-linie is nog grotendeels ongeschonden aanwezig en manifesteert zich als een groen lint door het landschap."

Afbeelding 16: Bodem en water, met in de rode cirkel het plangebied.



Voor het plangebied is ook de kaart "Bodem en Water" van belang. Het gaat daarbij met name om de aanduiding "Waterbergingsgebied". In artikel 2.4 ("Waterbergingsgebied") is geregeld dat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels bevat die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die in strijd zijn met de waterbergingsfunctie. In de inzet in afbeelding 16 is meer in detail te zien op welke gronden als waterbergingsgebied zijn aangemerkt.

Afbeelding 17: Recreatie, met in de rode cirkel het plangebied.



In artikel 4.16 is zijn de regels met betrekking tot de "Recreatiezone" te vinden. Voor de ontwikkelingen in het plangebied gaat het daarbij met name om artikel 4.16.5: "Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die rood voor groen-ontwikkelingen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de rode en groene ontwikkelingen worden in samenhang ontwikkeld waarbij de hoeveelheid toe te voegen rode ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de hoeveelheid extra recreatieve voorzieningen;
- b. de tijdige realisering van de recreatievoorziening en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd;
- c. de rode en groene ontwikkelingen leiden per saldo tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd."

In de toelichting bij deze bepaling staat het volgende: "Bij de groen-ontwikkelingen moet onder meer gedacht worden aan het inrichten van een gebied voor natuur met recreatieve belevings- en gebruikswaarde. Binnen de recreatiezone zijn rode ontwikkeling aanvaardbaar als deze bijdragen aan het realiseren van de recreatiedoelstellingen. Indien de rode ontwikkelingen geen plek kunnen vinden binnen de groene contour, kunnen ze ook in de kernrandzone gerealiseerd worden, onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel Kernrandzone. De beide zones, recreatiezone en kernrandzone, kunnen elkaar daarbij overlappen. Met tijdige realisatie wordt geduid op het gelijktijdig realiseren van rood en groen dan wel het realiseren van groen direct aansluitend op de realisatie van het rood."

Bij Landgoed De Horst is sprake van de genoemde overlapping van de recreatiezone en de kernrandzone.

3.2.2. Inpassingsplan Grebbelinie

De Grebbelinie is in 2011 aangewezen als beschermd rijksmonument. Dat wil zeggen dat de zichtbare onderdelen van de verdedigingslinie, zoals de forten, als rijksmonumenten zijn beschermd. Dit geldt niet voor de karakteristieke openheid van de voormalige inundatie- en schootsvelden. De gezamenlijke Utrechtse Grebbelinie-gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten-Spakenburg, Ede, Leusden, Rhenen, Renswoude, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal en Woudenberg vinden dat het landschap bij de Grebbelinie open moet blijven. Die bescherming dient een plaats te krijgen in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In plaats van negen lokale bestemmingsplannen te herzien, hebben deze gemeenten gekozen voor een gezamenlijk (provinciaal) inpassingsplan. De provincie heeft dit inpassingsplan op hun verzoek opgesteld.

Het doel van het inpassingsplan is het borgen van de waarden van de Grebbelinie bij de toepassing van afwijkings-of wijzigingsbevoegdheden van vigerende bestemmingsplannen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden zo altijd de waarden van de Grebbelinie betrokken. Bouw- en gebruiksmogelijkheden van de geldende plannen blijven derhalve, zonder verdere beperkingen, in stand.

Het inpassingsplan zorgt ervoor dat binnen dit Grebbelinielandschap de waarden van de Grebbelinie worden meegenomen in planologische ontwikkelingen doordat deze aan de beeldkwaliteitsrichtlijnen, zoals deze zijn opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie', moet worden getoetst.

Een belangrijk uitgangspunt voor het inpassingsplan is dat de mogelijkheden voor het gebruik van de ruimte die zijn vastgelegd in de verschillende nu geldende bestemmingsplannen door het inpassingsplan niet worden beperkt. Bij het opstellen van de plannen voor Landgoed De Horst is daarom rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie.

Het Inpassingsplan Grebbelinielandschap is door GS vastgesteld en is op 8 december 2014 aan PS aangeboden.

3.3. Regionaal beleid

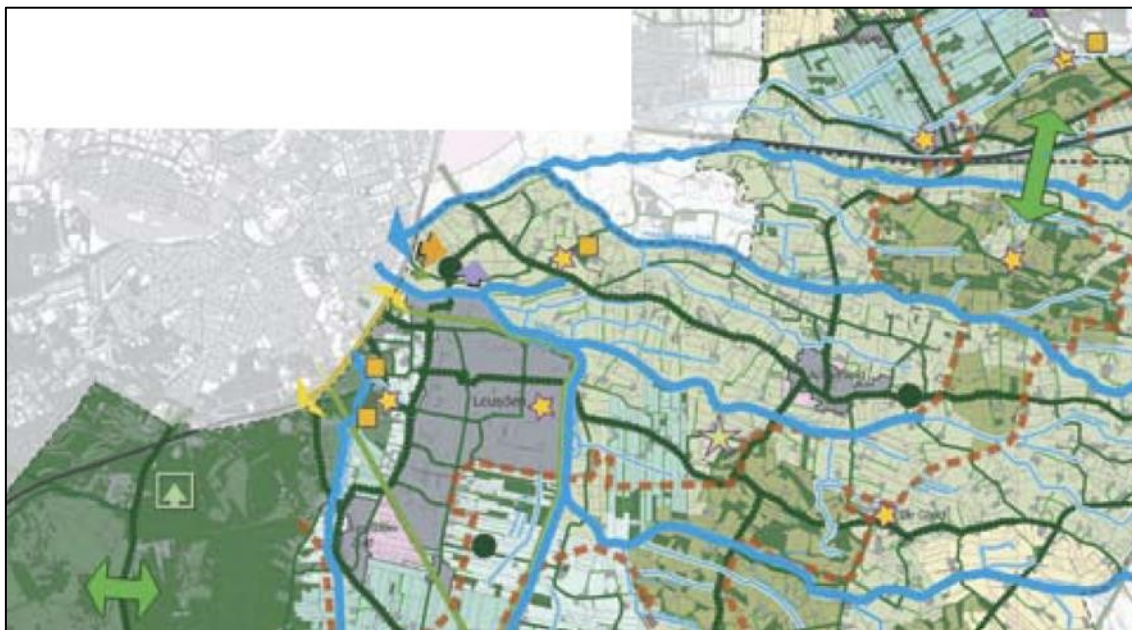
Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

In het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) hebben de gemeenten Barneveld, Leusden, Renswoude, Scherpenzeel, Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug het landschapsbeleid op elkaar afgestemd.

Voor de Gelderse Vallei zet het LOP in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor worden beplantingen langs wegen aangevuld, bosgebieden versterkt en het bekensysteem verder ontwikkeld. Een verbetering van het recreatief netwerk is een kans die verder uitgewerkt wordt in het LOP. Naast de ruimte voor landgoederen en landelijk wonen wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapselementen, inpassingen van agrarische erven en ook kleinschalige natuurontwikkeling. In de omgeving van Renswoude zet het LOP in op de versterking van een

"middelmazig" groen raamwerk en de ontwikkeling van beken en wegen in ruimtelijke en ecologische zin.

Afbeelding 18: Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie

In april 2011 is het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie gepubliceerd. Het Beeldkwaliteitsplan is een gezamenlijk initiatief van de provincies en gemeenten aan en rond de Grebbelinie. Aanleiding voor het opstellen van de Beeldkwaliteitsplan is de aanwijzing van de Grebbelinie tot beschermd rijksmonument in hetzelfde jaar.

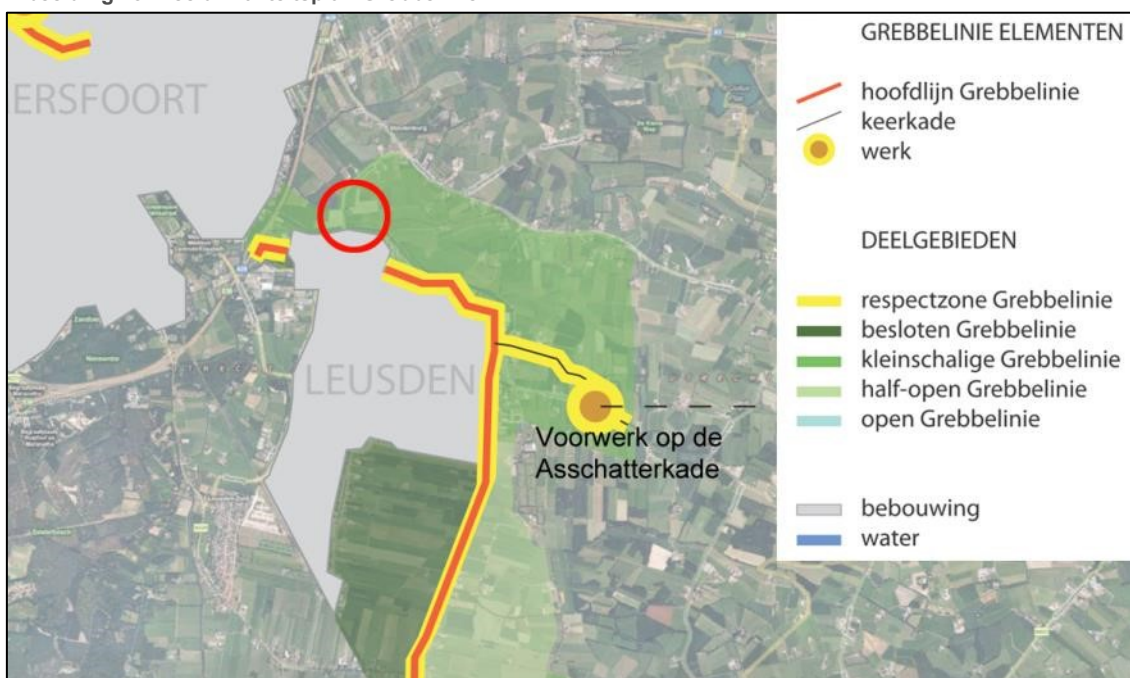
Uit afbeelding 19 blijkt dat Landgoed De Horst in het deelgebied "Kleinschalige Grebbelinie" ligt. Hierover staat in het Beeldkwaliteitsplan het volgende.

Uit hoofdstuk 2.4.

- "De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen-/singels, bomenrijen en boscomplexjes. Openheid rondom de linie is dan ook alleen aanwezig binnen dit landschappelijke raamwerk en heeft dan ook een kleine maat. Voor het zicht vanaf en naar de linie-elementen zijn zichtlijnen uiterst belangrijk. Het doel van de kleinschalige linie is dan ook de ontwikkeling van het erf in te passen in het landschap, met aandacht voor zichtlijnen vanaf en naar de linie-elementen."
- In de huidige situatie is het gebied ten noord van Leusden een gebied met een "grillige verkaveling". Kenmerken van deze gebieden zijn: " reliëfrijk, verspreide ligging van de erven, variërende ontwikkelingsrichting van de erven en variërende bouwrichting van gebouwen op de erven".

- "Uit oogpunt van de Grebbelinie zijn in dit deelgebied nieuwe landgoederen en/of nieuwe natuur toegestaan, indien dit niet ten koste gaat van waardevolle zichtlijnen."

Afbeelding 19: Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie.



In hoofdstuk 3.3 van het beeldkwaliteitsplan zijn de beeldkwaliteitscriteria voor dit gebied opgenomen:

- algemeen:
 - houd rekening met zichtlijnen richting het linie-element;
 - veranker het erf aan landschapselementen (zoals houtwallen, boscomplexen of wegbeplanting), met behoud van open ruimten;
- uitbreiding van het erf:
 - zorg voor een herkenbaar voorerf als een representatieve zijde van het erf;
 - behoud een compacte erfindeling ten behoeve van de openheid rondom het erf;
 - onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/of sleufplaten) zoveel mogelijk uit het zicht, door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van een dichte erfbeplanting;
- functieverandering van het erf:
 - plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijke erf, zodat een compacte erfvorm te realiseren is;
 - versterk openheid rondom het linie-element door op vrijkomende grond weinig hoog opgaande elementen te plaatsen (zoals bebouwing en beplanting) en nieuwe bebouwing op afstand van de linie te leggen.

Het idee van de compacte gemeenschappelijke erven wordt in het Beeldkwaliteitsplan als volgt toegelicht: "Een compacte erfindeling is wenselijk voor het zicht op de Grebbelinie. Bij functieverandering is veelal sprake van een verkleining van de bouwkaavel. Dit geeft mogelijkheden om een compacte erfvorm te realiseren. Plaatsing van de nieuwe (woon)bebouwing rondom een gemeenschappelijk erf (met één toegangsweg) is dan ook gewenst."

3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijke beleid is met name de "Woonvisie 2012-2022 Leusden: dorps, ruim en groen" van belang. De Woonvisie is een actualisatie van de Woonvisie 2008-2015. In de Woonvisie wordt geconcludeerd dat er tot en met 2022 in totaal meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn. De voorgenomen productie is bovendien ongelijk verdeeld in de tijd; tot 2017 zijn er te veel woningen in planning in relatie tot de behoefte. Na 2017 zijn (vrijwel) alleen woningen in Achterveld in planning.

Omdat er tot 2022 meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn worden in principe geen nieuwe woningbouwprojecten in voorbereidingen genomen die uitgaan van een oplevering voor 2023. Uitzondering hierop zijn de herontwikkeling van locaties voor mensen met een beperking en locaties die een maatschappelijke meerwaarde opleveren.

In het voorliggende uitwerkingsplan is sprake van de hiervoor bedoelde maatschappelijke meerwaarde. Het buitengebied is voor het welbevinden van de inwoners van Leusden immers van grote betekenis. Naast de aanzienlijke oppervlakte zit dat vooral in de combinatie van verschillende landschapstypen. De speerpunten van de gemeente voor het buitengebied zijn het behoud en versterken van de kwaliteiten hiervan door het versterken van de landbouw, het bevorderen van recreatie en van natuur- en landschapsontwikkeling. De landbouw is en blijft de belangrijkste economische drager van het buitengebied. Het aantal veehouders zal afnemen, waarbij de blijvers meer landbouwgrond aankopen. Het aantal burgerwoningen en alternatieve functies in vrijkomende agrarische bebouwing zal de komende jaren toenemen. De economische waarde van recreatie zal groeien en er zal meer natuur worden gerealiseerd (o.a. in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur).

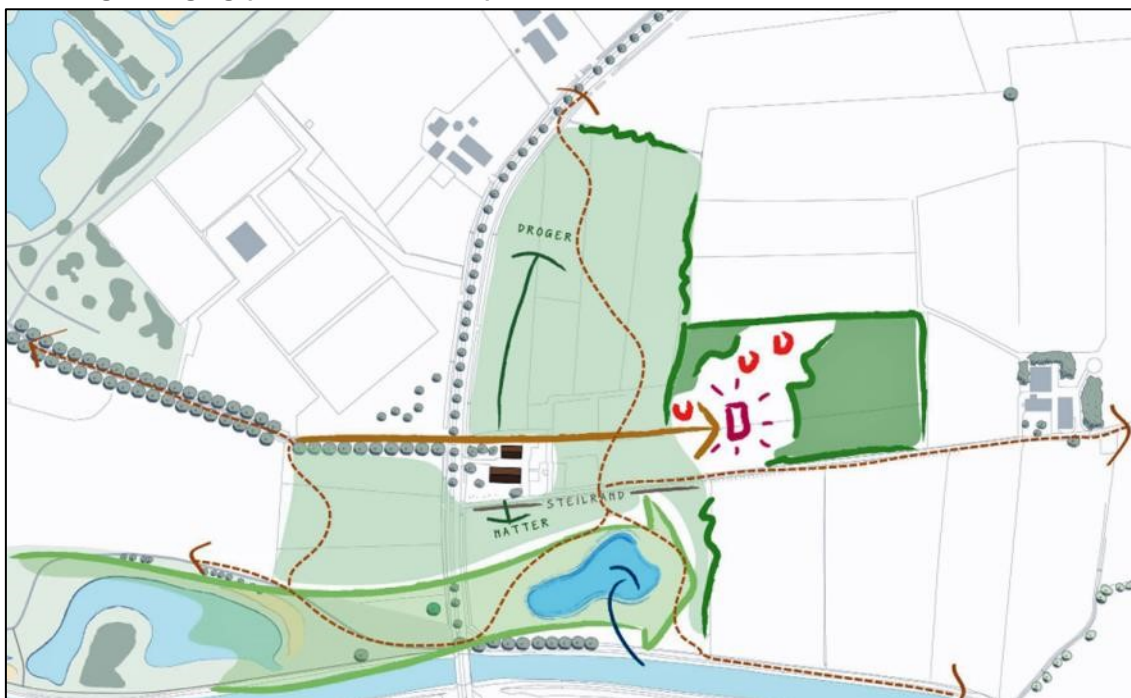
Door het ontwikkelen van een landgoed zal de vrijkomende agrarische grond ontsloten worden voor wandelaar en fietser, Het voormalige agrarische gebied wordt zodoende geschikt voor recreatief medegebruik. Ook natuurontwikkeling en waterbeheer maakt onderdeel uit van de nu voorgenomen ontwikkeling. Daarmee is de maatschappelijke meerwaarde van het project aangetoond.

4. Planbeschrijving

4.1. Visieschets Landgoed De Horst

Door Studio Ronald van der Heide is het rapport "Nieuw Landgoed De Horst, schetsvisie" opgesteld. Dit rapport is bij deze toelichting opgenomen als bijlage 1. In de Schetsvisie is een uitgebreide beschrijving van het ontwerp en de daaraan ten grondslag liggende gedachten opgenomen. Onderstaande toelichting is uit de Schetsvisie overgenomen. Daarbij laat afbeelding 20 duidelijk de uitgangspunten van het ontwerp zien.

Afbeelding 20: Uitgangspunten voor het ontwerp.



4.2. Inrichtingsplan en beheerplan

In afbeelding 20 is het vervolgens opgestelde schetsontwerp voor het nieuwe landgoed opgenomen. Aan dit inrichtingsplan (zie bijlage 2) ligt een instandhoudings- en beheerplan landgoed "De Horst" ten grondslag. Het instandhoudingsplan toont aan dat de ruimtelijke kwaliteit na realisering wordt gewaarborgd en aansluit op het vigerende beleid. Het geeft inzicht in de jaarlijkse reguliere beheerwerkzaamheden van de buitenruimte van het nieuwe landgoed en het daaraan gekoppelde kwaliteitsniveau. In Bijlage 3 zijn de jaarlijkse beheermaatregelen opgenomen.

Het nieuwe landgoed moet een impuls geven aan het bestaande landschap, met respect voor het bestaande. Daarbij wordt het nieuwe landgoed gezien als een nieuwe laag, die over oude lagen heen gelegd wordt. De basis voor het nieuwe landgoed vormt het onderliggende landschap. De kern ligt hoog en droog op de dekzandrug. Om te onderstrepen dat het landgoed een

Afbeelding 21: Inrichtingsplan van het Landgoed De Horst.



Op het landgoed vormt een structuur van informele wandelpaden een aanvulling op de wandelpadenstructuur in de Schammer en het gebied langs het Valleikanaal. De Engweg zal vanaf de Horsterweg tot achter het kavel van boerderij "De Horst" worden afgesloten voor alle verkeerssoorten. Het verkeer zal gebruik maken van de nieuwe toegang naar het landhuis. Het afgesloten deel van de Engweg zal als een hoger gelegen rug in het landschap zichtbaar blijven.

4.3. Beeldkwaliteitsplan

Het opgestelde Beeldkwaliteitsplan geeft de richtlijnen voor de gebouwen en de inpassing in de omgeving. De bebouwing bestaat uit vier eenheden: een hoofdhuis, portierswoning, koetswoning en schuurwoning. Samen vormen ze een hecht ensemble, waarbij het hoofdhuis in een zichtlijn met de Schammersteeg komt te staan. De hiërarchie van de gebouwen komt tot uitdrukking in de ligging ten opzichte van elkaar, alsmede de materialisatie.

Bij de boerderij 'De Horst' worden de opstallen aan de achterzijde (niet monumentaal) gesloopt. De monumentale gebouwen blijven staan en krijgen een woonfunctie. In het veld staan twee kleine gebouwtjes, die dienst doen als schuilgelegenheid voor het vee en de hoogst noodzakelijke materialenberging voor het beheer.

Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage 8 opgenomen. De uitwerking van de verschillende deellocaties is weergegeven in afbeelding 22.

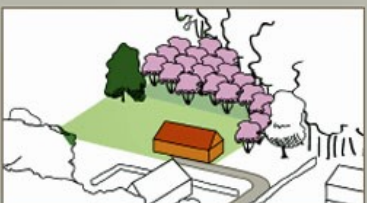
Afbeelding 22: Uitwerking deellocaties.

**hoofdgebouw: nieuw landhuis 'de horst'**

- volume maximaal 1.100 m³
- goothoogte maximaal 7 m.
- nokhoogte maximaal 11 m.
- nokrichting: een eenduidige kap, met echte nok, met een nokrichting parrallel aan de Horsterweg
- dakhelling 40-60 graden
- dak bedekt met keramische pannen of natuursteen
- eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm
- terughoudende, eigentijdse architectuur met hoogwaardige materialisatie (natuurlijke, niet-uitlogende materialen, evt. in combinatie met niet-uitlogend metaal) en precieze detaillering. Spelen met neggen.

**koetswoning**

- volume maximaal 700 m³
- goothoogte maximaal 3,5 m.
- nokhoogte maximaal 7 m.
- nokrichting: parrallel aan Engweg
- zadelf- of schild-dak, helling 40-60 graden, bedekt met keramische pannen, riet of hout
- evt. doorbrekingen in dak bescheiden qua maat en met terughoudende uitstraling
- eenvoudig, langgerekt volume
- terughoudende, eigentijdse architectuur.
- hoogwaardige materialisatie (natuurlijke, niet-uitlogende materialen, evt. in combinatie met niet-uitlogend metaal) en precieze detaillering, aansluitend op materialisatie hoofdgebouw
- spelen met gevelopeningen en neggen
- terughoudend in kleurgebruik, aardse kleuren
- stallings-/bergruimte ontwerpen als onderdeel hoofdvolume

**schuurwoning**

- volume maximaal 600 m³
- goothoogte maximaal 3,5 m.
- nokhoogte maximaal 7 m.
- nokrichting: parrallel aan Horsterweg
- zadelf- of schild-dak, helling 40-60 graden, bedekt met keramische pannen, riet of hout
- evt. doorbrekingen in dak bescheiden qua maat en met terughoudende uitstraling
- eenvoudig, langgerekt volume
- terughoudende, eigentijdse architectuur.
- hoogwaardige materialisatie (natuurlijke, niet-uitlogende materialen, evt. in combinatie met niet-uitlogend metaal) en precieze detaillering, aansluitend op materialisatie hoofdgebouw
- spelen met gevelopeningen en neggen
- terughoudend in kleurgebruik, aardse kleuren
- stallings-/bergruimte ontwerpen als onderdeel hoofdvolume

**portierswoning**

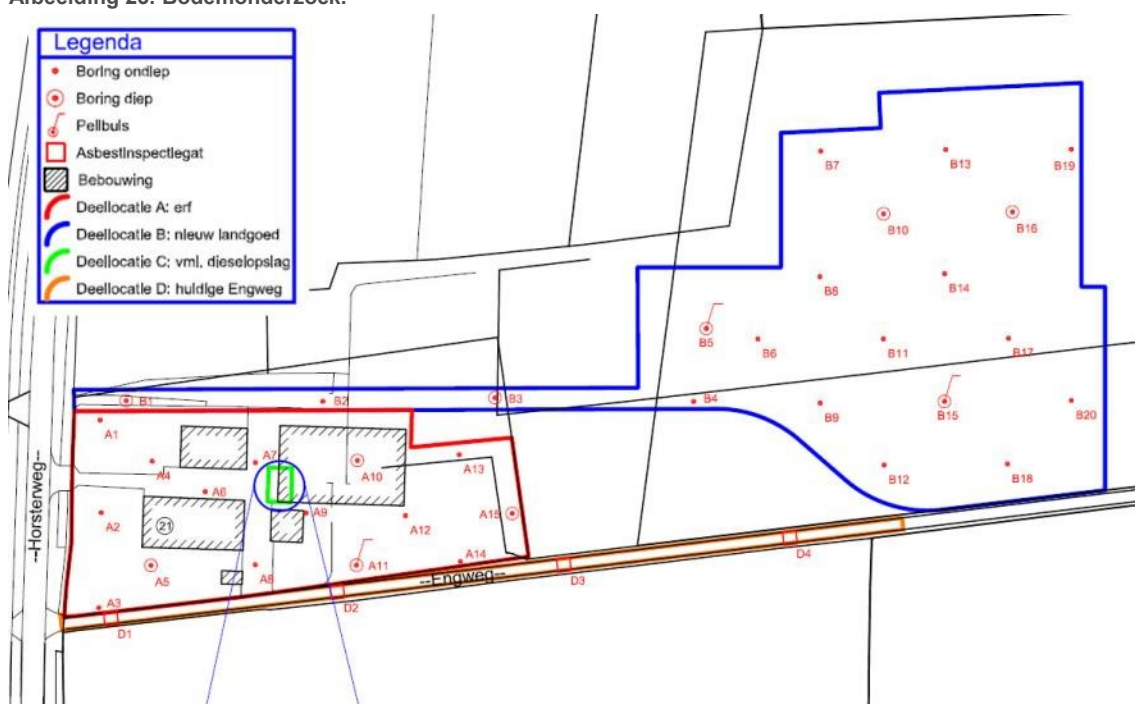
- volume maximaal 600 m³
- goothoogte maximaal 3,5 m.
- nokhoogte maximaal 7 m.
- nokrichting: parrallel aan Engweg
- eenduidig zadelf- of schilddak met echte nok, helling 40-60 graden, bedekt met keramische pannen, riet of hout
- evt. doorbrekingen in dak bescheiden qua maat en met terughoudende uitstraling
- eenvoudig, langgerekt volume
- terughoudende, eigentijdse architectuur.
- hoogwaardige materialisatie (natuurlijke, niet-uitlogende materialen, evt. in combinatie met niet-uitlogend metaal) en precieze detaillering, aansluitend op materialisatie hoofdgebouw
- spelen met gevelopeningen en neggen
- terughoudend in kleurgebruik, aardse kleuren
- stallings-/bergruimte ontwerpen als onderdeel hoofdvolume

5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Afbeelding 23: Bodemonderzoek.



Ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw landgoed (De Horst) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie in deelloccaties onderverdeeld. Voor het erf (deelloccatie A) en het nieuwe landgoed (deelloccatie B) is aangenomen dat de bodem niet of slechts licht verontreinigd is en daarom de hypothese 'onverdacht' geldt. Voor de voormalige dieselopslag (deelloccatie C) is uitgegaan van de hypothese 'verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank'. Tot slot heeft het onderzoek zich voor de huidige Engweg (deelloccatie D) gericht op het vaststellen van aanwezigheid van asbestverdacht (halfverhardings)materiaal onder de huidige klinkerbestrating.

Uit het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen kenmerken waargenomen, die duiden op een mogelijke verontreiniging. In het bodemtraject van 0,0 tot 0,15 m-mv van boring A15 is een zwakke bijmenging met recyclinggranulaat waargenomen.
- In de boven- en ondergrond op deellocatie A (erf) is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn barium, molybdeen en naftaleen aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde. Geen van de overige geanalyseerde parameters is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrond/streefwaarde.
- In de boven- en ondergrond op deellocatie B (nieuw landgoed) is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn barium en plaatselijk koper aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde. Geen van de overige geanalyseerde parameters is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrond/streefwaarde.
- Ter plaatse van deellocatie C (voormalige dieselopslag) is een naftaleengehalte boven de streefwaarde aangetoond. Geen van de overige geanalyseerde parameters is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde.
- Bij de laagsgewijze inspectie van het uitkomende zand ter plaatse van de huidige Engweg (deellocatie D) zijn geen grove fractie en asbestverdacht materiaal waargenomen.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' stand houdt voor het erf en het nieuwe landgoed. De hypothese 'verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslag-tank' voor de voormalige tanklocatie wordt verworpen. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het doorlopen van een zelfstandige projectprocedure en verlening van een omgevingsvergunning (bouwen). Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

5.2. Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1. Cultuurhistorie

De Grebbelinie is een militaire verdedigingslinie die als een 60 kilometer lange groene lijn door het landschap loopt van de Nederrijn tot het Eemmeer. De verdedigingswerken zijn grotendeels in de 18e eeuw aangelegd met als doel de opmars van vijanden vanuit het oosten te vertragen. De Grebbelinie is een zogenaamde waterlinie. Een waterlinie is opgebouwd uit een samenhangend verdedigingsstelsel met forten, sluizen, inundatie- en schootsvelden. Voor dit doel maakt de Grebbelinie gebruik van de natte, moerasachtige omstandigheden in het westelijke en laagst gelegen deel van de Gelderse Vallei.

In het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie behoort het plangebied tot het deelgebied "kleinschalige linie". De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen-/singels, bomenrijen en boscomplexjes. Openheid rondom de linie is dan ook alleen aanwezig binnen dit landschappelijke raamwerk en heeft dan ook een kleine maat. Voor het zicht vanaf en naar de linie-elementen zijn zichtlijnen uiterst belangrijk. Het doel van de kleinschalige linie is dan ook de ontwikkeling van het erf in te passen in het landschap, met aandacht voor zichtlijnen vanaf en naar de linie-elementen. Uit oogpunt van de Grebbelinie zijn in dit deelgebied nieuwe landgoederen en/of nieuwe natuur toegestaan, indien dit niet ten koste gaat van waardevolle zichtlijnen. In de onmiddellijke nabijheid van het landgoed bevindt zich geen linie-element.

5.2.2. Archeologie

Archeologie algemeen: wetgevend kader

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 gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde *Archeologische Beleidskaart*, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De op de gemeente toegespitste Archeologische Beleidskaart vervangt de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Archeologie binnen plangebied De Horst

Dit deel van Leusden kenmerkt zich door de overgang van een hoger gelegen dekzandlandschap naar een relatief laaggelegen vlakte. Het plangebied bevindt zich volgens de bodem- en geomorfologische kaarten deels op een dekzandrug en deels in een dekzandvlakte. In het zuiden van het terrein zijn beekeerdgronden te vinden die wijzen op de oude loop van de Modderbeek. Het westelijk deel van het plangebied beslaat de historische boerderijplaats De Horst. Deze boerderij staat reeds op historisch kaartmateriaal aangegeven. Ter plaatse van dit erf is bij archeologisch onderzoek in 2009/2010 een middeleeuwse voorganger aangetroffen. Ten noorden hiervan zijn tien erven uit de Bronstijd en IJzertijd aangetroffen en twee erven uit de Middeleeuwen.

Waarden en verwachtingen

De Archeologische beleidskaart geeft aan welke bekende archeologische waarden er binnen het plangebied ten westen van de Horsterweg reeds vastgesteld zijn of wat de verwachting is op het aantreffen van archeologische resten. Het deel aan de linkerkant van de Horsterweg wordt hier buiten beschouwing gelaten, vanwege het eerdere archeologisch onderzoek wat hier heeft plaatsgevonden.

Binnen het plangebied zijn drie archeologisch verwachtingsgebieden aanwezig. Dit zijn gebieden waar – op basis van onder meer historisch kaartmateriaal en het bodemtype – archeologische waarden in lage of (middel)hoge mate verwacht worden.

Hoge archeologische verwachting

De noordzijde van het plangebied kent een hoge verwachting op het aantreffen van sporen en vondsten vanaf het mesolithicum vanwege de ligging op een dekzandrug.

Middelhoge archeologische verwachting

De flank van de dekzandrug heeft een middelhoge verwachting gekregen. Hier kunnen eveneens resten vanaf het mesolithicum voorkomen.

Lage archeologische verwachting

Het zuidelijke deel van het plangebied ligt ter plaatse van het beekdal van de Modderbeek. Hier is kans op het aantreffen van zogenaamde puntlocaties daterend vanaf het mesolithicum.

Beleidsregels

De zone met een archeologische verwachting brengt aanvullende regels met zich mee wat betreft de voorschriften in de omgevingsvergunning (zie regels) wanneer er bodemverstorende activiteit plaatsvindt dieper dan 30cm. onder maaiveld. Het gebied met een verwachting heeft daarom op de verbeelding de dubbelbestemming *Waarde - Archeologie* gekregen.

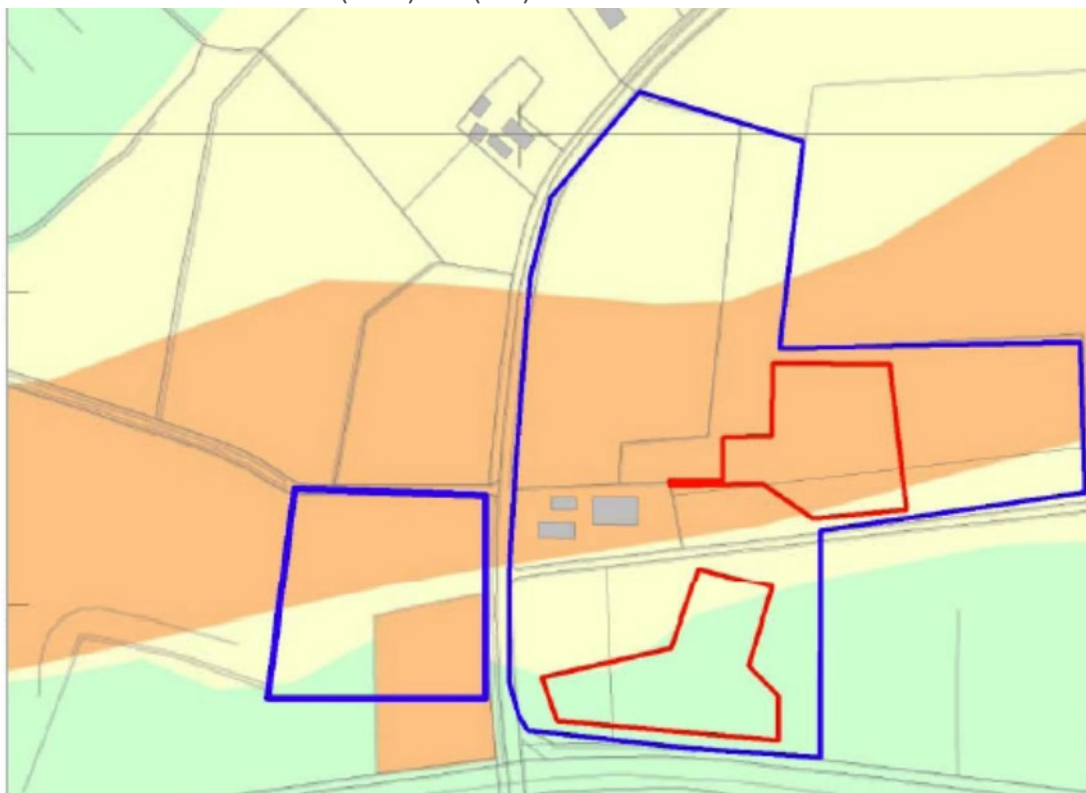
Beleidsregels plangebied

De hoge archeologische verwachting is op de Archeologische Beleidskaart aangegeven met de kleur oranje. Voor deze zones geldt een archeologische onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 100 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30cm onder maaiveld plaatsvinden.

De middelhoge archeologische verwachting is op de Archeologische Beleidskaart aangegeven met de kleur geel. Voor deze zones geldt een archeologische onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 500 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30cm onder maaiveld plaatsvinden.

De lage archeologische verwachting is op de Archeologische Beleidskaart aangegeven met de kleur groen. Voor deze zones geldt een archeologische onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30cm onder maaiveld plaatsvinden.

Afbeelding 24: Uitsnede uit de Archeologische Beleidskaart Leusden met het plangebied blauw omliggende en de deellocaties A (noord) en B (zuid) in het rood.



Selectiebesluit

In het plangebied ten oosten van de Horsterweg heeft reeds archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Daaruit komt naar voren dat er rekening moet worden gehouden met archeologische resten daterend vanaf het Mesolithicum. Dit geldt met name voor deelgebied A, ter plaatse van de dekzandrug. Hier dient een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te worden uitgevoerd. Na een evaluatie van het proefsleuvenonderzoek zal worden besloten of een definitief onderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk is. Deelgebied B bevindt zich ter plaatse van de oude loop van de Modderbeek. Aanwezigheid van archeologische waarden kunnen ook hier niet worden uitgesloten. Waarschijnlijk gaat het dan om puntvondsten.

De grondversturende werkzaamheden in dit deelgebied zullen daarom archeologisch moeten worden begeleid. Voor beide onderzoeken is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk.

5.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

In het kader van de plantontwikkeling is het plan voorgelegd aan de waterbeheerder. Deze heeft positief gereageerd². De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor het plangebied, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uit te kunnen werken, is de watertoets gebruikt om eventuele kansen of knelpunten reeds in dit stadium te signaleren. Om dit te bereiken, is in de watertoets een drietal (deel)vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?
2. Welke uitgangspunten/ eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?
3. Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

Kenmerken huidige watersysteem en toekomstige inrichting

Het plangebied is in de huidige situatie voor een aanzienlijk deel onbebouwd. Het bestaande agrarische erf is grotendeels verhard. De bodemopbouw is in principe geschikt voor infiltratie. In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak op het bestaande erf worden verminderd. Daar staat tegenover dat de landgoedbebouwing wordt toegevoegd. Ook zal er gedeeltelijk een nieuwe toegangsweg worden gerealiseerd en zal een waterberging worden gerealiseerd.

Toekomstige inrichting van waterhuishouding en riolering

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied mag afstromend hemelwater van nieuw aan te leggen verhard oppervlak niet op de riolering worden aangesloten. In principe prefereert het waterschap het afkoppelen van verhard oppervlak, behalve als het vooraf al duidelijk is dat er een zeer goede kans bestaat op verontreiniging. Het waterschap onderscheidt de onderstaande manieren van afkoppelen (in volgorde van voorkeur):

- afkoppelen met lokale infiltratie;
- afkoppelen en direct lozen op het oppervlakte water via oppervlakkige afvoer (bijvoorbeeld een berm);
- afkoppelen en afvoer via een leidingensysteem met slibvang (rwa-riool).

Gezien de bodemopbouw in en rond het plangebied heeft infiltreren van het hemelwater de voorkeur.

Effect op watersysteem

De effecten van de planontwikkeling op het watersysteem zijn positief. De bestaande waterstructuren blijven gehandhaafd. Op een aantal onderdelen heeft de planontwikkeling een gunstig effect op het watersysteem. Door de functiewijziging van veehouderij naar wonen neemt de

² Mailbericht van 28 september 2012, Waterschap Vallei en Veluwe.

nutriëntenbelasting op het systeem af. Het verhard oppervlak in de vorm van bebouwing neemt daarnaast met ongeveer 200 m² toe; dit is de som van afgebroken bebouwing (1.000 m²) en nieuw op te richten bebouwing (1.200 m²).

Er wordt het volgende bebouwing wordt afgebroken:

- loods: ca. 500 m²;
- hooiberg: ca. 50 m²;
- mestopslag: ca. 450m².

Verder zullen de nieuwe 4 woningen plus omliggende erfverharding per stuk maximaal 300 m² verhard oppervlak krijgen.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt ca. 4.000 m² extra wateroppervlak toegevoegd.

Duurzaam bouwen

In het verleden is gebleken dat koperen en zinken dakgoten een bron van vervuiling zijn voor het oppervlaktewater. Er wordt dan ook geadviseerd om dergelijke goten niet te gebruiken. Naast het gebruik van koper en zink wordt ook lood en andere uitlogende bouwmaterialen afgeraden. Het waterschap adviseert om duurzame materialen te gebruiken, ook in verband met emissies naar het grondwater.

5.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming: Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Polder Arkemheen. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 8 km. De ontwikkeling van Landgoed De Horst, in combinatie met de sanering van het bestaande agrarische bedrijf, heeft geen negatieve gevolgen voor het Natura 2000 gebied.

Gebiedsbescherming: beschermde natuurmonumenten

De Schoolsteegse bosjes zijn een beschermd natuurmonument. De afstand tussen het plangebied en de Schoolsteegse bosjes bedraagt meer dan 2 km. Het tussenliggende gebied bestaat uit de kern Leusden. De ontwikkeling van Landgoed De Horst, in combinatie met de sanering van het bestaande agrarische bedrijf, heeft geen negatieve gevolgen voor de Schoolsteegse bosjes.

Afbeelding 25: Natuurwaarden.



Gebiedsbescherming: Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is weergegeven in afbeelding 13. In dit kader zijn twee elementen uit de EHS van belang: het gebied De Schammer en de ecologische verbindingszone van het Valleikanaal. Landgoed De Horst ligt deels in de Schammer (het deel langs het Valleikanaal). Daarnaast ligt het landgoed tegen de ecologische verbindingszone. De ontwikkeling van het nieuwe landgoed is een versterking van de ecologische hoofdstructuur.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een natuurtoets opgesteld³ (zie bijlage 5). De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de sloop van de diverse opstallen (1), het kappen van enkele bomen en het opruimen van braamstruweel (2), het grondverzet (3), de renovatie en nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en het veranderd gebruik (wonen i.p.v. agrarische bedrijfsvoering) (6).

Ad 1) De te slopen bebouwing (garage en opslagloods) wordt voor zover waarneembaar op dit moment door geen enkele beschermde planten- of diersoort bewoond.

Ad 2) Rond het erf worden enkele forse populieren gekapt en wordt ook braamstruweel opgeruimd. Hierin nestelen vogels waaronder Ekster (met een jaarrond beschermd nest). De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald. Voor Ekster hoeft geen vervangende nestplek te worden gemaakt (want categorie 5-soort).

Ad 3) Bij het grondverzet voor de waterplas, de nieuwe infrastructuur en het bouwrijp maken van de woningbouwlocaties worden alleen algemeen beschermde soorten als Mol en Veldmuis verstoord of gedood. Voor dergelijke soorten hoeft sedert 2005 bij ruimtelijke ingrepen geen vergunning voor het overtreden van de verbodsbepalingen worden aangevraagd.

Ad 4) Tijdens de renovatie en bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving. De bestaande boerderij en de varkensstal zijn vaste broedplek van Spreeuw en Steenuil. De renovatie van het dak en de kap moet daarom buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Verder moet er voorafgaand aan deze werkzaamheden aan Steenuil vervangende verblijfsruimte zijn aangeboden. De uilenkast moet in de directe omgeving worden opgehangen. Dit moet ook ruim van tevoren (> 3 maanden) gebeuren.

Ad 5) De herinrichting van de buitenruimte rond de nieuwe woningen, de aanleg van houtachtige vegetatie en de verdere natuurontwikkeling heeft grote positieve ecologische gevolgen. Te meer daar er vooral inheemse soorten als boom of struik geplant worden. Aanbevolen wordt plantmateriaal van autochtone oorsprong te gebruiken.

Ad 6) Het veranderde gebruik (van agrarisch bedrijf naar wonen) betekent een vermindering van de storingsfactoren vermisting, verontreiniging en verzuring. Het woongebruik en de daarmee samenhangende uitstoot van milieubelastende stoffen is niet groter dan die van een gemiddelde eengezinswoning (x4). De oorspronkelijk agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. De beëindiging van de agrarische activiteiten heeft diverse significante positieve milieueffecten voor de directe omgeving van de Horsterweg 21: afname geluidsbelasting, geen geurbelasting, geen ammoniakemissie, geringe belasting grondwater met nitraat en andere meststoffen, afname (auto- en landbouwwerktuig)bewegingen.

De hoeveelheid licht en geluid nemen niet noemenswaardig af.

Bovengenoemde gevolgen worden hieronder eerst aan de Flora- en faunawet en vervolgens aan het provinciale natuurbeleid getoetst. Omdat de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebie-

³ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets Landgoed "de Horst, 9 september 2013.

den ver weg liggen en de ingreep klein is, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de bepalingen in de Natuurbeschermingswet.

Flora –en faunawet

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Deze randvoorwaarden worden hieronder nog een keer samengevat. De sloop van de opstallen en de nieuwbouw hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen.

Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 t.m.13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De opstallen worden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) gesloopt.
- Ook de beplanting wordt alleen buiten het broedseizoen verwijderd.
- En ook de renovatie van de bestaande boerderij en de losse varkensstal gebeurt buiten het broedseizoen.
- Er wordt tenminste 3 maanden voor de renovatie van de bestaande boerderij vervangende verblijfsruimte aan Steenuil in de vorm van een nestkast aangeboden. De steenuilenkast wordt geplaatst op een horizontale tak van een boom op ca. 4 m hoogte op een rustige plek op het erf.

Vanwege de aanleg van bos, houtwal en laanbeplanting en vooral vanwege de (natte) natuurontwikkeling heeft het initiatief vooral positieve gevolgen voor beschermde planten en dieren. Voor een groot aantal soorten wordt nieuwe habitat gecreëerd.

EHS

De toetsing van de ingreep aan het natuurbeleid van de provincie Utrecht wordt bepaald door de vaststelling of het plangebied al dan niet wezenlijke kenmerken en waarden bezit. Door GS zijn hiervoor 4 hoofdaspecten vastgesteld:

- 1) De aanwezigheid van zones met een bijzondere ecologische kwaliteit;
- 2) Gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS;
- 3) De aanwezigheid van bijzondere soorten;
- 4) De aanwezigheid van essentiële verbindingen.

Deze hoofdaspecten worden hieronder aan de orde gesteld.

Ad 1) In de omgeving van het plangebied komen geen EHS-gebieden voor met een bijzondere ecologische kwaliteit. De beëindiging van de agrarische activiteiten en de natuurontwikkeling scheppen wel goede voorwaarden voor kwalitatief hoogwaardige natuur in het plangebied zelf maar ook in de omgeving zoals die van de nieuwe natuur van de Schammer.

Ad 2) Met name door de aanleg van water en moeras direct aansluitend op de natte ecologische verbindingzone van het Valleikanaal heeft de ingreep een positief effect op de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS.

Ad 3) De bijzondere soorten van de EHS in de omgeving van het plangebied zijn de vissen Bermpje en Kleine modderkruiper in het Valleikanaal. De nieuwe waterplas is geschikt als habitat van met name Kleine modderkruiper.

Ad 4) Vooral vanwege de natte natuurontwikkeling is de ingreep van toegevoegde waarde voor de ecologische functionaliteit van het Valleikanaal als verbindingszone.

5.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg en voor een weg met 6 of meer rijstroken geldt een zone van 600 meter aan weerszijden van de weg. De Horsterweg en de A28 behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied.

De rijksweg A28 heeft een zone van 600 meter en ligt op een afstand van 650 meter van de bestaande boerderij, de nieuwe woningen liggen dus nog verder van deze rijksweg. Onderzoek in het kader van de rijksweg A28 is niet nodig.

De Horsterweg heeft een zone van 250 meter. Binnen deze zone worden de nieuwe woningen gerealiseerd. Akoestisch onderzoek is derhalve nodig.

Binnen het plangebied is er één uitzondering op de bovenbeschreven onderzoeksplicht. Op de plaats van de oude agrarische dienstwoning wordt ook in de toekomst gewoond. Als gevolg van de aanwezigheid van de Horsterweg hoeft echter geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen immers niet getoetst te worden (art. 76a lid 3 Wgh). De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning.

Ten behoeve van het bepalen van de binnenwaarde is een controle berekening gemaakt (zie bijlage 6).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

De Horsterweg kent een maximum rijsnelheid van 60 km/uur. De huidige asfaltverharding is DAB. Bij onderhoud van wegen past de gemeente SMA 0/11 toe. Voor de geluidsberekeningen mag daarvan worden uitgegaan. Ten behoeve van de geluidsberekeningen heeft de gemeente de te verwachten verkeersintensiteiten in 2024 berekend (zie afbeelding 26).

Afbeelding 26: Verkeersintensiteiten gemiddelde weekday 2024 - dag / avond / nacht.

Tijd	Aantallen				Procentueel			
	lv	mz	zw	totaal	lv	mz	zw	totaal
Dag (07.00 - 19.00 uur)	4.454	196	201	4.851	91,8%	4,0%	4,1%	100%
Avond (19.00 - 23:00 uur)	564	10	10	584	96,6%	1,7%	1,7%	100%
Nacht (23.00 - 07.00 uur)	317	13	7	337	94,1%	3,9%	2,1%	100%
lv = licht verkeer / personenwagens mz= middelzwaar verkeer zw = zwaar verkeer								

Op basis van deze gegevens kunnen de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe en bestaande woningen worden berekend (de akoestische berekeningen zijn als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen). Bij de berekening is uitgegaan van Standaard Rekenmethode I. Uit de berekeningen blijkt dat alle nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. Bij de berekeningen is nog geen rekening gehouden met de correcties conform artikel 110g Wgh en conform artikel 3.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Voor wegen met een maximum rijsnelheid van 60 km/uur bedraagt deze 5 dB (zie artikel 3.4, onder 1d van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012).

Afbeelding 27: Overzicht van de berekeningen.

		Afstand tot de weg	L _{etm}	Na aftrek artikel 110g Wgh
Woning 1	Bestaande boerderij / woning	25 meter	60	55
Woning 2	Nieuw landhuis	212 meter	48	43
Woning 3	Portierwoning	145 meter	50	45
Woning 4	Koetswoning	177 meter	49	44
Woning 5	Schuurwoning	224 meter	47	43

De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Uit de laatste kolom van afbeelding 27 blijkt dat bij alle nieuwe woningen de geluidsbelasting op de gevels ruim onder de norm blijft. Bij de bestaande boerderij/woning wordt de voorkeursgrenswaarde weliswaar overschreden (55 dB), maar dit heeft geen gevolgen voor de bestaande woonsituatie. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan behoeven de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen, die gesitueerd zijn binnen de zone van bestaande wegen immers niet getoetst te worden (artikel 76, derde lid Wgh).

Het Bouwbesluit stelt als eis dat alle (nieuwe) woningen een maximale binnenwaarde hebben van 33 dB. Uitgangspunt voor de berekening van de binnenwaarde is de (gecumuleerde) gevelbelasting en de karakteristieke geluidwering van de gevelconstructie. Voor de bestaande boerderij/woning geldt dat ten behoeve van de toetsing aan het Bouwbesluit van een eventueel toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen aandacht dient te worden besteed aan de karakteristieke geluidwering van de gevel. Voor woningen waarbij een gevelbelasting van meer

dan 53 dB benodigd is, geldt immers dat de in het Bouwbesluit genormeerde binnenwaarde (33 dB) niet wordt gehaald met de minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB. Dat betekent dat bij het verlenen van een eventueel aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen extra eisen aan de geluidwerendheid van de gevelconstructie dienen te worden gesteld.

5.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 2 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

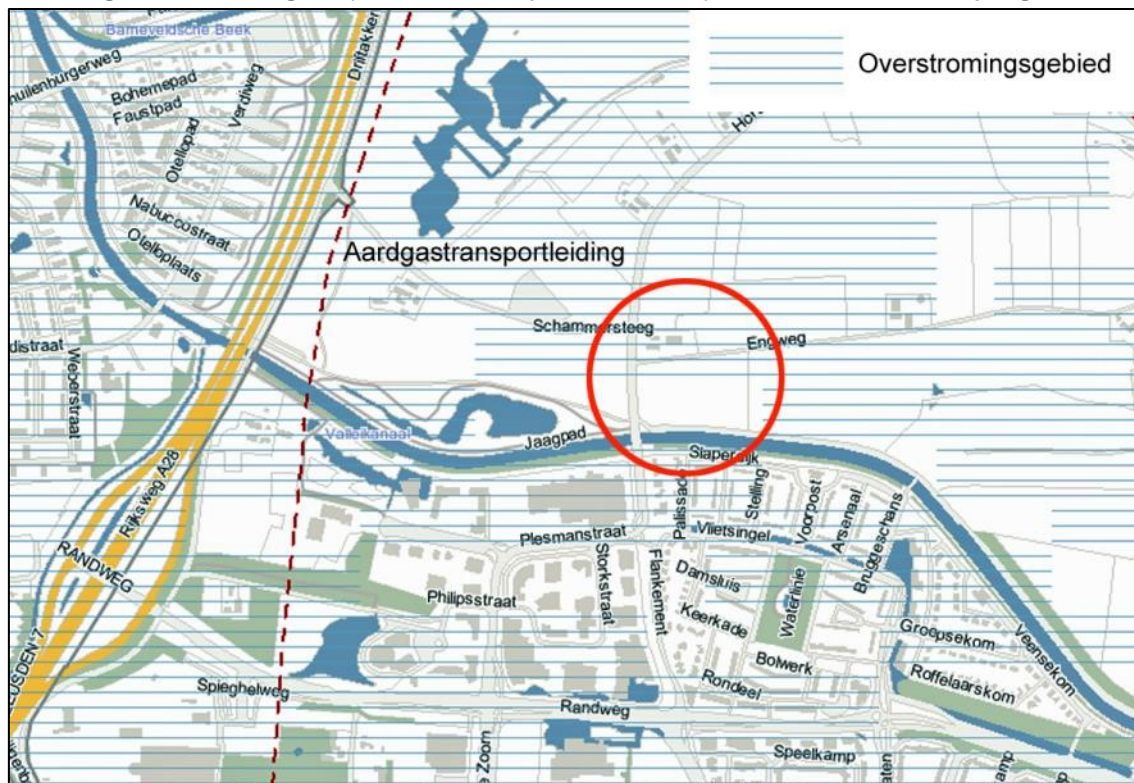
- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit afbeelding 28 blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke bedrijven aanwezig zijn. Er is mogelijk wel invloed van transportroutes en buisleidingen.

Afbeelding 28: Externe veiligheid (bron Risicokaart provincie Utrecht), met in de rode cirkel het plangebied.



Transportroutes

De A28 is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand tussen de nieuwe woningen in het plangebied en de A28 is ongeveer 750 meter. De PR-contour ligt hier op de weg, zodat er zeker geen invloed is op het plangebied (bron: Risicokaart provincie Utrecht).

Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt, dat binnen op een afstand van circa 700 meter van de nieuwe woningen in het plangebied een buisleiding voor het onder hoge druk transporteren van aardgas van N.V. Nederlandse Gasunie is gelegen (transportroutedeel A-510-KR-076). Het risico ten gevolge van de aanwezigheid van de buisleiding is daarom verwaarloosbaar en vormt geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.8. Bedrijven en milieuzonering

De uitvoering van het plan leidt tot milieuwinst voor de directe omgeving, aangezien de emissies van stikstof, (fijn)stof en geur als gevolg van de veehouderij verdwijnen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende agrarische bedrijven (zie afbeelding 29). Het gaat om twee agrarische bedrijven zonder intensieve veehouderij. De afstand tussen de nieuwe woningen en deze twee bedrijven bedraagt ongeveer 175 en 250 meter. De bouw van de nieuwe woningen heeft geen invloed op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Afbeelding 29: Omliggende bedrijven.



5.9. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op

neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

6. Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 1.4 zijn de randvoorwaarden uit de verschillende wijzigingsbevoegdheden beschreven. In deze paragraaf wordt getoetst of de plannen voor Landgoed De Horst aan deze randvoorwaarden voldoen.

De vestiging van een nieuw landgoed mag volgens de vigerende bestemmingsplannen onder de hieronder genoemde voorwaarden plaatsvinden. Daarbij is aangegeven op welke wijze het nu voorliggende plan aan deze voorwaarden voldoet.

Voorwaarde 1:

Voorzien dient te worden in de aanleg van een openbaar toegankelijk, aaneengesloten bos- of natuurgebied:

1. *met een oppervlakte van ten minste 10 ha;*
2. *met een oppervlakte van ten minste 5 ha, indien een oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen van ten minste 1.000 m² wordt gesloopt en de nieuw te realiseren bebouwing wordt gesitueerd binnen een voormalig agrarisch bouwperceel.*

Het onderhavige plan voldoet aan criterium 1, het heeft een oppervlakte van minimaal 10 hectare.

Voorwaarde 2:

Aangetoond dient te worden dat de beschikbare gronden in redelijkheid niet of althans niet op een doelmatige wijze kunnen worden gebruikt voor areaalvergroting of structuurversterking van nabijgelegen niet-intensieve veehouderijen.

Ter voorbereiding op het vervaardigen van dit wijzigingsplan heeft de initiatiefnemer het inrichtingsplan voorgelegd aan de agrarische bedrijven in de directe omgeving. Het betreft de volgende agrarische bedrijven:

- Engweg 2;
- Horsterweg 19a;
- Hessenweg 66;
- Hessenweg 82.

In het algemeen is door betrokkenen instemmend gereageerd op de getoonde ontwikkeling tot landgoed. De agrarische functie is in de helft van de gevallen beëindigd en/of er is geen sprake van opvolging. De landgoedontwikkeling zal geen negatieve gevolgen hebben voor de ondernemingen.

Voorwaarde 3:

Nieuw te realiseren bebouwing dient te bestaan uit een of meer woongebouwen met een gezamenlijke maximale inhoud van:

1. *1.500 m³ bij een oppervlakte aan landgoed van ten minste 5 ha,*
2. *3.000 m³ bij een oppervlakte aan landgoed van ten minste 10 ha, en*

3. *4.500 m³ bij een oppervlakte aan landgoed van ten minste 15 ha; van de woongebouwen mag de hoogte niet meer dan 12 m bedragen; van de bijbehorende bijgebouwen mag de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m en de hoogte maximaal 6 m.*

De oppervlakte van het landgoed bedraagt 10 hectare. Dat betekent dat de maximale omvang van de bebouwing 3.000 m³ mag bedragen. Zoals uit de in afbeelding 28 aangegeven gegevens blijkt wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Voorwaarde 4:

Aan de hand van een inrichtingsplan dient redelijkerwijs te worden aangetoond dat het nieuwe landgoed een duidelijke meerwaarde heeft op het gebied van ecologie, landschap en behoud van cultuurhistorische waarden, ten opzichte van de situatie vóór wijziging. Het inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit:

- *een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed,*
- *de bijdrage, die het nieuwe landgoed levert aan de realisering of uitbouw van de ecologische hoofdstructuur,*
- *de beeldkwaliteitsaspecten, en*
- *de wijze waarop het nieuwe landgoed duurzaam beheerd zal worden.*

In paragraaf 5.1 is beschreven op welke wijze het plan tegemoet komt aan deze voorwaarde.

Voorwaarde 5:

De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet worden belemmerd.

Onder verwijzing naar de reactie van agrariërs in de directe omgeving kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

Voorwaarde 6:

Wijziging mag geen significante nadelige gevolgen hebben voor aanwezige natuurwaarden binnen de op de Ontwikkelingskaart aangegeven "Groene Contour".

Het plangebied valt binnen de op de Ontwikkelingskaart aangegeven "Groene Contour". Door middel van het toevoegen van wandel- en fietspaden wordt de toegankelijkheid vergroot voor de bewoners van Leusden. Er wordt dus voldaan aan de doelstelling om het gebied te laten functioneren als stedelijk recreatief uitloopgebied.

Doordat de structuur van natte natuur en waterberging wordt doorgetrokken tot in het landgoed wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de Ecologische verbindingzone. Voorts is in het beheerplan rekening gehouden met de natuurlijke omgeving.

Voorwaarde 7:

De landschappelijke waarden als aangegeven in het Landschapsontwikkelingsplan (september 2005) mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

Het plan valt binnen het in het LOP aangegeven beleidsgebied nieuwe landgoederen. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten, de hoogtetradiënten en de aanwezigheid van het Valleikanaal. Door het opnemen van enkele bospercelen is tevens voldaan aan de aanduiding Boslocatie (zwevende hectares) in het LOP. Het LOP geeft het gebied ook aan als stedelijk uitlooptgebied. Door het opnemen van recreatieve routes zal aan deze uitlooptfunctie worden voldaan.

7. Juridische toelichting

7.1. Algemene juridische opzet

Digitale verplichtingen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om bestemmingsplannen en wijzigingsplannen "digitaal" op te stellen en te publiceren volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). In het Bro is echter bepaald dat de digitale verplichtingen niet van toepassing zijn op uitwerkings- en wijzigingsplannen die zijn gebaseerd op bestemmingsplannen die voor 1 januari 2010 in ontwerp ter visie zijn gelegd. Dat is bij het voorliggende wijzigingsplan het geval.

Wijzigingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan

In de Wet op de ruimtelijke ordening is vastgelegd dat uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen juridisch gezien deel uitmaken van het bestemmingsplan waar ze bij horen. Indien de regels van het bestemmingsplan voldoende zijn, behoeven er bij de uitwerkings- en wijzigingsplannen in principe geen aparte regels opgesteld te worden.

Zoals in hoofdstuk 1.4 is beschreven, is in de wijzigingsbevoegdheden bepaald dat de huidige agrarische bestemmingen gewijzigd mogen worden in de bestemmingen Wonen en Natuur zoals die in de betreffende bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Zoals in hoofdstuk 1.4 is beschreven, is in de wijzigingsbevoegdheden bepaald dat de huidige agrarische bestemmingen gewijzigd mogen worden in de bestemmingen zoals die in de betreffende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Het gaat daarbij om het volgende.

Het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009:

- artikel 7 (Bos en natuurgebied),
- artikel 13 (Wonen), en
- artikel 20 (Landgoed / Buitenplaats (dubbelbestemming)),

Het bestemmingsplan De Schammer 2006:

- artikel 5 (Natuurgebied),
- artikel 10 (Wonen), en
- artikel 19 (Landgoed / Buitenplaats (dubbelbestemming)),

Zoals in hoofdstuk 1.4 is beschreven, blijven de verschillende bepalingen voor onder archeologie en straalpaden van toepassing.

7.2. De regels

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn heel beknopt en bevatten met name de wijzigingen naar de twee bestemmingsplannen waarop het wijzigingsplan is gebaseerd (Buitengebied Leusden 2009 en De Schammer 2006).

Voor de in dit wijzigingsplan voorkomende bestemmingen gelden de voorschriften uit de beide onderliggende bestemmingsplannen.

Bos en natuurgebied

Op deze bestemming zijn de voorschriften uit artikel 7 van het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 van toepassing.

Natuurgebied

Op deze bestemming zijn de voorschriften uit artikel 5 van het bestemmingsplan De Schammer 2006 van toepassing.

Wonen

Op deze bestemming zijn de voorschriften uit artikel 13 van het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 van toepassing. Met dien verstande dat artikel 2 van het wijzigingsplan daar enige bepalingen aan toevoegd. Zo wordt bepaald dat binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd en dat bepaalde maatvoeringen van toepassing zijn. Voor de woningen op het landgoed geldt voorts een voorwaardelijke verplichting. Deze regeling is opgenomen om de inrichting en het beheer van het landgoed te verzekeren. Daartoe geldt vanaf omgevingsvergunning van de tweede woning een bouwverbod dat kan worden opgeheven zodra de inrichtingswerkzaamheden zijn gestart. Het op een later tijdstip ongedaan maken van de inrichtingsmaatregelen wordt gezien als strijdig gebruik. De inrichtings- en beheermaatregelen zijn opgenomen in een bijlage van de voorschriften.

7.3. De plankaart (verbeelding)

De plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0327-06-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

8. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige plan financieel uitvoerbaar is. De gemeente zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het wijzigingsplan.

In de anterieure overeenkomst zal ook het "inrichtingsplan" en het "instandhouding- en beheerplan" worden opgenomen, omdat daarin de landschappelijke inrichting en het beheer is vastgelegd.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Inspraak

Ter voorbereiding op het vervaardigen van dit wijzigingsplan heeft de initiatiefnemer het inrichtingsplan voorgelegd aan de agrarische bedrijven in de directe omgeving. Het betreft de volgende agrarische bedrijven:

- Engweg 2;
- Horsterweg 19a;
- Hessenweg 66;
- Hessenweg 82.

In het algemeen is door betrokkenen instemmend gereageerd op de getoonde ontwikkeling tot landgoed. De agrarische functie is in de helft van de gevallen beëindigd en/of er is geen sprake van opvolging. De landgoedontwikkeling zal geen negatieve gevolgen hebben voor de ondernemingen.

Op 22 mei 2014 is er een inloopavond georganiseerd. De algemene reactie was positief. De belangstellenden willen graag op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. De presentielijst en de gemaakte opmerkingen zijn in bijlage 7 opgenomen.

Het ontwerp van het wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

9.2. Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan "Landgoed De Horst" heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 8 december 2015 t/m 18 januari 2016 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven op het ontwerp wijzigingsplan en de bijbehorende stukken.

Gedurende de tervisielegging zijn 5 zienswijzen tijdig ingediend. Deze zienswijzen hebben tot een beperkte aanpassing van de toelichting geleid. Verwezen wordt naar de in bijlage 9 opgenomen Nota zienswijzen.