

# **gemeente leusden**

## **bestemmingsplan**

### **buitengebied 2009**





gemeente leusden

## bestemmingsplan buitengebied 2009

toelichting  
voorschriften  
plankaart

*vastgesteld d.d. ....2 april 2009*  
*goedgekeurd d.d. ....8 december 2009*

41-101  
15 mei 2009  
amer /ruimtelijke ontwikkeling



**Inhoudsopgave****Blz.**

|       |                                                                                                    |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | INLEIDING                                                                                          | 1  |
| 1.1   | Aanleiding                                                                                         | 1  |
| 1.2   | Ligging van het plangebied                                                                         | 1  |
| 1.3   | Organisatie en werkwijze                                                                           | 2  |
| 1.4   | Leeswijzer                                                                                         | 3  |
| 1.5   | Samenvatting van de belangrijkste wijzigingen van de herziening                                    | 4  |
| 2     | BELEIDSKADER                                                                                       | 7  |
| 2.1   | Rijksbeleid                                                                                        | 7  |
| 2.2   | Provinciaal beleid                                                                                 | 9  |
| 2.3   | Regionaal beleid                                                                                   | 13 |
| 2.4   | Gemeentelijk beleid                                                                                | 15 |
| 3     | FUNCTIONELE ANALYSE                                                                                | 19 |
| 3.1   | Geologie en bodem                                                                                  | 19 |
| 3.2   | Water                                                                                              | 21 |
| 3.3   | Landschap                                                                                          | 25 |
| 3.4   | Natuur                                                                                             | 31 |
| 3.5   | Cultuurhistorie en archeologie                                                                     | 39 |
| 3.6   | Landbouw                                                                                           | 43 |
| 3.7   | Wonen                                                                                              | 49 |
| 3.8   | Niet-agrarische bedrijven                                                                          | 50 |
| 3.9   | Recreatie                                                                                          | 51 |
| 3.10  | Infrastructuur                                                                                     | 53 |
| 3.11  | Milieu                                                                                             | 56 |
| 4     | INTEGRALE GEBIEDSVISIE                                                                             | 63 |
| 4.1   | Inleiding                                                                                          | 63 |
| 4.2   | Het landschappelijke kader                                                                         | 63 |
| 4.3   | De agrarische functie                                                                              | 66 |
| 4.4   | De recreatieve functie                                                                             | 66 |
| 4.5   | Ruimhartiger beleid inzake vrijkomende agrarische en andere bedrijfsbebouwing                      | 67 |
| 5     | JURIDISCHE PLANOPZET                                                                               | 69 |
| 5.1   | Inleiding                                                                                          | 69 |
| 5.2   | De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden                                                           | 70 |
| 5.2.1 | Hoofdzonering agrarische bestemmingen                                                              | 70 |
| 5.2.2 | Agrarische bouwpercelen                                                                            | 71 |
| 5.2.3 | Mogelijkheden grondgebonden bedrijven                                                              | 73 |
| 5.2.4 | Mogelijkheden intensieve veehouderij                                                               | 75 |
| 5.2.5 | Nevenactiviteiten agrarische bedrijven                                                             | 78 |
| 5.2.6 | Functieverandering bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing als gevolg van bedrijfsbeëindiging | 79 |
| 5.2.7 | Aanlegvergunning                                                                                   | 80 |



|       |                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3   | Water, natuur- en landschap                                       | 81 |
| 5.3.1 | Waterhuishouding                                                  | 81 |
| 5.3.2 | Bos en natuurgebieden                                             | 81 |
| 5.3.3 | Landgoederen                                                      | 85 |
| 5.4   | Wonen, bedrijven en voorzieningen                                 | 86 |
| 5.5   | De recreatieve ontwikkeling                                       | 88 |
| 5.6   | Infrastructuur en milieu                                          | 89 |
| 5.7   | Regeling bescherming archeologische en cultuurhistorische waarden | 90 |
| 5.8   | Relatie met het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost  | 91 |
| 5.9   | Bijzondere bepalingen                                             | 92 |
| 6     | UITVOERBAARHEID                                                   | 95 |
| 6.1   | Resultaten vooroverleg en inspraak                                | 95 |
| 6.2   | Resultaten PPC-overleg                                            | 95 |
| 6.3   | Economische uitvoerbaarheid                                       | 95 |
| 6.4   | Handhaving                                                        | 95 |

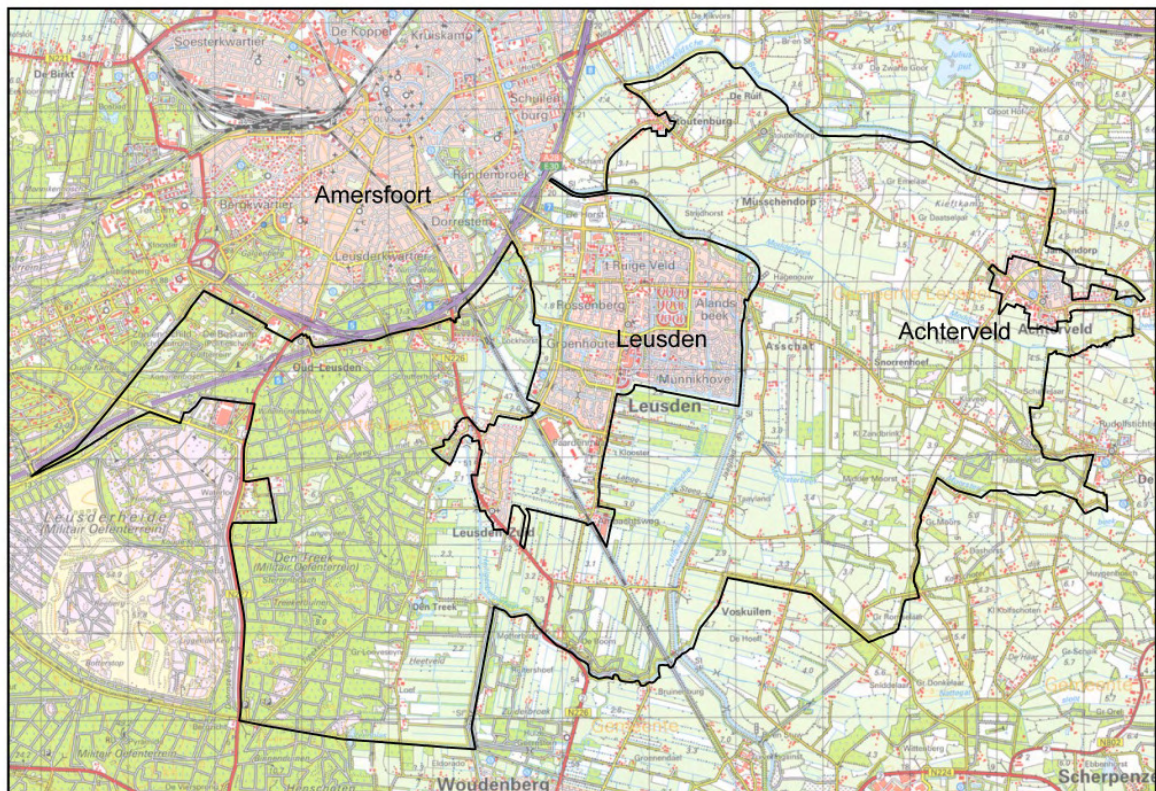
Bijlage 1: Aardkundig waardevolle gebieden

Bijlage 2: Monumentenlijst

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: VAB-beleid

Bijlage 5: Literatuurlijst



plangebied



ligging plangebied



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Leusden heeft besloten het bestemmingsplan buitengebied 1996 integraal te herzien. Hiertoe is om een aantal redenen besloten.

- In september 2004 is de ontwikkelingsvisie 'Binnen in het Buitengebied' door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin wordt als een van de zaken die bij voorrang aangepakt zou moeten worden de herziening van het vigerende bestemmingsplan buitengebied genoemd.
- Nu het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost is vastgesteld door GS wordt alom onderkend dat een herziening van de bestemmingsplannen nodig is om de beleidsvisie ook instrumenteel uitvoerbaar te maken. Het gebiedsgerichte beleid uit het reconstructieplan vraagt om een nieuwe vertaling in het bestemmingsplan om initiatieven correct te beoordelen en mogelijk te maken.
- Daarnaast kan genoemd worden de noodzaak om de zogenaamde artikel 30 herziening, die indertijd op basis van het Goedkeuringsbesluit van GS was voorbereid, weer op te pakken en bij de herziening mee te nemen. Dit moet ervoor zorgen dat onderdelen die indertijd buiten goedkeuring gehouden zijn, alsnog geregeld worden op een wijze die de goedkeuring kan krijgen van GS.
- Tevens dient uit een oogpunt van zorgvuldige rechtstoepassing volgens de Wet Op de Ruimtelijke Ordening een herziening van een bestemmingsplan om de 10 jaar plaats te vinden. Hoewel de termijn van 10 jaar sinds de vaststelling nog niet verlopen is, zijn er wel zoveel veranderingen in regelgeving en beleidsvisie aan de orde in de afgelopen periode, dat een actualisering nodig is. Zo is met name een aanpassing nodig op het vlak van functiewijziging bij vrijkomende agrarische bebouwing.
- Tenslotte zijn er in de afgelopen jaren de nodige veranderingen in functie en gebruik van gronden en opstallen geweest die in een herziening integraal verwerkt dienen te worden om een betrouwbaar beeld te geven van de geldende bestemmingen.

De gemeente wil een helder en overzichtelijk juridisch plan verkrijgen, dat duidelijkheid en rechtszekerheid biedt aan de gebruikers en bewoners van het gebied. Daarnaast moet het plan flexibiliteit bieden ten behoeve van gewenste veranderingen, die niet altijd op dit moment te voorzien zijn.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat nagenoeg het totale grondgebied van de gemeente Leusden conform het bestemmingsplan buitengebied 1996. De volgende gebieden vallen buiten het plangebied: de bebouwde kommen van Leusden, Stoutenburg en Achterveld, de bedrijfsterreinen, het gebied ten noorden van de Barneveldsebeek (dit is bij de gemeente Amersfoort gevoegd), de Leusderheide en het gebied ten westen van de Horsterweg (de Schammer).

### 1.3 Organisatie en werkwijze

#### ***Projectgroep***

Aan Amer is gevraagd om een voorontwerp van een integrale herziening op te stellen, gebruik makend van de expertise die indertijd is opgedaan met de opstelling van het bestemmingsplan buitengebied 1996 en de voorbereiding van de artikel 30 herziening. De door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelingsvisie 'Binnen in het Buitengebied' geldt als startdocument voor de opstelling van dit plan. In de afgelopen jaren is deze visie in nauwe samenspraak met alle betrokken partijen opgesteld. Hierbij is ruimschoots via klankbordgroepbijeenkomsten, voorlichtings- en inspraakavonden ruimte geboden voor inbreng. Ook rond het reconstructieplan en het Streekplan Utrecht is een grote betrokkenheid van partijen gewaarborgd de afgelopen jaren.

In dit licht is besloten de inhoudelijke opstelling van de herziening te laten voorbereiden door een projectgroep, waarbij de kernleden bestaan uit ambtelijke beleidsmedewerkers van ruimtelijke ordening en milieu en Amer. De projectgroep wordt naar behoefte verbreed met andere disciplines om een integrale aanpak te waarborgen.

#### ***Stuurgroep***

Daarnaast is er een stuurgroep gevormd bestaande uit de twee verantwoordelijk wethouders, het hoofd R.O. en de projectleider van de gemeente. Er wordt naar gestreefd de projectgroep in samenspraak met de stuurgroep zo snel mogelijk een ontwerp bestemmingsplan te laten maken, dat na goedkeuring door de stuurgroep in procedure kan worden gebracht.

#### ***Nulinventarisatie***

Bij het opstellen van een actueel bestemmingsplan is het noodzakelijk over actuele gegevens te beschikken. Het is van belang de verschillende functies in het buitengebied in beeld te hebben, om voor deze functies een passende regeling op te stellen. Daarnaast wordt per functie de ontwikkelingsruimte gezien. Deze zogenoemde 'nulinventarisatie' geeft een zo volledig mogelijk beeld van de verschillende functies in het buitengebied. Zowel aan de agrarische als niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en functies wordt aandacht besteed. Tijdens de inventarisatie is ook de aanwezige bebouwing geïnventariseerd.

#### ***Voorontwerp bestemmingsplan***

Het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld op basis van de resultaten van de nulinventarisatie, de ontwikkelingsvisie 'Binnen in het Buitengebied', het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost en het Streekplan Utrecht met bijbehorende handleiding bestemmingsplannen. Daarnaast een groot aantal sectornota's en op de achtergrond de rijksvisie in de Nota Ruimte en Vitaal Platteland.

Voor zover mogelijk is gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan buitengebied 1996 vastgelegde onderbouwing en planopzet. De hoofdopzet is niet principieel gewijzigd omdat deze tot op heden goed bevalt. In het voorontwerp zijn de analyses en de visievorming aangevuld en waar nodig gecorrigeerd. Tevens zijn de voorschriften van het bestemmingsplan aangevuld en uitgewerkt.

### ***Voorontwerp bestemmingsplan PPC versie***

Het voorontwerp bestemmingsplan PPC versie is opgesteld op basis van de resultaten van de nulinventarisatie, de uitkomsten van de overleggen met de bestuurlijke en ambtelijke overleggen, de resultaten van de inspraak en artikel-10 overleg.

### ***Ontwerp bestemmingsplan***

Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld op basis van de resultaten van PPC-reactie en de beantwoording daarvan door de gemeente. Tevens zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

### ***Watertoets***

Alle ruimtelijke plannen dienen vanaf medio februari 2001 een waterparagraaf te bevatten en aan een watertoets worden onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een proces om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen RO en waterbeheer beter zal verlopen. In het kader van de 'watertoets' heeft een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de diverse waterbeheerders. Hierdoor worden de waterbeheerders vanaf de start van de planvorming betrokken.

## **1.4 Leeswijzer**

In dit voorontwerp bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht, de regio's waar de gemeente Leusden deel van uitmaakt en het gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 3 worden de onderzoeksresultaten van de verschillende functies in het buitengebied beschreven. Bij iedere functie wordt tevens ingegaan op de huidige situatie en de verwachte toekomstige ontwikkelingen. Deze worden vervolgens vertaald in de aandachtspunten voor de planopzet.

Basis voor de gebiedsvisie (hoofdstuk 4) is de in 2004 door de Raad vastgestelde 'ontwikkelingsvisie op het buitengebied'. Deze visie is niet alleen gericht op behoud en beheer van het plangebied, maar geeft ook de gewenste ontwikkelingsrichting weer. De aandachtspunten voor de planopzet per functie zijn waar mogelijk tegen elkaar afgewogen in de integrale visie.

Daarna volgt in hoofdstuk 5 de juridische planopzet voor het bestemmingsplan. Uitgelegd wordt hoe de bestemming de beoogde functie ter plaatse het best beschermd. Tevens wordt de motivatie voor de overige bepalingen, horende bij de bestemmingen, weergegeven.

In paragraaf 1.5 wordt een korte samenvatting gegeven van de belangrijkste wijzigingen en beleidspunten in de herziening ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 1996.

## 1.5 Samenvatting van de belangrijkste wijzigingen van de herziening

Hierna volgt een samenvatting van de belangrijkste wijzigingen van deze herziening ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 1996.

1. Op basis van een actuele inventarisatie van het gebruik van gronden en gebouwen in het buitengebied en met in acht name van de in de afgelopen 10 jaar verleende vrijstellingen c.q. wijzigingen van bestemmingen, is de oude plankaart geheel bijgewerkt. Het betekent dat waar nodig agrarische bouwpercelen zijn verwijderd en vervangen door een woonbestemming of een andere bedrijfsbestemming met een hierbij passende regeling in de voorschriften.  
Daar waar agrarische bedrijfsactiviteiten in omvang fors zijn verminderd is waar nodig het agrarische bouwperceel verkleind. Er is terughoudend omgesprongen met het wijzigen in een woonbestemming omdat met het oog op de ruimtelijke kwaliteitsslag die de Ruimte voor Ruimte regeling biedt het beschikken over een agrarisch bouwperceel een voorwaarde is om hiervoor in aanmerking te komen. De ontstening kan hiermee bevorderd worden.
2. De plankaart is voorzien van een geheel nieuwe ondergrond ontleend aan de zogenaamde Grootschalige Basiskaart van Nederland. Het oude plan kende een topografische ondergrond met een veel geringer graad van precisie bij begrenzingen van bestemmingen. Nu is digitaal tot op detailniveau voor de burger te zien waar de bestemmingsgrenzen liggen. Voor digitaal raadpleegbare plannen is dit van belang om zoveel mogelijk duidelijkheid te kunnen geven aan de burgers over hun eigendomssituatie en gebruiksmogelijkheden. De plankaart heeft hierdoor in kwaliteit gewonnen.
3. De aspecten die in het bestemmingsplan buitengebied 1996 buiten goedkeuring zijn gehouden zijn waar noodzakelijk aangepast. Hierbij is grotendeels vastgehouden aan de artikel 30 herziening die in het verleden was voorbereid, maar nog niet is vastgesteld.
4. Voor zover er geen directe aanleiding bestond om bestemmingen te wijzigen is het oude plan zoveel mogelijk intact gelaten. Gedacht kan worden aan de begrenzing van de hoofdbestemmingen voor agrarisch gebied in de vorm van A, AL en ALN gebieden, de begrenzing van kernrandzones, aan de begrenzing van natuur en bosgebieden, archeologische monumenten, grondwaterbeschermingsgebied, wegen en watergangen etc. Ook de bijbehorende voorschriften zijn zoveel mogelijk intact gebleven. Met name bij de agrarische bestemmingen zijn duidelijke wijzigingen aangebracht in het kader van de reconstructiezonering en andere beleidspunten.
5. Een belangrijk beleidsdocument dat ten grondslag ligt aan de huidige herziening is de door de gemeenteraad vastgestelde Integrale visie Binnen in het Buitengebied. In die visie is rekening gehouden met de in het Reconstructieplan en Streekplan neergelegde beleidsvisies. Ook is daarin al een doorwerking te vinden van de Nota Ruimte en Vitaal Platteland van het Rijk. Een aantal hoofdthema's heeft in het bestemmingsplan een vertaling gekregen (zie hiernavolgende punten).

6. Op de ontwikkelingskaart en in de voorschriften bij de agrarische bestemmingen is de beoogde zonering in extensiveringgebied en verwevinggebied vorm gegeven. Het gaat er hierbij om dat op agrarische gronden die als extensiveringgebied zijn aangeduid, de intensieve veehouderij aan banden wordt gelegd: hier is uitbreiding in beginsel niet meer aan de orde van bestaande bedrijven en vestiging van nieuwe intensieve veehouderij niet meer toegestaan. In verwevinggebied is onder voorwaarden uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven wel toegestaan, evenals omschakeling naar een intensieve veehouderij. De betreffende plannen dienen goed onderbouwd te zijn met een ondernemingsplan en getoetst te worden op hun aanvaardbaarheid qua natuur, milieu en landschap (dat laatste is niet echt nieuw). Wel dient nu ook d.m.v. een inrichtingsplan de inpassing in het landschap beoordeeld te worden.  
Daarbij wordt uiteraard gekeken naar de belangen van natuur en landschap zoals die onder meer tot uitdrukking komen in Ecologische Verbindingszones, de Robuuste Ecologische Verbindingszone en beoogde natuurontwikkeling.  
Terzijde: in het bestemmingsplan buitengebied 1996 plan was op basis van het Plan van Aanpak van de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei ook een zonering op de ontwikkelingskaart opgenomen. Het daarmee vergelijkbare extensiveringgebied in de vorm van EHS en EHS plus Buffer is daar beduidend omvangrijker dan nu het geval is. Het vervallen Agrarische Productiegebied in het noorden en de aanwijzing hiervan als Verwevinggebied in dit plan betekent voor de agrarische bedrijfsontwikkeling geen substantiële inperking van mogelijkheden. Door het als verwevingsgebied aan te merken ontstaan hier in feite ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor verbreding van de landbouw.
7. In het kader van Vitaal Platteland, de boogde verbreding van de landbouw en een ruimhartiger beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) zijn in het nieuwe plan gebiedsgericht ruimere mogelijkheden opgenomen voor het ontwikkelen van nevenfuncties bij agrarische bedrijven of gehele functiewijziging. Er wordt hierbij op basis van het eerder vastgestelde gemeentelijke VAB beleid onderscheid gemaakt in de hoofdgebieden Noord en Midden/Zuid. Daarbinnen wordt qua ontwikkelingsmogelijkheden nog weer onderscheid gemaakt in kernrandzones en hoofdassen. Er is getracht dit via overzichtelijke matrixen helder te maken.
8. Er is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen voor de vestiging van nieuwe landgoederen. In beginsel is dit onder voorwaarden zowel in extensiveringgebied als verwevinggebied mogelijk. Hierbij wordt echter ook de provinciale streekplan zonering gevolgd (in landelijk gebied 4 niet en in landelijke gebied 2 in beginsel niet). Op basis van concrete aanvragen kan hier maatwerk geleverd worden. Voor Emmelaar is op de plankaart het te realiseren landgoed al aangegeven.
9. In het kader van het nieuwe Waterbeleid is een dubbelbestemming Tijdelijke waterberging opgenomen in de voorschriften en op de Plankaart. Het retentiebeleid wordt hiermee mogelijk gemaakt.
10. Het nieuwe archeologische beleid van de provincie is in de voorschriften en op de plankaart vorm gegeven: gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn op de plankaart aangegeven om ze extra te beschermen tegen onzorgvuldige ingrepen.
11. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van de (robuuste) ecologische verbindingzone(s) in het plangebied.
12. De toegestane inhoud van woningen is maximaal 600 m<sup>3</sup>.

13. Er zijn meer mogelijkheden in het plan opgenomen voor het creëren van tijdelijk extra zelfstandige woonruimte binnen een gebouw als dit om maatschappelijke redenen wenselijk is. Ook is er ruimte om de deel bij het wonen te betrekken.
14. Op de Ontwikkelingskaart is conform de visie het gebied van De Eng ten oosten van de Horsterweg als Stedelijk Recreatief Uitloopgebied aangeduid. Het betekent dat hier in aanvulling op de ontwikkeling van de Schammer op langere termijn naar een inrichting wordt gestreefd die meer extensief recreatief medegebruik ondersteunt.
15. Een betere ontsluiting en toegankelijkheid van het buitengebied voor extensief recreatief medegebruik door wandelaars en fietsers wordt in het bestemmingsplan ondersteund. Evenals het bestemmingsplan buitengebied 1996 wordt in overleg met belanghebbende eigenaren de mogelijkheid geboden waar nodig nieuwe paden aan te leggen. Waar dit nu al duidelijk is qua hoofdrouting is dit op de Ontwikkelingskaart aangegeven, zoals de verbinding tussen de Hessenweg en het Valleikanaal. De in de Visie aangeduide extra langzaamverkeersverbindingen en kanaalovergangen zijn binnen de bestaande bestemmingen zo nodig te realiseren zonder afzonderlijk nu al bestemd te zijn.
16. Op de Ontwikkelingskaart is volledigheidshalve de nieuwe busverbinding van de Tabakssteeg naar de Arnhemseweg in beeld gebracht, ook al valt hij formeel in een ander plan. Ook het nog in studie zijnde tracé voor een nieuwe verbinding van de Maanweg naar de Arnhemseweg is ter signalering op de Ontwikkelingskaart in beeld gebracht conform de laatste inzichten qua tracékeuze.
17. Er is aanleiding voor rechtstreekse doorwerking vanuit het Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) naar het bestemmingsplan. Dit heeft onder andere plaatsgevonden via diverse vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden in de voorschriften waarin een verwijzing naar het LOP is opgenomen. Hiermee kan een stuk ruimtelijke kwaliteitszorg verzekerd worden.

## 2 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het voorliggende bestemmingsplan op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. De beschrijving is beperkt tot de consequenties van de integrale ruimtelijke beleidsnota's. De sectorale nota's zijn, voorzover ruimtelijk relevant, verwerkt in de analyse per functie in hoofdstuk 3. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

### 2.1 Rijksbeleid

#### ***Nota Ruimte/ 2005***

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies om onder andere te komen tot een vitaal platteland en borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden. Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van belang.

*Landbouw:* De grondgebonden landbouw is een belangrijke economische en landschappelijke drager van het landelijke gebied. Verbreding van de bedrijfsvoering kan nieuwe kansen bieden en bijdragen aan voortzetting van het agrarisch beheer van het cultuurlandschap.

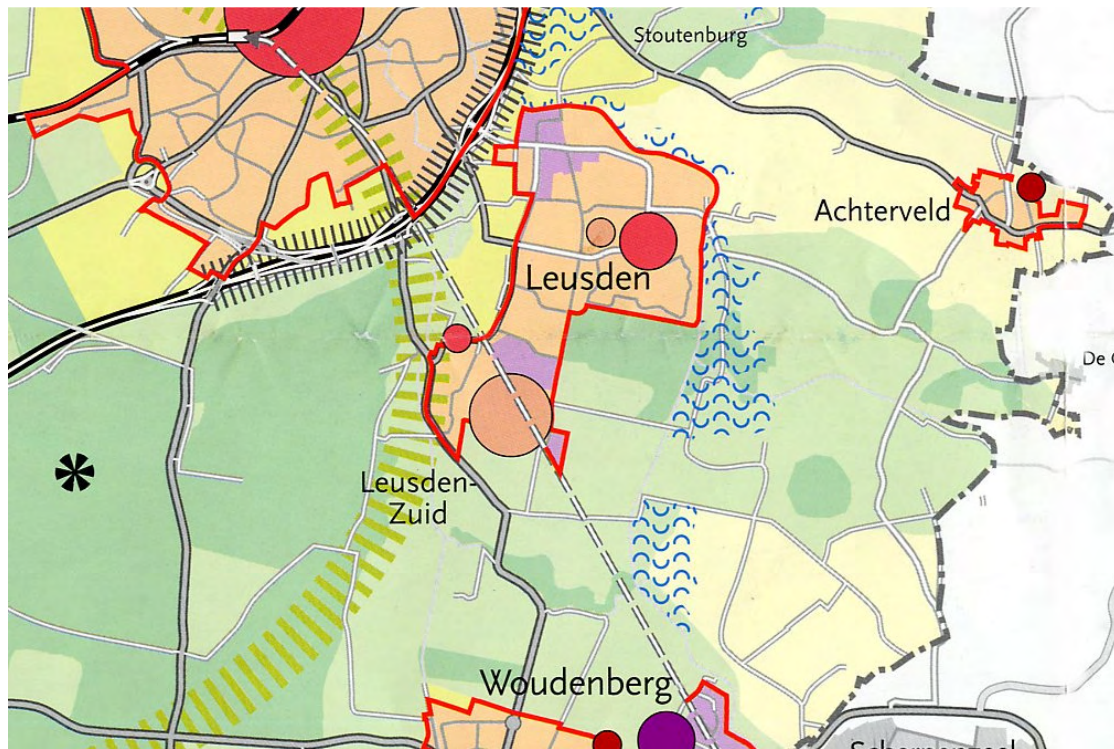
De toestand van de intensieve veehouderij op de zandgronden vraagt speciale aandacht. De Reconstructiewet Concentratiegebieden (uit 2002) is een kader voor een duurzaam ontwikkelingsperspectief voor de intensieve veehouderij, gekoppeld aan een vitalisering van een intensief gebruikt en kwetsbaar deel van de meer landelijke gebieden. Op grond hiervan is het reconstructieplan opgesteld.

*Vrijkomende agrarische bebouwing:* Het rijk wil de mogelijkheden om vrijkomende bebouwing te gebruiken voor niet-agrarische functies verruimen. Gemeenten bepalen, op basis van algemene richtlijnen van provincies, welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan. Uitbreiding van het ruimtebeslag van deze bebouwing is niet toegestaan.

*Ecologische Hoofdstructuur:* De Ecologische hoofdstructuur (EHS) en de Robuuste Ecologische Verbindingszone moeten in het streekplan worden opgenomen en nader uitgewerkt. Grote delen van het plangebied maken deel uit van de EHS. Daarnaast wordt het plangebied doorkruist (van oost naar west) door een zoekgebied robuuste ecologische verbindingzone (REVZ). Het streven is deze REVZ op te bouwen uit ecologische en landschappelijke elementen zodat de natuurkernen Veluwe en Utrechtse Heuvelrug met elkaar worden verbonden.

Nieuwe projecten of handelingen, die binnen of in de nabijheid van de EHS plaatsvinden en significante gevolgen kunnen hebben voor de te behouden waarden, zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In natuurgebieden geldt een 'nee, tenzij' afweging voor nieuwe plannen of activiteiten.

*Toegankelijkheid en bereikbaarheid:* Met name voor extensieve recreatie dient de publieke toegankelijkheid van het landelijk gebied te worden vergroot, door middel van de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterpaden.



bron: Streekplan Utrecht 2005-2015,  
provincie Utrecht, 2005

## uitsnede streekplan utrecht



### ***Agenda voor een Vitaal Platteland/ 2005***

De Agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

Agrarische bedrijven staan voor de opgave om in periode van afnemende inkomsten en toenemende eisen (milieu, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit) een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen.

De overheid geeft daarvoor de ruimte aan ondernemerschap op het platteland, door onder andere vermindering van regelgeving, kennis, het starten van een ondernemersprogramma, de inzet van plattelandsmiddelen en ruimtelijk beleid. Soms biedt bestaande bebouwing ruimte aan nieuwe (niet-agrarische) activiteiten.

Groene diensten zullen voor een deel van de ondernemers op het platteland een bijdrage kunnen leveren aan een nieuw ontwikkelingsperspectief. Het bieden van voldoende recreatiemogelijkheden in en nabij de stad, een toegankelijk platteland en ruimte voor ondernemers in de toerisme- en recreatiesector wordt bevorderd.

Daarnaast is een Investeringsfonds Landelijk Gebied (ILG) aanwezig. Dit is vergelijkbaar met het al langer bestaande Investeringsfonds Stedelijke Gebieden. Subsidiestromen worden hierin gebundeld en meer gericht ingezet voor de nodige vernieuwing van het platteland.

### ***Overige beleidsstukken***

In de functionele analyse (hoofdstuk 3) zijn tevens de volgende beleidsstukken verwerkt: Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw, Vierde Nota Waterhuishouding, Natuurgebiedsplan, Nota Belvédère, EU-Kaderrichtlijn water, EU-Vogelrichtlijn, EU-Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### ***Streekplan provincie Utrecht/ 2004***

#### ***Zonering van het landelijk gebied***

In het Streekplan 2004 is de zonering van het landelijk gebied in vier typen uit het Streekplan 1994 aangehouden. Deze zonering geeft per type aan welke ontwikkelingsrichting gewenst is. De ontwikkelingen welke hier toegelaten worden variëren van dynamisch en functies stadsrandzone (landelijk gebied 1) tot laag dynamisch (landelijk gebied 4) natuurgebieden. In het plangebied komen alle vier typen voor.

#### ***Landbouw***

Het streekplan maakt onderscheid tussen landbouwkerngebieden, landbouwverwevingsgebieden en landbouwovergangsgebieden. Deze gebieden wijken qua ontwikkelingsmogelijkheden en begrenzing iets af van de zonering in het Reconstructieplan (zie paragraaf 2.3).

Het noordelijk deel van het plangebied is aangewezen als landbouwkerngebied waar, binnen (milieukundige) randvoorwaarden, schaalvergroting en specialisatie kansen hebben. Het gebied ten zuiden en oosten van Leusden is aangewezen als landbouwverwevingsgebied. Hier bestaan goede mogelijkheden voor zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw en voor groene diensten gericht op bijvoorbeeld natuur, landschap en recreatie die hier ook bij uitstek gewenst zijn.

Tussen Leusden en Amersfoort is het landbouwovergangsgebied gelegen. Dit gebied vormt een uitloopgebied voor de bewoners van deze steden.

Binnen en in de nabijheid van de groene contour is geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven toegestaan. Agrarisch natuurbeheer wordt gestimuleerd in de gebieden met hoge actuele en potentiële natuurwaarden vanwege de rol van de landbouw als drager van kenmerkende landschappelijke en ecologische waarden.

#### *EHS en de groene contour*

Er wordt verder ingezet op behoud van bestaande natuurwaarden in de natuurgebieden en realisering van de EHS, waaronder de rijks- en provinciale ecologische hoofdstructuur en de aanleg van ecologische verbindingzones. De EHS binnen de gemeente Leusden valt binnen de groene contour. Voor de groene contour geldt een basisbescherming, waarbij de beheerder verplicht is zorg te dragen voor de kwaliteit van het gebied. Binnen de groene contour geldt daarnaast het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Het 'nee, tenzij'-regime houdt in dat nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden niet zijn toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Uitbreidingen van beperkte omvang (in absolute zin) van bestaande bebouwing in de EHS hebben geen significante gevolgen.

De begrensde nieuwe natuur betreft veelal gronden die in eigendom en beheer van agrariërs zijn. Bij realisatie van nieuwe natuur geldt als uitgangspunt dat verwerving of particulier natuurbeheer plaats vindt op basis van vrijwilligheid en dat er geen beperkingen optreden bij de agrarische bedrijfsvoering op basis van het vigerend planologisch beleid.

Er kunnen immers geen beperkingen worden opgelegd wanneer die niet te rechtvaardigen zijn vanuit bestaande aantoonbare ecologische waarden en wanneer geen zekerheid kan worden verschaft over de realisering van de gewenste ontwikkeling. Het normale agrarische gebruik van agrarische gronden binnen de EHS is geen activiteit met significante gevolgen en ondervindt geen beperking op basis van de groene contour.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op agrarische gronden en bedrijven, die afwijken van het normale agrarische gebruik of niet in overeenstemming zijn met de bestaande rechten, moeten worden afgewogen op basis van het 'nee, tenzij'-regime. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om een uitbreiding van het bouwblok, waarin het bestemmingsplan en bijbehorende flexibiliteitsbepalingen niet voorzien. Bij het 'nee, tenzij'-regime wordt gezien of de nieuwe ontwikkeling gevolgen heeft voor wezenlijke kenmerken en waarden. Als de grond een agrarische bestemming heeft, gaat het alleen om de aanwezige waarden.

#### *Recreatieve hoofdstructuur met drie soorten gebieden*

Deze hoofdstructuur bestaat uit kerngebieden, ontwikkelingsgebieden en gebieden met recreatief medegebruik. De Utrechtse Heuvelrug is aangewezen als recreatief kerngebied met zowel een intensieve vorm van recreatief medegebruik of een recreatieve hoofdfunctie (Treeker Punt). De EHS moet zoveel mogelijk toegankelijk zijn voor extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen. Bestaande functies in de EHS mogen niet belemmerd worden.

Het gebied 'De Schammer' is een ontwikkelingsgebied waar de dagrecreatieve functie kan worden versterkt. De meer intensieve functies en stadsrandactiviteiten worden zo dicht mogelijk bij de kern gelegen en de kwetsbare natuurgebieden en de EHS worden ontzien. Ten oosten en zuiden van Leusden dient sprake te zijn van extensief recreatief medegebruik van het agrarisch gebied.

#### *Waterberging*

Om wateroverlast tegen te gaan zijn een aantal gebieden aangewezen als waterbergingsgebied, te weten de Schammerpolder, bij de Voskuilen en bij de Asschatterkade/Roffelaarkade. De realisatie van deze waterbergingsgebieden is een taak van het Waterschap Vallei & Eem.

#### *Grebbelinie*

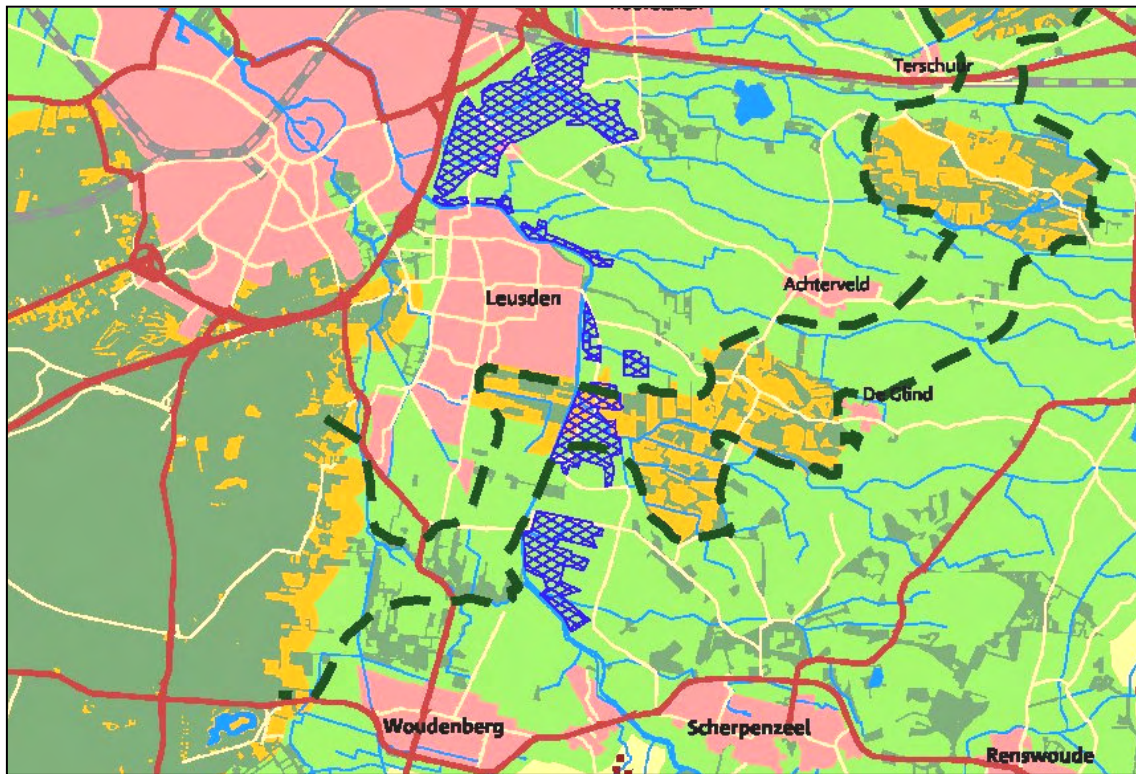
De herkenbaarheid en zichtbaarheid van de historische verdedigingslinie 'de Grebbe-linie' dient vergroot te worden.

#### *Relatie met reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost*

Voor wat betreft de reconstructiezoning, functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen en nieuwe landgoederen is het Reconstructieplan specifiek-ker dan het Streekplan. Het Reconstructieplan treedt in plaats van het Streekplan voor zover het Reconstructieplan op deze onderdelen expliciet van het Streekplan afwijkt. Deze punten werken direct door in het Streekplan en zijn beschreven in de paragraaf regionaal beleid.

#### **Overige beleidsstukken**

De volgende beleidsdocumenten zijn in de functionele analyse verwerkt: Provinciaal waterhuishoudingsplan 2005-2010, Provinciaal milieubeleidsplan 2005-2010, Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug, Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei, Notitie heideherstel en de gebiedsvisie Hart van de Heuvelrug.



bron: reconstructieplan Gelderse Vallei /  
Utrecht-Oost, provincie Utrecht, 2005

- bestaand bos en natuurgebieden, extensiveringsgebied
- extensiveringsgebied
- verwevingsgebied
- landbouwontwikkelingsgebied
- landbouwontwikkelingsgebied; tot 1 januari 2009 zijn
- verplaatsende bedrijven die (mede)gefinancierd worden
- middels de verplaatsingsregeling intensieve veehouderijbedrijven
- niet toegelaten
- landbouwontwikkelingsgebied zonder
- nieuwvestiging van intensieve veehouderij
- zoekgebied robuuste verbinding

## reconstructiezonering intensieve veehouderij

## 2.3 Regionaal beleid

### ***Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost/ 2005***

Vanuit het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost zijn onder andere de volgende aspecten voor het plangebied van belang:

#### *Reconstructiezonering intensieve veehouderij*

Gebleken is dat de grote veedichtheid en de ruimtelijke structuur van de intensieve veehouderij kunnen leiden tot grote veterinaire problemen voor de sector (varkens- en vogelpest), beperking van haar ontwikkelingsmogelijkheden, stankoverlast, vermindering van het woon- en leefklimaat en vermindering van de kwaliteit van natuur, landschap en water. Om de problematiek rond de intensieve veehouderij op een samenhangende manier aan te pakken wordt gestreefd naar een scheiding van intensieve veehouderij en daarmee conflicterende functies en naar ruimtelijke concentratie van de intensieve veehouderij op duurzame locaties met toekomstperspectief. Het reconstructiegebied is daarom opgedeeld in drie zones, te weten extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied.

In het plangebied zijn twee zoneringsgebieden aanwezig: extensiveringsgebied en verwevingsgebied. Het extensiveringsgebied heeft het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk is of zal worden gemaakt. De aangewezen extensiveringsgebieden in het plangebied zijn globaal: de bestaande bos- en natuurgebieden (waaronder de Utrechtse Heuvelrug met een zone van 250 m daaromheen), Groot Zandbrink en het natuurkerngebied Moorsterbeek.

Het overige deel van het plangebied is aangewezen als verwevingsgebied dat gericht is op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

De nog door de provincie vast te stellen zuurkaart kan nog leiden tot een aanpassing van de gekozen zonering van extensiveringsgebieden rondom voor verzuring gevoelige gebieden.

#### *Verbreding landbouw en functieverandering*

Bij verbreding gaat het om omschakeling naar andere bronnen van inkomsten met behoud van de agrarische hoofdfunctie en bestemming. Verbreding kan een belangrijk alternatief zijn om voortzetting van het bedrijf mogelijk te maken, zonder dat de vee-stapel groeit en dat kan leiden tot afname van de intensieve veehouderij.

In dit reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Voor beide opties gelden voor het gehele plangebied een aantal voorwaarden. Zo dient de nieuwe bestemming geen zwaardere belasting voor het gebied met zich meebrengt.

#### *Nieuwe landgoederen*

Nieuwe landgoederen leveren een bijdrage aan de (recreatieve) belevingswaarde van een gebied, versterken de natuurlijke kwaliteiten en dragen bij aan het creëren van hoogwaardige woon- en werkmilieus. Het Reconstructieplan overruled het Streekplan voor wat betreft het landgoederenbeleid.

Vanuit het Streekplan geldt dat landelijk gebied 1 (overgang stedelijk-landelijk) en grote delen van landelijk gebied 3 (verweving) zoekgebied zijn voor ontwikkeling van nieuwe landgoederen. In landelijk gebied 1 ligt daarbij een zwaar accent op de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Nieuwe landgoederen worden in beginsel niet toegestaan in gebieden met landbouw als hoofdfunctie (landelijk gebied 2, ten noorden van Leusden). Dit wijkt echter af van het beleid van het Reconstructieplan dat in dat gebied wel landgoedontwikkeling toestaat. Voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in verwevingsgebied geldt een “ja, mits”- benadering. Voor extensiveringsgebied geldt een bijzondere regeling. Voor de begrensde delen van de EHS binnen extensiveringsgebied geldt dat reeds begrensde hectares van de EHS niet meegeteld mogen worden ten behoeve van landgoedontwikkeling.

Ten aanzien van de gewenste omvang wordt als globale indicatie uitgegaan van ten minste 10 ha, maar ligt de voorkeur bij realiseren van grotere landgoederen of clustering van een groep van kleinere landgoederen. In bijzondere omstandigheden is onder voorwaarden ook een geringere omvang tot 5 ha nog aanvaardbaar indien onder andere alle stallen met een minimum oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Vooralsnog wordt in dit geval, ter indicatie, voor de bebouwing uitgegaan van een huis van allure en formaat met een inhoud van maximaal 1.500 m<sup>3</sup>.

#### *Natuur*

Volgend uit de Nota Ruimte en het Streekplan Utrecht is de noordelijke robuuste ecologische verbindingszone langs de lijn Veluwe-Veldbeek-Appel-Kallenbroek-De Boom-Den Treek-Heuvelrug als tracé in het plan opgenomen. Het tracé dient gevrijwaard te worden van onomkeerbare ontwikkelingen (geen spijttoets) die de realisatie en het functioneren van de zone bemoeilijken, zoals (nieuw)vestiging van niet passende functies. Uitbreiding van bestaande (agrarische) bedrijven is binnen de bestaande beleidskaders vooralsnog mogelijk.

Een aantal waterlopen is of wordt heringericht als ecologische verbindingszone in combinatie met beekherstel (Barneveldse Beek, Modderbeek, Moorsterbeek en Heiligenbergerbeek). Dit gebeurt door een combinatie van maatregelen, zoals aanleg van natuurvriendelijke oevers, herstel van oude beeklopen, inrichting van lokale overloopgebiedjes en aanleg/verbetering van stuwen.

#### *Waterberging*

Vanwege de (te verwachten) wateroverlast is de aanwijzing van een aantal waterbergingsgebieden noodzakelijk:

- De Schammerpolder, nabij Amersfoort (netto inrichtingsopgave 181 ha)
- Asschat, ten oosten van Leusden (netto inrichtingsopgave 192 ha)

Het gaat hierbij grotendeels om gebieden die nu ook al onderlopen bij langdurige of hevige neerslag. De inzet is om waterbergingsgebieden zoveel mogelijk te realiseren met functiecombinatie (met grondgebonden landbouw en of natuur). De daadwerkelijke invulling van waterbergingsgebieden wordt nog in detail uitgewerkt door het Waterschap.

*Verdrogingsbestrijding*

In het plangebied zijn/worden verdrogingsbestrijdingsmaatregelen uitgevoerd voor de volgende gebieden: het bijzondere aandachtsgebied natuur Moorsterbeek, Groot Zandbrink, de verdroogde terreinen in het stroomgebied van de Heiligenbergerbeek en de oostelijke flanken van de Heuvelrug tot de Heiligenbergerbeek. Voor de meeste van deze gebieden zijn reeds verdrogingsbestrijdingsonderzoeken uitgevoerd. Hier zijn op basis van hydrologische modellen maatregelen beoordeeld op hun effecten op het beoogde natuurherstel.

*Relatie met Streekplan Gelderland*

Voor wat betreft de reconstructiezonering, functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen en nieuwe landgoederen werkt het Reconstructieplan GVUO rechtstreeks door in het bestemmingsplan. Voor het overige beleid in het buitengebied is het Streekplan leidend. Voor functieverandering is bovendien een aparte Regiovisie Vallei in voorbereiding als nadere uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005.

***Overige beleidsstukken***

Naast het Reconstructieplan zijn de volgende beleidsstukken in de functionele analyse (hoofdstuk 3) verwerkt: Stroomgebiedsvisie Gelderse Vallei, Watervisie 2020 (Waterschap Vallei&Eem), het Waterbeheersplan 2004-2007 (Waterschap Vallei&Eem) en de Regionale structuurvisie SGP 2003.

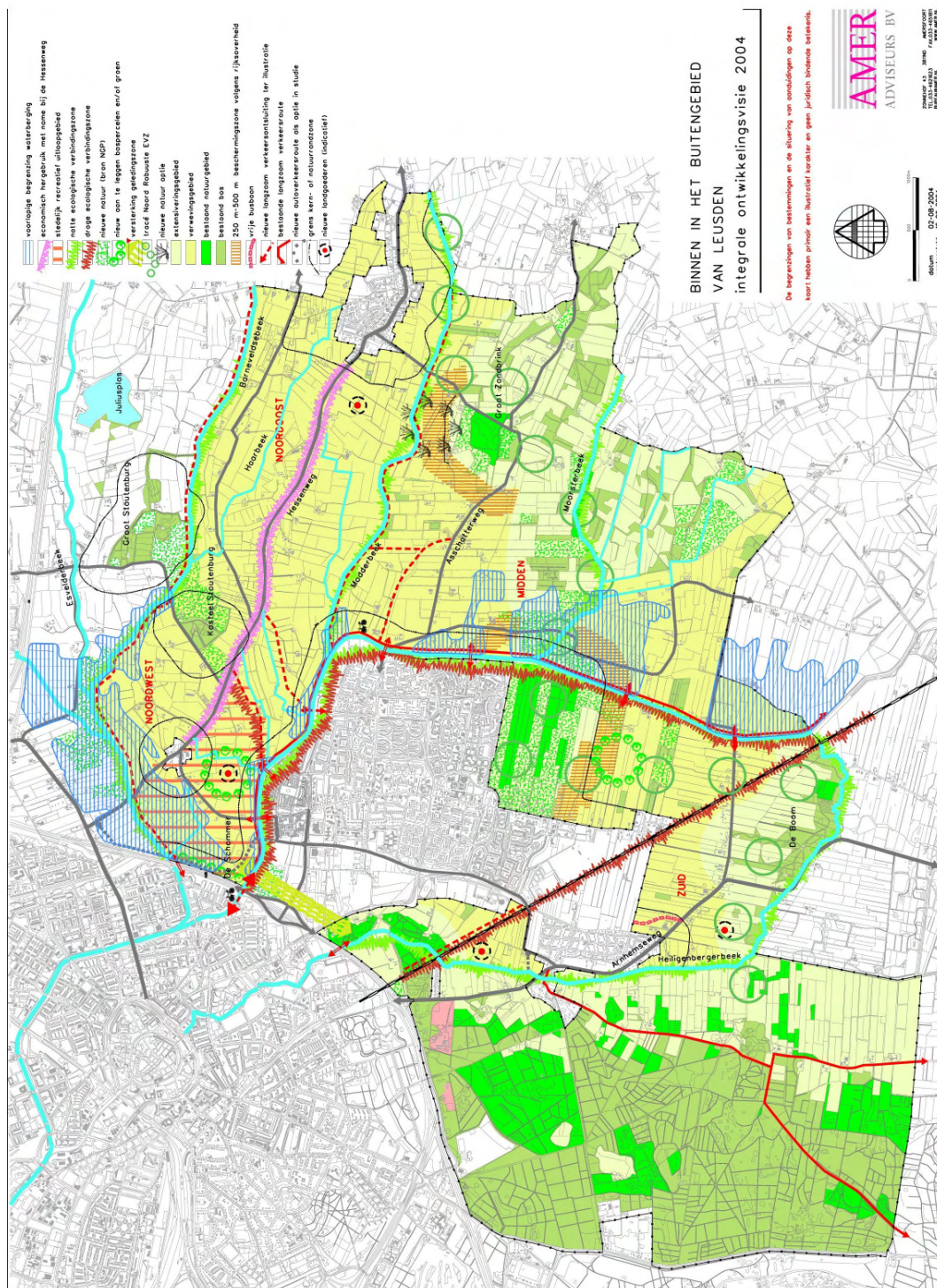
**2.4 Gemeentelijk beleid*****Integrale ontwikkelingsvisie 'Binnen in het Buitengebied' 2004***

In deze ontwikkelingsvisie wordt de ruimtelijke visie op het buitengebied van de gemeente Leusden voor de komende tien jaar beschreven. Op basis van de huidige kenmerken van de verschillende gebiedsdelen en de gesignaleerde ontwikkelingen is het buitengebied voor de integrale visie opgedeeld in twee deelgebieden.

*Noordelijk gebied*

In het noordelijke gebied rond de Hessenweg wordt een behoorlijke terugloop van de kleine en middelgrote intensieve veehouderij en gemengde bedrijven verwacht. De agrarische gronden kunnen ingezet worden voor de benodigde schaalvergroting van de blijvers in het landelijke gebied. Bij het vrijkomen van bedrijfsruimte kan zonodig gebruik gemaakt worden van de Ruimte voor Ruimte-regeling (ontstening) en een positieve benadering van de niet-agrarische economische activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing onder ruimtelijke kwaliteitsvoorwaarden: een uit te werken ruimhartiger beleid. Met name langs de hoofdontsluitingswegen valt hier aan te denken. In het noordelijk gebied zijn er kansen in de recreatieve sfeer als stedelijk uitloopgebied en stadsrandzone. Nieuwe landgoederen kunnen een middel zijn om recreatief aantrekkelijke landschappen te creëren, mits duidelijke win-win-situaties ontstaan. In het kader van nieuw waterbeleid moet in de omgeving van de Schammerpolder rekening gehouden worden met voldoende ruimte om water op te vangen in geval van pieken van waterafvoer vanuit de Barneveldsebeek en de Modderbeek. De in dit gebied lopende beken kunnen een natuurlijker beloop en inrichting krijgen. Meekoppelen van het recreatieve medegebruik ligt voor de hand.





## INTEGRALE ONTWIKKELINGSVISIE 2004



### *Midden en zuidelijk gebied*

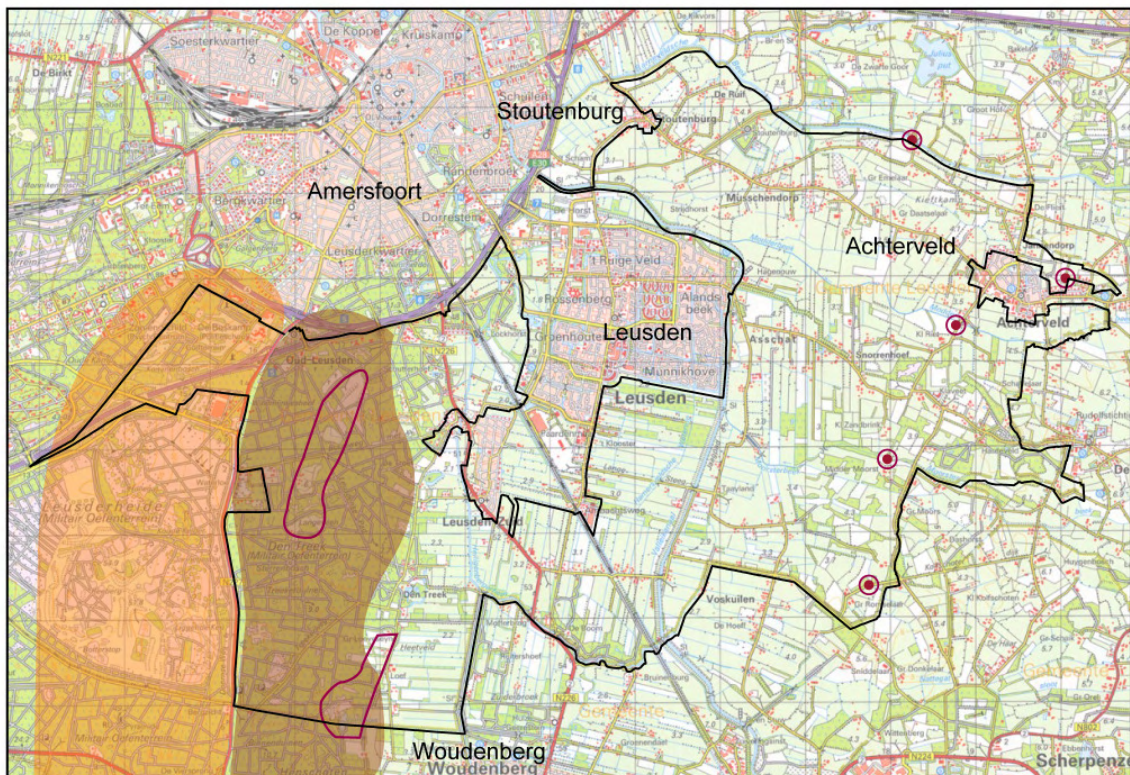
In het midden en zuidelijke deel van het buitengebied van Leusden wordt geconstateerd dat de aanwezige agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven door middel van schaalvergroting zich instellen op extensivering. Voor de meeste bedrijven is hier mede door aankoop van gronden in de omgeving en in het noorden een duurzame bedrijfsvoering in stand te houden.

Op beperkte schaal zal hier als gevolg van de schaalvergroting en verplaatsing/beëindiging van intensieve veehouderijen bedrijfsruimte vrijkomen voor niet-agrarische activiteiten die moeten passen bij de hoofdfunctie van dit gebied.

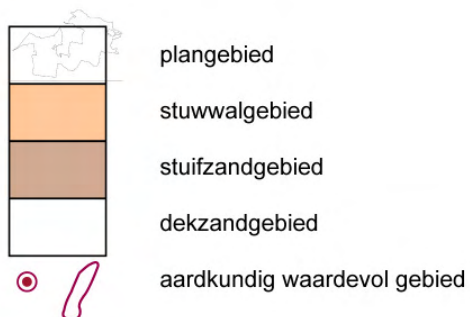
In het zuidelijke en middendeel valt bij extensieve veeteelt een van oudsher goede combinatie te maken met landschapsversterking en natuurontwikkeling. Er is hier al de nodige natuur aanwezig waarbij aangesloten kan worden. Te denken valt aan de herinrichting van de beekdalen als natte ecologische verbindingzones, aan de Robuuste Ecologische Verbindingszone tussen Veluwe en Heuvelrug, waarbinnen Groot Zandbrink is opgenomen. Recreatief medegebruik is gewenst. In het kader van nieuw waterbeleid kan langs het Valleikanaal een natuurlijke zone worden ontwikkeld welke tevens een retentiefunctie vervult. In dit gedeelte blijft de functie voor extensief dagrecreatief medegebruik gehandhaafd.

### **Overige beleidsstukken**

De volgende beleidsnota's zijn in de functionele analyse verwerkt: Beleidsplan verkeer en vervoer 2001-2010, het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei van 2005, Milieubeleidsplan 2004-2007, Welstandsnota, Beleidsplan toerisme en recreatie 1994, nota Venster op de Vallei (Utrechts Landschap), Notitie bebouwingsgebonden windturbines in het buitengebied (2007) en de Toekomstvisie landgoed De Boom.



bron: Streekplan Utrecht 2005-2015



## vereenvoudigde bodemkaart

### 3 FUNCTIONELE ANALYSE

De onderzoeksresultaten van de functionele analyse zijn gegroepeerd naar die themavelden, die van invloed zijn op de visie voor het plangebied (hoofdstuk 4) en het eindbeeld van de juridische planopzet (hoofdstuk 5). Per themaveld wordt ingegaan op de huidige situatie en de ontwikkeling tot heden, de te verwachten ontwikkelingen en knelpunten en de aanbevelingen voor de visie en de juridische planopzet vanuit dat themaveld. De aanbevelingen zijn opgenomen voor die aspecten die niet in het nog bestemmingsplan buitengebied 1996 zijn geregeld. De beschreven themavelden, inclusief de aanbevelingen, vormen de basis voor de visie op het plangebied.

#### 3.1 Geologie en bodem

##### *Huidige situatie*

###### *Geologie*

In het Pleistoceen voor de ijstijden wordt de formatie van Oosterhout gevormd die wordt beschouwd als de hydro-geologische basis van het systeem van grondwaterstanden in de Gelderse Vallei en van de Utrechtse Heuvelrug. Hierop worden klei en zand uit diverse opeenvolgende perioden afgezet. Gedurende de voorlaatste ijstijd, het Saalien, bereikt het landijs Nederland. Dit landijs verplaatst grote hoeveelheden van genoemd materiaal, waardoor betrekkelijk hoge stuwwallen en diepe glaciale bekkens ontstaan. De Gelderse Vallei is een van deze bekkens. Gedurende de laatste ijstijd, het Weichselien, bereikt het landijs Nederland niet, maar is de bodem wel permanent bevroren. In het reliëf van de Leusderheide zijn erosiegeulen uit deze tijd nog goed herkenbaar. Door verstuing worden grote pakketten dekzand langs de randen van de stuwwallen en in de Gelderse Vallei in verschillende perioden afgezet. De langgerekte dekzandruggen, die daarop voorkomen liggen voor het merendeel in een oost-westrichting. In het Holoceen dat circa 10.000 jaar geleden begon smelt een groot deel van de ijskappen door temperatuurstijgingen. Hierdoor komt de zeespiegel 100-120 m hoger te liggen. In deze periode komen laguneachtige afzettingen in Eemland, rivierafzettingen in het zuidoosten van de Gelderse Vallei en veenafzettingen als afdekkingen voor.

###### *Geomorfologie en bodem*

Het niveauverschil in het plangebied is aanmerkelijk en loopt van 50 m+NAP op de Utrechtse Heuvelrug naar 2 m+NAP in de Gelderse Vallei.

De oostelijke flank van de stuwwal is vrij steil en kent een aantal droge dalen, waarvan het uitspoelingsmateriaal aan de voet van de Heuvelrug in de vorm van waaiers is afgezet. Deze stuwwal met waaiers is opgebouwd uit hoge podzolgronden en duinvaaggronden met grondwatertrap VII (met versnelde afvoer oppervlaktewater), en bestaat uit grof zand, waarop heidevelden en naalddhoutpercelen.

In de overgang naar de dekzandvlakte liggen gordeldekzanden met landduinen en welvingen, die uit hoge podzolgronden en duinvaaggronden met weinig bodemvorming en grondwatertrap VII zijn opgebouwd. Beide bestaan uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Tussen de gordeldekzanden en de dekzandvlakte ligt noordelijk en zuidelijk van Den Treek een langgerekt gebied, dat uit een associatie van podzol met enkeerdgronden en grondwatertrap VII tot III is opgebouwd. De ondergrond is leemarm of bestaat uit zwak lemig fijn zand, waarop een cultuurdek ligt variërend van 30 tot meer dan 50 cm dikte.

De dekzandvlakte is opgebouwd uit uitgestrekte oppervlakten eerdgronden met watertrap II en III, die uit leemarm, zwak lemig en fijn zand bestaan. In deze dekzandvlakte liggen dalvormige laagten, waarin Barneveldse, Modder- en MoorsterBeek stromen. Het Valleikanaal met Liniedijk doorsnijdt als onafhankelijk element met een hoogte reikend tot 6 m+NAP het dekzandplateau. Ten zuiden en noorden van Leusden liggen beekerdgronden in associatie met moerveen en broekgronden met grondwatertrap II. Op de dekzandvlakte liggen dekzandruggen die uit enkeerdgronden met grondwatertrap VII of uit lage podzolgronden met sterk wisselende grondwatertrappen zijn opgebouwd. Bij beide bestaat de ondergrond uit leemarm en zwak lemig fijn zand, waarbij de enkeerdgronden een cultuurdek van meer dan 50 cm bezitten en de lage podzolgronden een cultuurdek met een dikte van 30-50 cm voorkomt.

#### *Aardkundige waarden*

Landijs, zandstormen, onbedijkte rivieren en de zee hebben in een periode van vele tienduizenden jaren hun sporen nagelaten. Daar waar deze sporen nog duidelijk zichtbaar zijn wordt gesproken over 'aardkundige waarden'. Deze aardkundige waarden zijn soms zeer opvallend. Andere aardkundige waarden zijn onopvallend en beperkt van omvang. Het grootste gebied met een aardkundige waarde is te vinden op de Utrechtse Heuvelrug (zie bijlage 1). Dit stuwwalgebied bestaat uit afzettingen die samenhangen met de voormalige aanwezigheid van landijs en sneeuw. De andere aardkundig waardevolle gebieden in het plangebied zijn de beekdalen met begeleidende dekzandruggen van de Barneveldse-, Modder-, Moorster-, en Heiligenbergerbeek<sup>1</sup>.

#### *Bodemkwaliteit*

Wanneer slechts sprake is van standaard uitbreidingsmogelijkheden, dan dient in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan een globaal historisch onderzoek voor het gehele plangebied te worden uitgevoerd. De historie van het plangebied is overzichtelijk. Tot op heden wordt het gebied voornamelijk voor agrarische doeleinden gebruikt. In het buitengebied komen zes locaties voor waar sprake is van (potentiële) ernstige bodemverontreiniging<sup>2</sup>. Voor deze locaties wordt nog nader onderzoek uitgevoerd of is een saneringsplan opgesteld of is men reeds bezig met sanering van de bodem. Dit heeft echter geen ruimtelijke gevolgen voor het plangebied.

De ter zake doende gebruikswijzigingen in het plan zijn slechts mogelijk gemaakt voor vrijkomende agrarische bebouwing, die nu binnen een agrarisch bouwperceel valt. Conform het actuele gemeentelijk bodembeleid vindt bij dergelijke wijzigingen van tevoren altijd een bodemonderzoek plaats.

#### **Ontwikkelingen**

In het plangebied spelen geen bijzondere ontwikkelingen ten aanzien van de bodem.

#### ***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit geomorfologie en bodem***

- Aantasting van het aardoppervlak (graven, egaliseren, ophogen, diepploegen etc.) in gebieden met aardkundige waarden dient te worden voorkomen.

<sup>1</sup> Atlas Aardkundig waardevolle gebieden, Provincie Utrecht, 2002

<sup>2</sup> Bodemloket Provincie Utrecht, maart 2005

## 3.2 Water

### *Huidige situatie*

#### *Grondwatersysteem*

De achtereenvolgens afgezette lagen in de bodem zijn grofweg te verdelen in grofzandige, watervoerende lagen en fijnzandige tot kleiige, weerstandsbiedende lagen. Via de watervoerende lagen stroomt het van de stuwwallen afkomstige grondwater naar de lagere delen van de Vallei. De van belang zijnde infiltratiegebieden zijn het infiltratiegebied van de Veluwe en van de Utrechtse Heuvelrug. Het belangrijkste regionale infiltratiegebied is de stuwwal van de Veluwe; het meeste water dat in de westelijke Veluwe infiltreert, komt langs de flanken omhoog en voedt de beken in de Gelderse Vallei zoals de Barneveldse Beek. Het grondwater dat in het centrale deel van de Vallei opkwelt is grotendeels afkomstig van het Veluwemassief. In het westelijke deel van de Vallei is de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug een belangrijk infiltratiegebied. Het aan de oostkant van de Heuvelrug geïnfiltreerde water kwelt deels op aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug in de Vallei.

Naast de bovengenoemde grote regionale infiltratiesystemen van de stuwwallen zijn er ook nog lokale infiltratiegebieden van geringere omvang. Verder zijn er plaatselijk rond dekzandruggen "mini-kwel-infiltratiesystemen" aanwezig.

Het geïnfiltreerde regenwater verandert qua samenstelling tijdens de stroming door bodemchemische processen in water wat gedomineerd wordt door calcium, magnesium en hydrocarbonaat. De aard van het kwelwater kan onderling verschillen al naar gelang de afstand en tijd tussen infiltratie en kwel en de samenstelling van de doorstroomde bodemlagen. Gerekend vanaf het infiltratiegebied van de Utrechtse Heuvelrug kunnen zones worden onderscheiden van ongerijpt water (atmotroof), water dat tussen atmotroof en lithotroof inzit en gerijpt lithotroof water afkomstig van een regionaal hydrologisch systeem (Veen, 1989). De samenstelling van het grondwater kan worden beïnvloed door onder andere invloeden vanuit de landbouw.

#### *Grondwaterwinning*

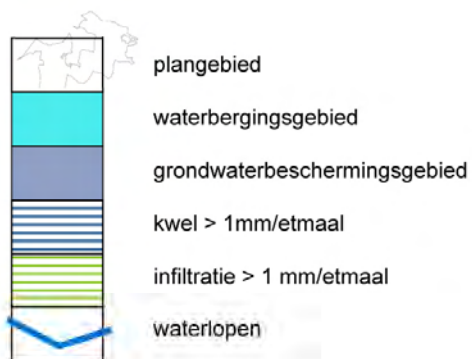
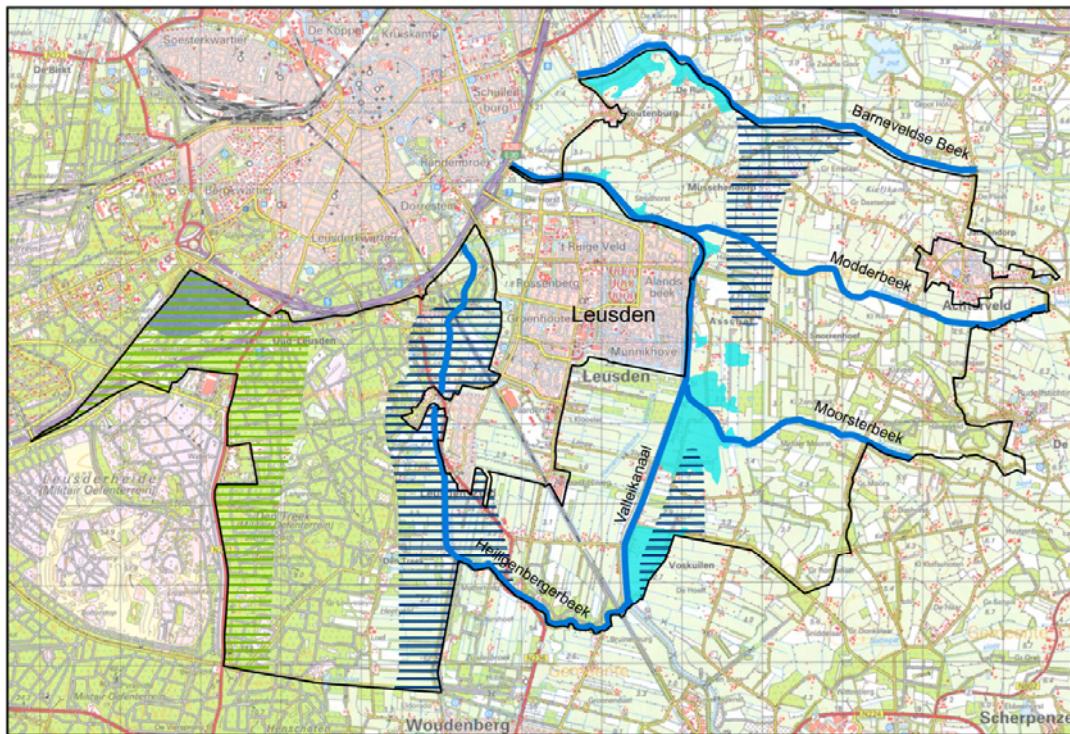
Ten noordwesten van het plangebied ligt het waterwingebied Amersfoort-Berg. Rond het waterwingebied liggen een grondwaterbeschermingsgebied en een 100-jaars aandachtsgebied, die deels in het plangebied liggen. De bescherming vindt plaats via de Provinciale Milieuverordening.

#### *Oppervlaktewatersysteem.*

Op de Utrechtse Heuvelrug ontbreekt een duidelijk oppervlaktewaterstelsel, zodat de waterafvoer voornamelijk via de ondergrond plaatsvindt. De oppervlaktewateren op de Utrechtse Heuvelrug betreft vennen en (gegraven) plassen, zoals de Treekerplas en het Hazewater. In de Vallei komen laaglandbeken voor die gevoed worden door een vrij vlak gelegen, uitgestrekt brongebied met een uitgebreid stelsel van kwelgreppels en kwelsloten.

Ook worden de beken op diverse plaatsen in de Vallei gevoed door uittredend grondwater vanuit de omliggende percelen. Dit laatste maakt de beekmilieu's extra kwetsbaar voor belasting door het omliggende grondgebruik.





waterhuishouding

De Vallei omvat het stroomgebied van de Eem en het gegraven Valleikanaal. Binnen de gemeente Leusden zijn de volgende hoofdstroomgebieden van belang:

- stroomgebied van de Barneveldse Beek
- stroomgebied van de Lunterse Beek/deelstroomgebieden van Moorster- en Modderbeek
- stroomgebied van de Heiligenbergerbeek

De meeste beken in de Vallei zijn genormaliseerd of gekanaliseerd; enkele beektrajecten van de Barneveldse Beek en de Moorsterbeek dragen nog een min of meer natuurlijk karakter. Wel is er een tendens om beken of beektrajecten hun natuurlijke (meanderende) loop terug te geven.

Exacte kwaliteitsgegevens over de Treekerplas en het Hazewater ontbreken. Deze wateren zijn zeer gevoelig voor verontreinigingen. Gebleken is dat sommige wateren een PH hadden die lager was dan 4 en dat er plaatselijk aluminiumconcentraties voorkwamen die toxisch zijn voor organismen. In de Heiligenbergerbeek is nog relatief 'schoon' water aanwezig, wat onder andere blijkt uit de macrofauna-gegevens.

De waterkwaliteit van het Valleikanaal wordt bepaald door het aangevoerde water uit de beken van de Gelderse Vallei aan de oostkant en door het ingelaten water van de Nederrijn. Dit laatste gebeurt vooral in de zomer wat weerspiegeld wordt in het chlooridegehalte. In de winterperiode is een toename te zien van fosfaat en nitraat, dat ondermeer veroorzaakt wordt door aan- en afspoeling van mest. Exacte gegevens over de kwaliteit van het beekwater ontbreken. De waterkwaliteit van de beken loopt uiteen. Wel komen in vrijwel alle beken van de Gelderse Vallei verhoogde fosfaat- en stikstofgehalten voor. Wat zuurstofhuishouding betreft kan de waterkwaliteit als matig tot goed worden gekwalificeerd.

### *Verdroging*

Het huidige waterhuishoudkundige systeem is met name toegespitst op de landbouw. Verbeterde ont- en afwatering en grondwateronttrekkingen voor drinkwater heeft geleid tot verdroging van het gebied langs de Heiligenbergerbeek, het gebied Heigraaf, Rumelaar, Den Treek (Henschoten), Schoolsteegbosjes en Geerestein. Voor Den Treek (Henschoten) en de Schoolsteegbosjes zijn anti-verdrogingsmaatregelen uitgevoerd. Verder bevindt zich in dit stroomgebied landgoed De Boom - met de waterparel Groot Zandbrink - dat als verdroogd gebied is aangemerkt.

Het Waterschap heeft de afgelopen periode met aan anti-verdrogingsmaatregelen gewerkt in samenwerking met de grondeigenaren van de betreffende landgoederen en natuurgebieden. Omdat een aantal projecten nog maar onlangs gereed gekomen is, is het lastig om de effecten nu al goed in te schatten. Het waterschap verwacht dat de grondwaterstanden in bijna dertig procent van de verdroogde gebieden in het Utrechtse deel van het waterschap aanzienlijk is hersteld, als de nu lopende projecten zijn uitgevoerd. Over een even groot gebied is er dan gedeeltelijk herstel opgetreden. De gebieden waarvoor het waterschap in samenwerking met de eigenaren nu maatregelen bedenkt zijn onder andere Landgoed de Boom (Leusden).

Het is de bedoeling dat de komende jaren in de verdroogde gebieden maatregelen worden uitgevoerd om de verdroging tegen te gaan. Ter voorkoming van verdere problemen van verdroging zijn in het bestemmingsplan 1996 in een gebied van 250 m rond natte natuurgebieden (o.a. Groot Zandbrink) werkzaamheden die een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding gekoppeld aan een aanlegvergunning.



### *Afvalwaterverwerking*

In de periode 1995-2004 is het gehele buitengebied van drukriolering voorzien. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI in Amersfoort. In 2005 behoren de lozingen van huishoudelijk afvalwater via zakputten en septic tanks naar het oppervlaktewater of de bodem tot het verleden. Ontheffing van het lozen op de riolering is slechts mogelijk voor een beperkte categorie agrarische percelen die het afvalwater op de mestberging loost. Binnen de mestwetgeving is het vooralsnog toegestaan deze stoffen over het land uit te rijden.

De drukriolering bestaat uit een systeem van pompinstallaties en persleidingen en is zeer omvangrijk. De persleidingen van dit systeem hebben een relatief kleine diameter. Hoofdpersleidingen die het afvalwater van de grotere kernen transporteren naar Leusden-zuid, Leusden-centrum of Amersfoort doorsnijden het buitengebied op verschillende plaatsen.

### **Ontwikkelingen**

#### *Waterberging*

In het noordwestelijke deel bevindt zich van nature een laag gelegen agrarisch gebied dat regelmatig gebukt gaat onder wateroverlast bij natte perioden. Ook langs het Valleikanaal bevinden zich een paar vaste locaties waar het water zich verzamelt bij veel waterafvoer en overstromingen te weeg brengt, zoals bij Voskuilen en bij de Lapeerseweg. In het Streekplan, het Reconstructieplan en watervisie van het Waterschap staan waterbergingsgebieden aangegeven in de Schammerpolder en bij de Asschatterkade/Roffelaarkade. Het gaat hierbij om piekberging ter voorkoming van wateroverlast. Het waterschap is de uitvoerende beheerder bij de totstandkoming van het waterbergingsgebied. De bouwpercelen worden als vanzelfsprekend niet voor waterberging gebruikt. Er is een schadevergoedingsregeling door het Waterschap opgesteld met betrokkenen in deze gebieden. Bestaande rechten mogen niet worden aangetast. Er wordt nog onderzocht in hoeverre de cultuurhistorische elementen van de Grebbelinie ingepast kunnen worden in de waterbergingsfunctie.

#### *Natte ecologische verbindingszones*

Binnen de planperiode wordt gestreefd naar afronding van hermeandering van de beken die in de natuurgebieden liggen. Daarnaast worden de beken ingericht als natte ecologische verbindingszone. Dit geldt voor de Barneveldse beek, Heiligenbergerbeek, Modderbeek en Moorsterbeek. Het waterschap heeft het deel van de Moorsterbeek gelegen in het plangebied opnieuw ingericht.

Voor het deel bij De Glind, tussen de Boshuisweg en Klein Moorst, gaat het Waterschap de beek over een lengte van 1700 m opnieuw inrichten. Bij de herinrichting gaat het waterschap de schouwpaden aanpassen, twee zogeheten cascdestuwen en beplanting aan leggen. In het vigerende plan is ten behoeve van de aanleg van de ecologische verbindingszones een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### **Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit water**

- In het plan dient ruimte te worden gereserveerd voor de toekomstige waterbergingsgebieden langs het Valleikanaal. Binnen deze gebieden worden geen ontwikkelingen toegestaan die in strijd zijn met de waterbergingsfunctie.

### 3.3 Landschap

#### ***Huidige situatie***

##### *Situatie 1850*

Het buitengebied van Leusden kent een grote afwisseling in landschapstypen en landschapstructuren<sup>3</sup>. Er is een hoofdzonering aanwezig met deelgebieden, die onderdeel uitmaken van regionaal voorkomende landschappen: de Utrechtse Heuvelrug, de Gelderse vallei en de zone tussen deze beide gebieden. De landschapstypen zijn momenteel gedeeltelijk sterk verstoord, de huidige opbouw en verschijningsvorm is daarom makkelijker te begrijpen en te duiden vanuit een korte terugblik op de situatie van omstreeks 1850.

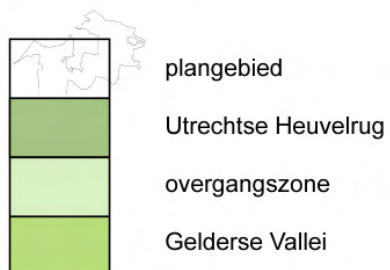
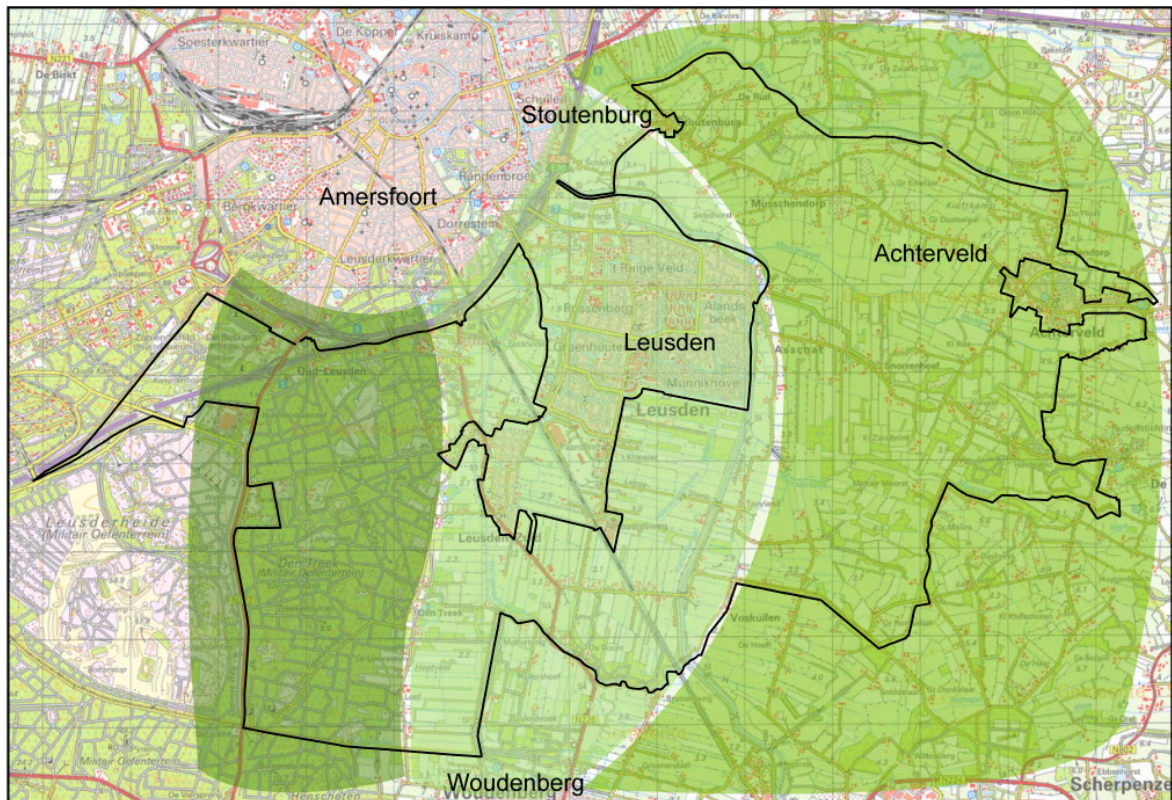
##### Utrechts Heuvelrug

- **Gebiedskaraktersitiek**  
De Utrechtse Heuvelrug is een hoger gelegen stuwwal met veel onontgonnen gronden en heidevelden. De gemeente Leusden bevindt zich op de noordoostelijke hoek van de Heuvelrug. De randen van de Utrechtse Heuvelrug bleken in het verleden aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor woonkernen. Dit is goed te zien op een kaartje uit 1850, waarop aan de randen van de Heuvelrug een sequentie van kernen is waar te nemen. Het betreft onder andere de plaatsen Zeist, Driebergen en Leersum aan de zuidrand en Soest, Amersfoort en Maarn aan de oostelijke rand.  
Behalve bebouwingskernen zijn op deze randen ook veel landgoederen en buitenplaatsen ontstaan. In de omgeving van Leusden betreft dit onder andere Lockhorst en Den Treek. Maar ook de landelijke meer bekende bebouwingen en parken van slot Zeist, landgoed Zuijlestein en kasteel Amerongen zijn op de randzone van de Heuvelrug gelegen.
- **Structuren**  
De grote structuren in deze tijd zijn te vinden in de grote natuur/bosgebieden en de bebouwingsstructuren op de randen van de Heuvelrug. Tevens zijn in deze tijd de structuren van paden en glooiingen waarneembaar.

##### Gelderse Vallei

- **Gebiedskaraktersitiek**  
Het lager gelegen gebied tussen de Heuvelrug en de Veluwe wordt aangeduid als de Gelderse Vallei. Dit gebied kent oorspronkelijk een uiterst heldere en fraaie opbouw. Het gebied ligt lager dan de omgeving en heeft overwegend een kleinschalige opzet.
- **Structuren**  
Voor de karakteristiek van de Vallei is de structuur van beken en beekdalen bepalend. In Leusden betreft het onder andere de Moorsterbeek, de Modderbeek en de Barneveldse beek. De beken stromen ongeveer van oost naar west en vervolgen dan hun weg aan de noordzijde van de Heuvelrug richting de toenmalige Zuiderzee. De beekdalen zijn relatief laag en nat, met een extensief gebruik als weide en hooiland. Tussen de beekdalen liggen de hoger gelegen dekzandruggen, waarop als ketting met kralen de wegen en gehuchten te herkennen zijn: bijvoorbeeld Stoutenburg, Achterveld, de Glind. Meer zuidelijk is de 'ketting' van Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude waarneembaar.

<sup>3</sup> Zoals is weergegeven in het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse vallei, september 2005



landschappelijke zonering

### Overgangsgebied

- **Gebiedskaraktersitiek**  
Tussen de Utrechtse Heuvelrug en het beekdallandschap van de Gelderse Vallei is in 1850 een open en nat gebied aanwezig. De hoge waterstanden zijn veroorzaakt door kwel vanuit de heuvelrug en door de afvoer van water vanuit de vallei. Hierdoor is in dit natte gebied een veengebied ontstaan dat door de mens op een strakke en planmatige wijze is ontgonnen en verkaveld.
- **Structuren**  
Centraal in dit oorspronkelijke open veengebied is een noord zuid lopende de ontginningsas waarneembaar. Deze as heeft een regionale betekenis en loopt vanaf Hamersveld (ter hoogte van het huidige Leusden) in zuidelijke richting door tot aan Cothen toe. Langs deze weg zijn dorpen en landgoederen ontstaan. Behalve Leusden betreft dit onder andere Woudenberg en Maarn, vaak op kruispunten met andere routes. Landgoederen op deze as zijn landgoed de Boom, Geerenstein en Huize Maarsbergen.

### *Situatie 2006*

#### Utrechtse Heuvelrug

- **Gebiedskaraktersitiek**  
Ook in 2006 is het bosrijke landschap van de Utrechtse Heuvelrug mede beeldbepalend voor het buitengebied van Leusden. De bosgebieden rond landgoed Den Treek zijn licht glooiend en bestaan uit aaneengesloten bospercelen, waarin enkele kleine open ruimten voorkomen, zoals het Hazewater, Droogmakerij 't Waswater, het Langeveen en de heide-enclave het Kelderbos. Het bosgebied ten westen van Den Treek heeft een parkachtige aanleg, met een sterrenbos uit de 19<sup>e</sup> eeuw. In de oksel van de Doornseweg en de Buurtweg ligt een kazerne-complex. Verder vormt de uit militair oogpunt beroemde Leusderheide (buiten het plangebied) een onderdeel van het buitengebied van Leusden. De Leusderheide kent veel reliëf en bestaat uit kleinere en grotere bospercelen, heidevelden en zandvlakten. Op de Leusderheide komen tussen Jannetjesdal en het Holle Gat grafheuvels en urnenvelden voor. In de noord-westhoek van het plangebied ligt een golfterrein. Ook in Den Treek vinden we grafheuvels.
- **Structuren**  
Tegenwoordig wordt de Heuvelrug doorsneden door de infrastructuur van snelwegen en rijkswegen. In Leusden is de A28 is door haar verdiepte ligging minder goed waarneembaar, maar wel goed hoorbaar. Het gebied wordt fijnmazig doorsneden door het stelsel van zandwegen en paden.

#### Gelderse Vallei

- **Gebiedskaraktersitiek**  
De Gelderse vallei kent nog steeds een kleinschalige karakteristiek, waarbij de hoeveelheid agrarische bebouwing enorm is toegenomen. Delen van het landschap zijn erg open, zoals in de omgeving van Achterberg. In andere delen is veel kleinschalig groen aanwezig, zoals bij Kallenbroek en ten oosten van de Glind.
- **Structuren**  
Binnen Leusden zijn de Barneveldse-, de Modder- en de Moorsterbeek de belangrijkste structuurdragers.

Het dal van de Barneveldse Beek en de bovenloop van de Modderbeek hebben een tamelijk open karakteristiek, omgeven en begeleid door singels en bomenrijen. Het dal van de Moorsterbeek heeft een meer kleinschalig karakter, het dal is omgeven door bospercelen, houtwallen, singels en laanbeplantingen.

Tussen de beekdalen zijn de dekzandruggen gelegen, waarop de wegen en de kernen zijn gesitueerd, zoals buurtschap De Glind en het dorp Achterveld. De wegen hebben overwegend een oost west gerichtheid, met enkele noord-zuid verbindingen, die door de beekdalen zijn aangelegd.

In het gebied liggen een aantal monumentale bebouwingen, waaronder kasteel Stoutenburg en enkele boerderijen in en rond de heerlijkheid Stoutenburg.

### Overgangsgebied

De oorspronkelijke open kwelzone tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse vallei heeft door de aanleg van de Grebbelinie en het Valleikanaal, de groei van Leusden en de aanleg van wegen een ander aanzien gekregen. De zone kan worden opgesplitst in drie deelgebieden:

#### *Deel A: Open randzone:*

- **Gebiedskarakteristiek**  
De oorspronkelijke open karakteristiek is het beste waarneembaar in de open randzone, die direct aan het bosgebied grenst. In feite is deze open zone een 'ingedikte' versie van het oorspronkelijke kwelgebied. De zone loopt van noord en naar zuid, tot in het grondgebied van Woudenberg toe. De bebouwing van Leusden Zuid vormt een onderbreking van deze openheid.
- **Structuren**  
De open randzone wordt doorsneden door wegen en (Pon)spoorlijn.

#### *Deel B: Gevarieerde tussenzone*

- **Gebiedskarakteristiek**  
De Grebbelinie en het Valleikanaal hebben zich steeds meer gemanifesteerd als harde grens in het landschap. Daardoor is tussen de open randzone en de Grebbelinie een tweede deelgebied ontstaan waar de bebouwing van Leusden is gelegen. Ten zuiden van Leusden het open landschap rond de Schoolsteeg bosjes, tevens de bosstrook en landbouwgebieden van landgoed de Boom. Dit groengebied vindt aan de zuidzijde zijn 'antwoord' in het parklandschap van landgoed Geerenstein en de bebouwing van Woudenberg..
- **Structuren**  
De tussenzone bestaat uit sterk onderling afwijkende open gebieden en verstedelijkte gebieden, met al haar infrastructuur. Een bijzonder element in deze zone is de oorspronkelijke ontginningsas, de Hamerveldseweg. Deze weg rijgt in een noordzuid oriëntatie de bebouwde gebieden van Leusden en Woudenberg én de groene gebieden aaneen. In het groengebied van de Schoolsteeg bosjes loopt de Hamerveldsche Wetering, die het groengebied en het stedelijke gebied met elkaar verbindt. De Grebbelinie is een sterke landschappelijke structuur, die de tussenzone begrenst.

#### *Deel C: Restgebied*

- **Gebiedskarakteristiek**  
Het oostelijke deel van de kwelzone is nu ingeklemd tussen de Grebbelinie en het beekdallandschap.

Een aantal beken stromen nu uit in het Valleikanaal, waarmee de landschappelijke relatie van midden- en onderloop van deze beken verloren is gegaan. Hierdoor is de identiteit van dit landschap minder duidelijk geworden.

- **Structuren**  
Ook in dit gebied is de Grebbelinie sterk beeldbepalende structuur. Mede vanwege de relatief geringe maat is deze linie overheersend. In het gebied zelf zijn wegen aanwezig en de westelijke delen van de Moorsterbeek en de Modderbeek.

### **Ontwikkelingen**

Het landschap buiten de kern van Leusden ontwikkelt zich voortdurend, vooral als gevolg van de realisatie van gebruiksfuncties, zoals woongebied, bedrijventerrein en (robuuste) ecologische verbindingzones.

De gemeente Leusden heeft in samenwerking met diverse gemeenten in de Gelderse Vallei geparticipeerd in de opstelling van een Landschapontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP). In dit LOP (september 2005) zijn de voornaamste lijnen uitgezet voor de landschappelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Leusden.

#### Utrechtse Heuvelrug

Het LOP geeft de natuur zoveel mogelijk ruimte, conform de basisdoelstellingen van het Nationaal Park de Utrechtse heuvelrug. De recreatie wordt gezoned en afgestemd op de natuurwaarden.

#### Gelderse Vallei

Het LOP zet in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor wordt het beekstelsel verder ontwikkeld, wegbeplantingen aangevuld en bosgebieden versterkt. Het LOP noemt als grote kans het verbeteren van het recreatieve netwerk, om het recreatieve medegebruik van het landschap te stimuleren. Aandacht wordt besteed aan behoud van het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapelementen. Een belangrijk onderdeel vormt de realisatie van een robuuste ecologische verbindingzone tussen de Heuvelrug en de Veluwe.

In een workshop<sup>4</sup> met medewerkers van gemeente, provincie en het adviesbureau Amer is besproken hoe het LOP in het bestemmingsplan vertaald zou kunnen worden. Tijdens deze workshop is ook verder nagedacht over de invulling van de robuuste ecologische zone. De vormgeving hiervan in het plangebied zich kunnen richten op de versterking van lokale landschapstructuren, waarmee zowel het lokale schaalniveau als het regionale schaalniveau wordt ondersteund. Hierbij wordt gedacht aan:

- Beekdalen: beekbegeleidende beplantingen, plasdras zones etc. Het LOP (paragraaf 6.3) vormt hiervoor een belangrijke inspiratiebron.
- Versterking kleinschalige landschapelementen op hoger gelegen beekruggen. Het LOP (paragraaf 6.1) vormt hiervoor een belangrijke inspiratiebron.

#### Overgangsgebied

Het LOP ziet de open randzone als een onderdeel van de Heuvelrug. De karakteristiek van de akkerbouwcomplexen op de flank worden versterkt. Ze bieden perspectieven voor cultuurrecreatie en als uitvalsbasis voor natuurrecreatie op de Heuvelrug. Aan de noordzijde van Leusden wil men de realisatie van het project "Venster op de Vallei" dichterbij brengen, een initiatief van het Utrechts Landschap.

<sup>4</sup> Workshop gemeente leusden, gemeente woudenberg, provincie utrecht en amer, d.d. 20-06-2006

Deze beoogt de toegankelijkheid en zichtbaarheid vanuit Amersfoort en Leusden te verhogen. In een convenant heeft de gemeente zich een inspanningsverlichting opgelegd mee te werken aan de uitwerking van deze visie.

In de genoemde workshop met medewerkers van gemeente, provincie en adviesbureau is ook gekeken naar de vormgeving van de regionale ecologische verbindingzone, die ook in het overgangsgebied is gesitueerd. De zone kan worden gebruikt om de landschappelijke kwaliteiten van de deelgebieden te versterken.

Dit betekent dat in de open randzone van hagen en lage vegetaties gebruik wordt gemaakt, en dat in het gebied van de Schoolsteegse bosjes wordt ingespeeld op de langgerekte structuur van houtwallen en bosjes. In de als restzone aangeduide zone tussen beekdalen en Grebbelinie kunnen ambities voor waterberging en natuurontwikkeling worden gerealiseerd. Hierdoor wordt op een positieve landschappelijke manier ingespeeld op het 'afbreken' van de oorspronkelijke beeklopen door de Grebbelinie.

#### ***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit landschap***

- In het buitengebied van Leusden spelen talrijke functionele ontwikkelingen, die deels een grote invloed hebben op de kwaliteit en verschijningsvorm van het landschap. Het is aan te bevelen, dat er ook vanuit een landschapsvisie een aansturing en afstemming plaatsvindt van deze (meestal) sectorale ontwikkelingen. Hierbij wordt beoogd dat de ruimtelijke kwaliteit van de functies zelf wordt geoptimaliseerd, en bovendien een kwaliteitsverbetering van het totale landschap wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt bijgedragen aan de oplossing van bestaande landschappelijke knelpunten. Het betreft onder andere:
  - Landschappelijke zonering van deelgebieden versterken;
  - Binnen de Heuvelrug de landschappelijke eenheid bevorderen, evenals het tegengaan van barrières. Ook aandacht voor het bevorderen van extensieve recreatie;
  - In de Gelderse Vallei de mogelijkheden voor natuurontwikkeling en recreatief medegebruik stimuleren. De structuur van beekdalen is een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt voor de vormgeving van ontwikkelingen;
  - In het overgangsgebied spelen de meeste landschappelijke knelpunten. Het is gewenst dat in het bestemmingsplan richting wordt gegeven aan de landschappelijke versterking. Dat kan inhoud krijgen door de openheid van de open randzone te respecteren, en eventueel te versterken. In de landelijke gebieden ten noorden van Leusden is een actief ruimtelijk beleid gewenst, waarin invulling wordt gegeven aan het Venster op de vallei. Ten zuiden van Leusden is het gewenst dat door middel van de verbindingzone ook een versterking van de landschappelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.
  - Verder wordt vanuit het landschap veel aandacht gevraagd voor de continuïteit en de gebruikaspecten van de Grebbelinie als regionale structuur.



### 3.4 Natuur

#### *Huidige situatie*

##### *Algemeen*

De verschillende landschappen binnen het plangebied, met name het biotisch milieu, zijn in een aantal gebieden nog goed herkenbaar aan de samenstelling van flora en vegetatie met bijbehorende fauna. Ook de samenhang tussen reliëf, bodem en waterhuishouding enerzijds en de vegetatie anderzijds is plaatselijk nog duidelijk aanwijsbaar en van grote ecologische waarde.

##### *Regionale context*

Het buitengebied van de gemeente Leusden bestaat, zoals beschreven in de vorige paragraaf, uit een drietal landschappen; het boslandschap, het veenontginningslandschap en het hoevenlandschap. Vanuit een regionaal perspectief behoort het boslandschap tot de Utrechtse Heuvelrug. Na de Veluwe is de Utrechtse Heuvelrug het grootste bosgebied van Nederland. De Utrechtse Heuvelrug combineert twee eigenschappen die in Nederland schaars zijn: reliëf en uitgestrekte bossen. In geologisch en biologisch opzicht is het gebied dan ook zeer waardevol. De Heuvelrug vormt een kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), het samenhangende stelsel van natuurgebieden in Nederland (zie afbeelding pagina 32).

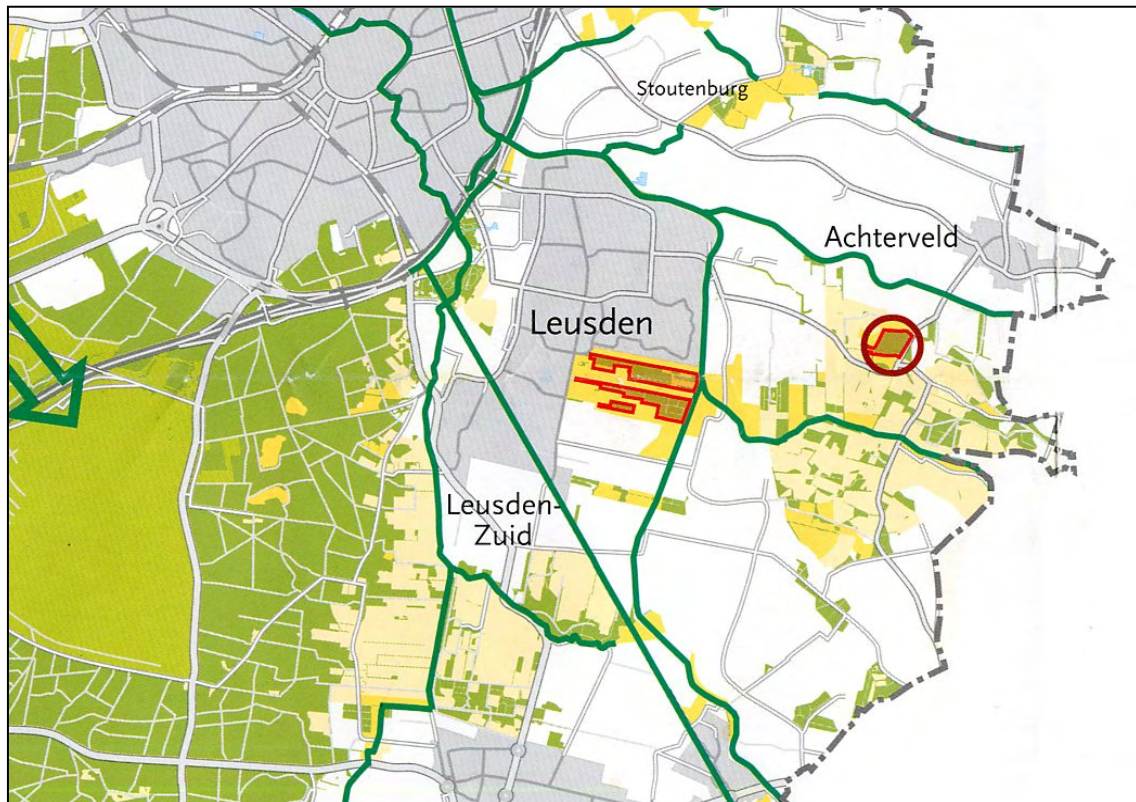
Het veenontginningslandschap en het hoevenlandschap zijn gelegen in de Gelderse Vallei, welke gelegen is tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. De Gelderse Vallei kenmerkt zich door zijn kleinschalige landschap met landgoederen, houtwallen, bossen, fortificaties en vele laaglandbeken.

Het plan bestaat bij het Rijk en de Provincie om op korte en middellange termijn een robuuste ecologische verbindingzone met een breedte van ca 1000 m tussen de twee grootste bosgebieden van Nederland: de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug te realiseren. Deze verbinding loopt dwars door de Gelderse Vallei en door het plangebied en sluit waar mogelijk aan op bestaande bossen en landgoederen (zie ook paragraaf ontwikkelingen).

##### *Lokale context*

##### Utrechtse Heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug binnen de gemeente wordt gekenmerkt door de volgende actuele natuurwaarden. Goed ontwikkelde droge heidevegetaties op de Leusderheide, en natte/vochtige dopheivegetaties op het landgoed Den Treek. De bossen bestaan voornamelijk uit dennen en zomereikenbossen, die rijk zijn aan bijzondere mossen en korstmossen. De meest waardevolle bossen zijn de eikenstrubbenbossen op de Leusderheide, en de half open grove dennen/zomereikenbossen. Niet alleen in de floristisch/vegetatiekundig opzicht is het boslandschap waardevol, maar ook in faunistisch opzicht. De bossen met de heide als fourageergebied zijn van groot belang voor roofvogels, spechten, uilen en kleine zangvogels; zeer waardevol zijn de heide broedvogels met een aantal opvallende soorten. Zowel de droge als vochtige/natte heidevegetaties herbergen een aantal bijzondere reptielen, amfibieën en vlinders, zoals de gewone pad en bruine kikker en kleine watersalamander. Kamsalamander en heikikker komen op slechts enkele plaatsen in het oostelijk deel van het boslandschap voor. Voor deze diersoorten behoren de Leusderhei en/of de natte heidevegetaties in Den Treek tot de belangrijkste leefgebieden binnen de provincie Utrecht. Ook de vennen en plassen in het boslandschap zijn in natuurwetenschappelijke opzicht waardevol.

**EHS**

-  bestaande natuur
-  bestaande natuur (militair terrein)
-  nieuwe natuur (deels gerealiseerd)
-  overig
-  ecologische verbindingzone
-  groene corridors met ecoduct

**Vogelrichtlijngebieden**

-  vogelrichtlijngebied

**Habitatrichtlijngebieden**

-  habitatrichtlijngebieden (nog definitief te begrenzen)

**Natuurbeschermingswetgebieden**

-  natuurbeschermingswetgebieden

natuur

Op basis van provinciale datagegevens<sup>5</sup> zijn een aantal rode lijst-soorten bekend in dit deelgebied. Dit zijn beschermde soorten van de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van soorten. In de Flora- en faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd evenals het CITES-verdrag. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Vogelsoorten zijn niet in de tabellen soorten van de Flora- en faunawet opgenomen. Alle vogelsoorten in Nederland zijn beschermd (behalve exoten).

*Tabel 1 (algemene soorten):* Bosmuis, Konijn, Egel, Haas, Ree, Vos, Behaarde rode bosmier, Kale rode bosmier, Kleine watersalamander, Brede Wespenorchis, Dotterbloem, Grasklokje

*Tabel 2 (overige soorten):* Eekhoorn, Vals heideblauwtje, Hazelworm, Jeneverbes, Kleine zonnedauw, Ronde zonnedauw, Spaanse ruiter.

*Tabel 3 (soorten bijlage IV):* o.a. Hazelworm, Ringslang, Poelkikker.

#### Flanken van de Utrechtse Heuvelrug

Het gebied tussen Leusden en de Heiligenbergerbeek wordt gekenmerkt door hoogst actuele natuurwaarden. Met name van de kwel afhankelijk levensgemeenschappen, waartoe de watervegetaties in de sloten behoren, zijn van primair belang. Ook de slootkanten zijn waardevol door het voorkomen van soorten, die indicatief zijn voor minder voedselrijke omstandigheden. Plaatselijk zijn in sloten en op de overgang water-landmoerassige vegetaties aanwezig. De bossen van dit landschapstype geven een grote verscheidenheid te zien; de hoogste floristische waarden worden aangetroffen in de Schoolsteegbosjes (vochtig eikenbos), en in het Amsterdamse bosje (vochtig elzen/essenbos). De cultuurgraslanden en maisakkers bezitten geen of zeer lage actuele floristische waarden. De spoorlijn Amersfoort-Woudenberg-Rhenen en de Linie dijk langs het Valleikanaal hebben een afwijkende flora/vegetatie. Veelal komen er soorten van droge, soms voedselarme omstandigheden voor. In faunistisch opzicht blijft het veenontginningenlandschap achter bij het boslandschap. De hoogste waarden betreffen de Heiligenbergerbeek en naaste omgeving. Voor de groene kikker ligt het zwaartepunt rond de Heiligenbergerbeek. Tot circa 1970 waren er tussen Scherpenzeel en Leusden nog belangrijke bewoonde dassenburchten aanwezig. De das wordt nu nog incidenteel in Leusden waargenomen. De waterspitsmuis is binnen de gemeente Leusden aangetroffen in de omgeving van het landgoed De Boom en de spoorlijn Amersfoort-Woudenberg. De waterspitsmuis lijkt gebonden aan plekken waar kwel en stromend water in de winter voorkomt. In de omgeving van de Heiligenbergerbeek komt de ringslang relatief veel voor. Het landgoed De Boom is in avifaunistisch opzicht belangrijk, onder andere voor de bosuil, appelvink en nachtegaal. De houtwallen zijn van belang voor de kleine zangvogelsoorten. Voor dagvlinders en andere insecten, hazelworm en ringslang zijn de spoorlijn Amersfoort-Woudenberg, de dijk langs het Valleikanaal en wegbermen met gras en ruigtevegetaties belangrijk.

<sup>5</sup> Verkregen informatie op basis van overleg met provinciaal archeoloog 12 december 2006.

Op basis van provinciale datagegevens<sup>6</sup> zijn een aantal rode lijst-soorten bekend in dit deelgebied. Dit zijn beschermde soorten van de Flora- en faunawet.

*Tabel 1 (algemene soorten):* Bosmuis, Konijn, Egel, Haas, Ree, Vos, Behaarde rode bosmier, Kale rode bosmier, Brede Wespenorchis, Dotterbloem, Grasklokje

*Tabel 2 (overige soorten):* Eekhoorn, Levendbarende hagedis, Jeneverbes, Kleine zonnedaauw, Ronde zonnedaauw, Spaanse ruiter.

*Tabel 3 (soorten bijlage IV):* o.a. Hazelworm, Ringslang, Poelkikker.

#### Gelderse Vallei

Het oostelijk en noordelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door belangrijke natuurwaarden. De belangrijkste natuurwaarden liggen in enkele boscomplexen, waaronder restanten van het vroegere veel voorkomende elzenvogelkersbos (onder andere langs de Moorsterbeek) en vochtige eikenbossen. Daarnaast zijn de natte heidevegetaties van het natuurmonument Groot Zandbrink bijzonder waardevol. In het gebied van het cultuurgrasland worden de belangrijkste waarden door de houtwallen met een soortenrijke ondergroei gevormd. Ook slootoevers zijn op sommige plaatsen soortenrijk. In faunistisch opzicht vormen de zangvogels een belangrijke groep. Het kleinschalig landschap met bossen, houtwallen en graslanden geeft hoge broedvogel dichtheden te zien. Er komen tengevolge van de diversiteit aan landschapselementen een groot aantal broedvogelsoorten, circa 40 voor, waaronder kleine zangvogels. Ook is het hoevenlandschap voor roofvogels belangrijk. De soorten rijkdom aan amfibieën en reptielen is laag met alleen de algemene soorten, zoals gewone pad en bruine kikker. Een uitzondering hierop vormt het natuurreservaat Groot Zandbrink met onder andere hazelworm en levendbarende hagedis. Over de waarde van het hoevenlandschap voor insecten is vrijwel niets bekend. Uit dagvlinder en libelleninventarisaties van Groot Zandbrink bleek dat daar bijzondere soorten voorkwamen en -komen. Voor bepaalde insecten zijn houtwallen waardevol.

Het grondgebied van Leusden speelde een belangrijke rol in het voorkomen van grote zoogdieren, als boommarter en das. In potentie is dit nog steeds het geval. In de Moorster- en Modderbeek, die elk een apart stroomgebied vertegenwoordigen, komt nog een interessante fauna voor.

De schraallanden van Groot Zandbrink en de Schoolsteegbosjes zijn in de Natuurbeschermingswet aangewezen als beschermd natuurmonument. In de Natuurbeschermingswet is bepaald dat voor handelingen in of buiten deze gebieden die de natuurwaarde kunnen beïnvloeden een vergunning noodzakelijk is.

Op basis van provinciale datagegevens<sup>7</sup> zijn een aantal rode lijst-soorten bekend in dit deelgebied. Dit zijn beschermde soorten van de Flora- en faunawet.

*Tabel 1 (algemene soorten):* Konijn, Egel, Haas, Ree, Vos, Bruine kikker, Gewone pad, Brede Wespenorchis, Dotterbloem, Grasklokje, Zwanebloem, Breed klokje Dotterbloem, Koningsvaren

*Tabel 2 (overige soorten):* Eekhoorn, Levendbarende hagedis, Spaanse ruiter, brede orchis, Klokjesgentiaan, Rietorchis, Kleine zonnedaauw, Ronde zonnedaauw, Zwartsteel, Lange ereprijs, Waterdrieblad, Dotterbloem.

*Tabel 3 (soorten bijlage IV):* o.a. Hazelworm, Ringslang, Poelkikker, Bittervoorn.

<sup>6</sup> Verkregen informatie op basis van overleg met provinciaal archeoloog 12 december 2006.

<sup>7</sup> Verkregen informatie op basis van overleg met provinciaal archeoloog 12 december 2006.

De Habitatrichtlijn is een Europese richtlijn en heeft tot doel de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. In het plangebied is het gebied Groot Zandbrink (circa 10 ha) aangewezen als Habitatrichtlijngebied. Enkele habitattypen waar het plangebied het belangrijkste gebied voor is zijn: Alkalisch laagveen, droge Europese heide en soortenrijke heischrale graslanden.

Daarnaast zijn het natuurgebied Groot Zandbrink en de Schoolsteegbosjes aangewezen als natuurbeschermingswetgebieden.

De aanwijzing van de gebieden tot Habitatrichtlijngebied en natuurbeschermingswetgebied heeft gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van landbouwbedrijven in de nabijheid van deze terreinen.

In en in de nabijheid van het plangebied komen geen speciale beschermingszones onder de Vogelrichtlijn voor.

### **Ontwikkelingen**

#### *Realisatie van Ecologische Hoofdstructuur*

De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en ecologische verbindingen daartussen. Er dienen meer aaneengesloten natuurgebieden gevormd te worden, om zodoende negatieve effecten van versnippering te verkleinen, de beheerbaarheid te vergroten en om lokale grondwatersystemen, (landschaps) ecologische relaties en gradiënten te kunnen behouden of te herstellen. In het kader van de realisatie van de EHS zijn nieuwe natuurgebieden aansluitend aan bestaande natuurgebieden geprojecteerd op diverse plaatsen in het buitengebied, waaronder de Schoolsteegbosjes, Moorsterbeek, gebied rond Groot Zandbrink, Siberiëbeek en het gebied tussen kasteel Stoutenburg en Groot Stoutenburg. Het initiatief voor deze natuurontwikkeling ligt bij Natuurmonumenten, Utrechts Landschap en bij de terreineigenaren.

#### *Realisatie van Ecologische Verbindingszones*

Droge en natte verbindingszones moeten ontwikkeld worden via onder meer beken, waterlopen, dekzandruggen, dijktafuds en bossen, om hiermede de relaties tussen de natuurgebieden te verstevigen en isolatie van populaties op te heffen. In het bijzonder geldt dit voor de amfibieën, dagvlinders, zoogdieren, bosvogels en vissen. Nieuwe ecologische verbindingszones zijn voorzien langs de Heiligenbergerbeek, het Valleikanaal, de spoorlijn, de Moorsterbeek, de Modderbeek, de Barneveldsebeek en langs de A28. Tussen Bloedaal en de Schammerpolder (buiten het plangebied) ter hoogte van de brug bij de Kopermolen wordt een voorziening gerealiseerd in de vorm van een onderdoorgang voor kleine fauna.

De ecologische verbindingszones verbinden diverse natuurgebieden op zowel lokaal als regionale schaal. Het initiatief voor realisatie van de natte EVZ's ligt vaak bij het Waterschap Vallei & Eem.



### *Robuuste Ecologische verbindingzone.*

Naast deze 'gewone' ecologische verbindingzones is tussen de Heuvelrug en de Veluwe een zoekgebied voor een Robuuste Ecologische Verbindingszone (REVZ) aangewezen, zie afbeelding pagina 12. Dit is een zone van gemiddeld één kilometer breed waarbinnen de ecologische verbindingzone moet worden gerealiseerd zodat twee grote ecosystemen met elkaar worden verbonden (de Utrechtse heuvelrug en de Veluwe). De Robuuste Ecologische Verbindingszone loopt over de lijn Veluwe-Veldbeek-Appel-Erica/Kallenbroek-Groot Zandbrink/De Boom-Den Treek-Heuvelrug en verbindt de ecosystemen bos, droge en natte heides, beekdalen en schrale graslanden. Deze verbindingzone bestaat niet alleen uit natuurgebied. Binnen deze verbindingzone blijft landbouw onder voorwaarden mogelijk. In samenwerking met de betrokken agrariërs en andere grondeigenaren zal worden gekeken hoe de REVZ kan worden ontwikkeld. Zo kan voor voldoende draagvlak gezorgd worden. Knelpunten voor de realisatie van de EVZ zijn de verkeersbarrières tussen deze gebieden c.q. het ontbreken van passages van een aantal (spoor)wegen.

Het tracé dient te worden vrijwaard van onomkeerbare ontwikkelingen (geen spijtoets) die de realisatie en het functioneren van de zone bemoeilijken, zoals vestiging van niet-passende functies. Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is binnen de bestaande beleidskaders vooralsnog mogelijk. De robuuste verbinding is in het natuurgebiedsplannen nader op perceelsniveau begrensd. De gemeente gaat ervan uit dat de beperkingen voor de landbouw er niet meer door toenemen dan al het gevolg is van de aanwijzing tot extensiverings- of verwevingsgebied.

### *Overige natuurontwikkeling in het plangebied*

Voor de locatie ten zuiden van de Schoolsteegbosjes heeft Stichting De Boom een visie ontwikkeld, welke gericht is op versterking van de natuur- en bosontwikkeling. Daarbij wordt ook de toepassing van rood voor groen overwogen om realisatie te ondersteunen. Deze locatie ligt in het tracé van de Robuuste Ecologische Verbindingszone. De financiële en planologische haalbaarheid is nog onduidelijk.

Voor de Heerlijkheid Stoutenburg is door het Utrechts Landschap een plan ontwikkeld om dit landgoed uit te breiden en te versterken. Daarmee wordt vorm gegeven aan een reeds in het vigerende bestemmingsplan opgenomen doelstelling. Het landgoed zal naar verwachting beter in staat zijn haar rol voor recreatief medegebruik te vervullen zonder de aanwezige natuurwaarden te schaden. Ook bij dit plan wordt gebruik gemaakt van de rood voor groen optie om het project financieel haalbaar te maken.

De provincie heeft in haar notitie heideherstel (2004) aangegeven voor welke gebieden in het plangebied gestreefd wordt naar herstel of nieuwe aanleg van heideterreinen. Het betreft hier zowel heideterreinen als heidecorridors.

In het plangebied bevinden deze gebieden en corridors zich op de Utrechtse Heuvelrug, waaronder Hazenwater, Ringheuvels, Kelderbosch, Treekermeer en bijbehorende corridors tussen deze gebieden.

Op deze wijze wordt gestreefd naar een samenhangend stelsel van heideterreinen om zo de kwaliteit van de gebieden te optimaliseren en de situatie voor kenmerkende heidesoorten te verbeteren.

### *Hart voor de Heuvelrug*

Het Hart van de Heuvelrug is een uniek landschap tussen Amersfoort, De Bilt, Soest en Zeist. Het is het op één na grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland. Een deel van het plangebied valt binnen het plangebied van het Hart van de Heuvelrug project. Het gebied is erg versnipperd en staat onder grote druk vanwege de behoefte aan woningbouw en kantoorlocaties. Ook (spoor)wegen belemmeren op dit moment de mogelijkheden voor mensen, dieren en planten zich over het gebied te verspreiden. Tegelijkertijd ontstaat ruimte in het gebied door verdwijnen of verplaatsen van militaire terreinen en zorginstellingen.

Om de dynamiek verder te benutten voor het versterken van de eenheid op de Heuvelrug, is met alle betrokken partijen in het Platform Hart van de Heuvelrug een gebiedsvisie opgesteld voor het centrale deel van de Heuvelrug. Het doel van de visie is de groene kwaliteiten en de groene eenheid binnen dit deel van de Heuvelrug te behouden en te versterken.

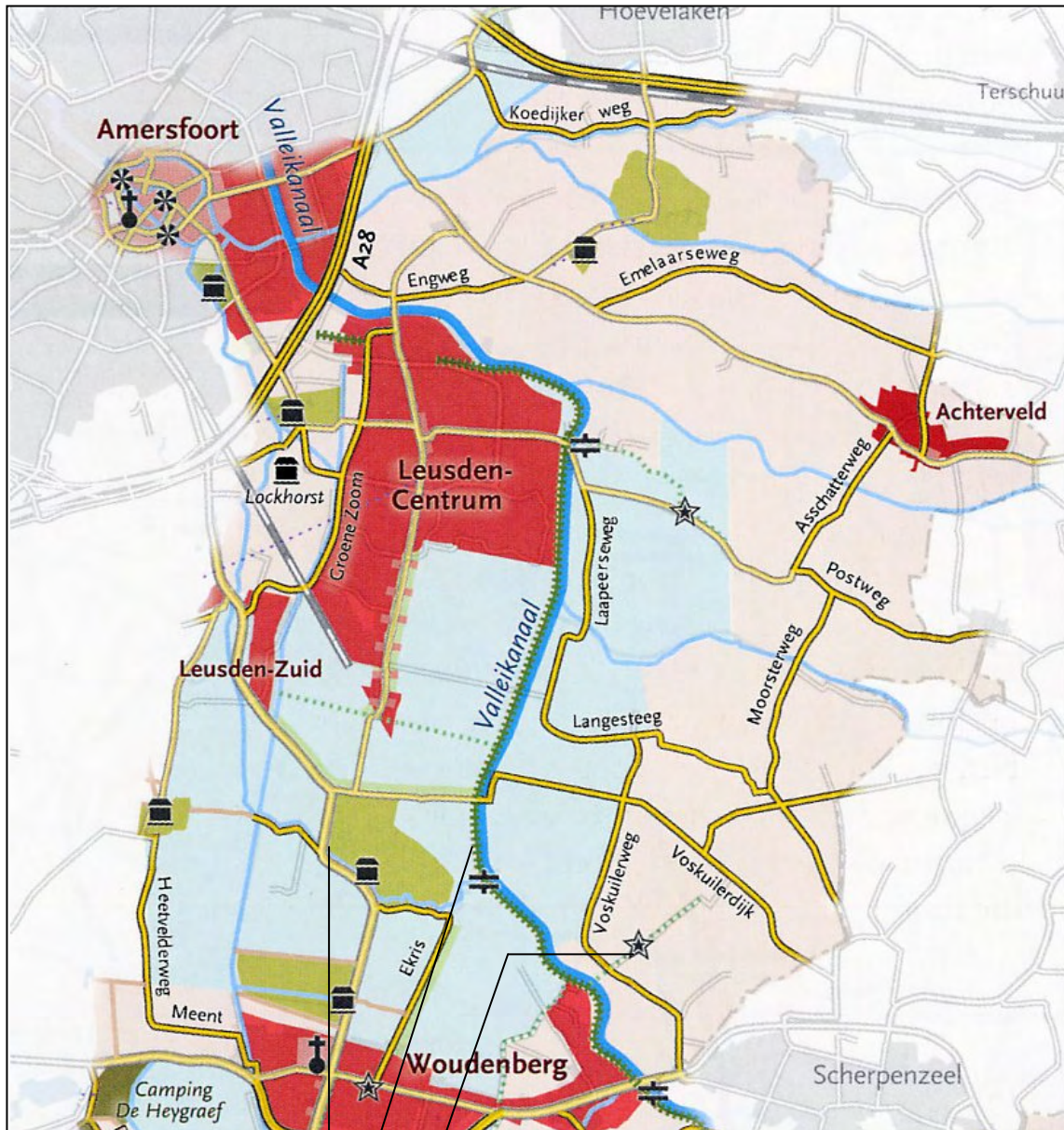
Daarbij worden ruimtelijke randvoorwaarden gecreëerd voor kwaliteitsverbetering en maatschappelijke integratie van de zorg en voor behoud van cultuurhistorische waarden. Ook wil men kwaliteitsverbetering bewerkstelligen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Met het project Hart van de Heuvelrug uit Agenda 2010 wordt aan het realiseren van deze visie een forse impuls gegeven. Belangrijk element uit de visie is het door de Stichting Het Utrechts Landschap geïntroduceerde schaakbordmodel. In het schaakbordmodel worden rode functies op de minst kwetsbare locaties geconcentreerd, waardoor grotere, met elkaar verbonden eenheden groen ontstaan. Ook worden het zuidelijk en het noordelijk deel van de Heuvelrug beter met elkaar verbonden door middel van groene corridors. Bijkomend voordeel is dat hiermee deels kan worden tegemoet gekomen aan de grote vraag naar landelijk wonen (wonen in het groen) en groene werklandschappen. Door deze uitruil, maar ook door de aanleg van ecoducten worden tot voor kort versnipperde natuurgebieden weer één. Als basisprincipe geldt dat bebouwing zorgt voor de financiering van groene projecten. De winst door de gezamenlijke aanpak is uiteindelijk veel groter dan wanneer iedere partij afzonderlijk haar eigen doelen zou nastreven.

Hart van de Heuvelrug bestaat uit vele projecten. Velen zijn in voorbereiding, anderen zijn al gerealiseerd. Enkele hiervan zijn in het plangebied gelegen. Zo is het ecoduct over de A28 klaar en daarmee het begin van een ecologische verbindingszone. Dit ecoduct is gelegen binnen het plangebied. Ook over de N227 is een ecoduct aangelegd die het bosgebied ten oost van deze weg met de Leusderheide verbindt. SALZ is een motorcrossvereniging. Het motorcrossterrein is in het kader van het project Hart van de Heuvelrug naar een minder kwetsbare locatie verplaatst, omdat het motorcrossterrein midden in de ecologische corridor lag. Het motorcrossterrein is nu gelegen aan de kolonel H. van Royenweg in Leusden nabij de A28 aan de noordoostzijde van de afslag Soesterberg.

### *Ontwikkelingen binnen de groene contour*

De ecologische hoofdstructuur en vogel- en habitatrictlijngebieden zijn gelegen binnen de provinciale groene contour. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast.





bron: Cultuurhistorische atlas, tastbare tijd, provincie Utrecht, 2005

Landgoed / buitenplaats

Grebbeinie

Verdedigingswerk

cultuurhistorie

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime).

***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit natuur***

- In het plan dient de realisatie van de robuuste ecologische verbindingszone mogelijk te worden gemaakt.
- Het habitatrichtlijngebied Groot Zandbrink dient als zodanig in het plan te worden verwerkt.
- Er dient een wijzigingsregeling te worden opgenomen waardoor nieuwe natuurgebieden in het kader van de EHS kunnen worden gerealiseerd.
- In het plan dient het 'nee, tenzij'-regime voor de EHS te worden opgenomen.

### 3.5 Cultuurhistorie en archeologie

***Huidige situatie***

*Grebbelinie*

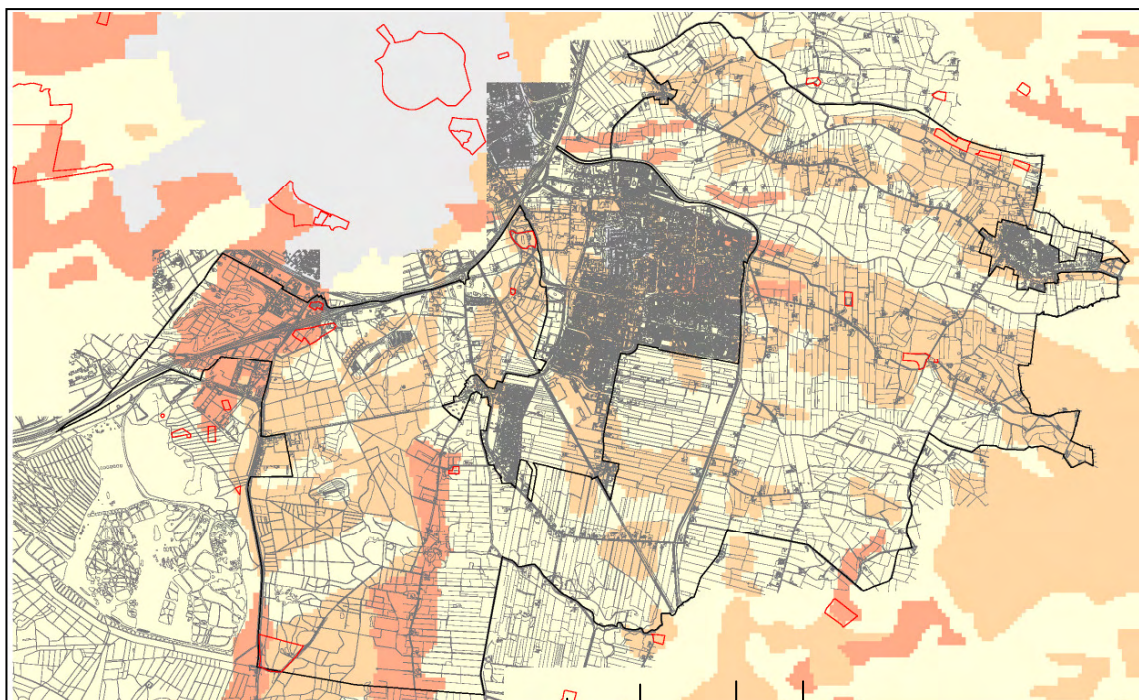
Door de Gelderse Vallei en Eemland loopt de historische, militaire verdedigingslinie "de Grebbelinie". Deze overwegend noord-zuid lopende linie stamt grotendeels uit de tweede helft van de 18<sup>e</sup> eeuw. Deze 'Valleistelling' loopt van de gemeente Rhenen via Leusden naar Bunschoten. De Grebbelinie is aangelegd om de opmars van een vijand uit het oosten tegen te houden. De linie had de functie van voorpostenlijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en bestaat in hoofdzaak uit een aarden wal met haaks daarop aangelegde keerkades. Hierdoor ontstonden een tiental kommen die onder water gezet konden worden, welke de opmars van een vijand ernstig kon belemmeren. Het belangrijkste werk van de Grebbelinie is de Liniedijk, welke het plangebied doorsnijdt. De Liniedijk heeft bij Asschat een dwarskade of komkering: de Asschatterkeerkade. Deze kade vormde de begrenzing tussen de twee inundatiekommen. Op deze kade is het zogenaamde 'werk op de Asschatterkade' aangelegd. Dit betreft een voorpost ter verdediging van de linie. Vlak voor de Tweede Wereldoorlog zijn er nog diverse betonnen mitrailleurkazematten en betonnen tankversperringen op of nabij de oude verdedigingswerken gebouwd. De Liniedijk wordt mogelijk aangewezen als rijksmonument.

*Historische Landschapselementen*

In het plangebied komen een aantal waardevolle historische landschapselementen voor. Het betreft hier het Schotse dijkje (nabij Emelaar), de Haarbeek, Afwateringsloot van de Meent, Dashorsterbeek, Daatselaarbeek, het parkbos van kasteel Stoutenburg, de Asschatterwal, de fusilladeplaats aan de Asschatterweg, de Treekerduinen en het park landgoed Lockhorst.

*Landgoederen en buitenplaatsen*

Op het grondgebied van Leusden ligt de overgangszone tussen Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei een aaneengesloten gordel van zowel oude als jongere landgoederen en buitenplaatsen, die in zijn geheel als waardevol aangemerkt worden. In het plangebied zijn dit Heiligenberg (deels rijksmonument), Lockhorst, Leusderend, Den Treek (deels rijksmonument) en De Boom (deels rijksmonument).



archeologisch waardevol gebied

lage archeologische verwachtingswaarde

middelhoge archeologische verwachtingswaarde

hoge archeologische verwachtingswaarde

bron: AMK en IKAW,  
Rijksdienst voor Oudheidkundig  
Bodemonderzoek

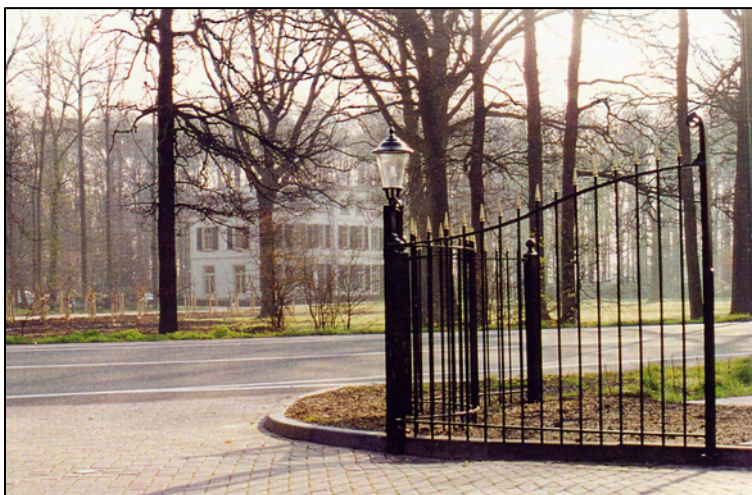
archeologie



Waardebepalend voor het buitenplaatsengebied Heiligenberg, Lockhorst, Leusderend e.o. is de in stand gebleven ruimtelijke structuur van de buitenplaatsen in combinatie met de kwaliteit van de bebouwing alsmede die van de erfinrichting en inrichting van de openbare ruimte. De bebouwing wordt gekenmerkt door monumentale en beeldbepalende landhuizen en bijgebouwen en is zeer waardevol.

De landgoederen Den Treek en Henschoten (gemeente Woudenberg) vormen sinds 1941 tezamen het landgoed Den Treek-Henschoten. De waarde van het gebied is primair gelegen in de grotendeels nog herkenbare karakteristiek van een reeks buitenplaats met tuin, park, lanen en parkbossen. De kwaliteit van de visuele ruimte, bebouwing en inrichting is zeer waardevol.

De waarde van De Boom is primair gelegen in de grotendeels nog herkenbare karakteristiek van eenzijdige boerderijstrook, binnen de hoofdstructuur van de systematisch uitgevoerde ontginningen ter plaatse, alsmede de invulling van het zuidelijk deel door het parkbos van De Boom. Waardebepalend is de in stand gebleven ruimtelijke structuur van de boerderijstrook in combinatie met de kwaliteit van de bebouwing en die van de erfinrichting en inrichting van de openbare ruimte.



*Landgoed De Boom*

#### *Monumenten en MIP-panden*

Naast de gebieden met bijzondere cultuurhistorische waarden is er cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig, zoals boerderijen en landgoedhuizen. Een deel van de waardevolle boerderijen en elementen is aangewezen als rijksmonument en als gemeentelijk monument. Een lijst met monumenten is opgenomen in bijlage 2. De andere waardevolle boerderijen en elementen komen voor op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), zoals deze is opgesteld door de provincie Utrecht. Het MIP bevat een volledige inventarisatie van objecten in het plangebied.

#### *Archeologie*

Voor het bepalen van de archeologische waarden in de het plangebied wordt gebruik gemaakt van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). In het plangebied komen een aantal archeologisch waardevolle gebieden voor. Het betreft hier onder andere grafheuvels, resten van landhuizen en gebieden met sporen van bewoning uit de steen-/bronstijd. Een aantal van deze gebieden betreft een archeologisch monument (zie bijlage 2).

Onder archeologische monumenten verstaat de Monumentenwet: 'terreinen welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde' (Monumentenwet 1988).

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven in de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). In dit gebied kunnen archeologische sporen worden verwacht, maar deze zijn tot nu toe nog niet aangetoond. Delen van het plangebied hebben een middelhoge en hoge trefkans of verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Bodemingrepen in dit gebied dienen archeologisch te worden begeleid. Bij grootschalige bodemingrepen wordt dient een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.

## ***Ontwikkelingen***

### *Algemeen*

Voor nieuwe ontwikkelingen kan op basis van de nota belvédère en de Cultuurhistorische Atlas van de provincie inspiratie gevonden worden voor het aspect cultuurhistorie.

### *Grebbelinie*

Om de natuurlijke en cultuurhistorische beleving van de Grebbelinie te vergroten wordt momenteel door diverse partijen nagedacht over de mogelijkheid voor het opstellen van een visie die leidt tot een versterking van de natuurlijke en cultuurhistorische uitstraling van de linie. Hieruit kan een pakket aan maatregelen volgen die worden uitgevoerd. Mocht dit gevolgen hebben voor het bestemmingsplan dan zal dat te zijner tijd in het plan worden verwerkt.

### *Heerlijkheid Stoutenburg*

De Stichting het Utrechts Landschap heeft een inrichtingsplan gemaakt voor de Heerlijkheid Stoutenburg. Doel is de historische, recreatieve en ecologische kwaliteiten van het gebied te versterken. Het gaat hierbij om het behoud en herstel van natuurwaarden en kleinschalig cultuurlandschap, het zichtbaar maken van de rijke cultuurhistorie en het aanbieden van extensieve, natuurgerichte recreatie. Concrete maatregelen die hier uit voortkomen zijn het inplanten van bos, aanleggen van parkeer gelegenheid, realisatie van nieuwe fiets- en wandelpaden en het geven van een andere functie aan het koetshuis.

### *Landgoed de Emelaar*

Voor het gebied tussen de Emelaarseweg en de Barneveldsebeek is het plan aanwezig voor de oprichting van een nieuw landgoed. De initiatiefnemer wil het gebied omvormen naar een nieuw landgoed, waarbij 12,6 hectare landbouwgrond wordt omgevormd naar bos en natuur, die zal worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet en duurzaam zal worden beheerd. Er worden wandelpaden aangelegd en een bruggetje dat een nieuwe aansluiting maakt op landgoed Stoutenburg. Enkele parkeerplaatsen ontlasten de verkeersdruk bij de nieuwe recreatieve routes.

Op het nieuwe landgoed zullen uiteindelijk drie nieuwe woningen worden gebouwd; te weten twee woningen in het kader van 'rood voor groen' en één woning in het kader van de regeling 'ruimte voor ruimte' (deze nieuwbouw is exclusief de bijgebouwen). De bestaande boerderij en naastliggende schuur worden opgeknapt. Voor het gehele gebied is één integraal inrichtingsplan gemaakt.

***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit archeologie en cultuurhistorie***

- Op terreinen met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde moeten bodemberoeringen vermeden worden. Indien bodemberoeringen onvermijdelijk zijn dan altijd vooraf laten gaan door een archeologisch vooronderzoek.
- De ontwikkelingen met betrekking tot de landgoederen Heerlijkheid Stoutenburg en de Emelaar dienen waar nodig in het plan verwerkt te worden.
- Voor nieuwe ontwikkelingen kan op basis van de nota belvédère en de Cultuurhistorische Atlas van de provincie inspiratie gevonden worden voor het aspect cultuurhistorie.

### 3.6 Landbouw

***Huidige situatie***
***Algemene ontwikkeling landbouw in gemeente Leusden***

De gemeente Leusden maakt deel uit van de Gelderse Vallei en de Utrechtse Heuvelrug, een gebied waar buiten de woonkernen de landbouw een belangrijke positie inneemt qua grondgebruik. Er heeft een behoorlijke verstrengeling plaats gevonden met de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. Mede als gevolg van huidige intensieve landbouwtechnieken is deze relatie problematisch geworden in de afgelopen decennia. De agrarische bedrijven bevinden zich hoofdzakelijk in het gebied ten noorden, oosten en zuiden van de kern Leusden.

In het midden en zuidelijke deel van de gemeente zijn overwegend gespecialiseerde grondgebonden veehouderijen te vinden, waarvan een aanzienlijk deel bestaat uit pachtbedrijven behorende bij enkele grote landgoederen, waarvan Stichting De Boom en Den Treek de belangrijkste zijn. De bedrijven in het midden en zuidelijke deel van de gemeente blijken zich de afgelopen jaren verder ontwikkeld te hebben in grootte en specialisatie binnen de geldende milieuregels. Zo blijkt uit de verleende milieuvergunningen voor bedrijfsontwikkeling in het jaar 2000 dat 60% daarvan vergund is in het midden en zuidelijk deel. Deze bedrijven hebben daartoe gebruik gemaakt van de mogelijkheid elders mest- en ammoniakrechten op te kopen, groen labelstallen te realiseren en gronden aan te kopen in de directe omgeving en het noordelijke deel van de gemeente van bedrijven die daar wijken. Daarbij wordt deels vooruitgelopen op de nieuw verwachte richtlijnen van veebezetting. Het zijn uiteraard de kapitaalkrachtige perspectiefvolle bedrijven die deze investeringen hebben kunnen doen.

In het noordelijke deel van de gemeente heeft een tegengestelde ontwikkeling zich afgespeeld. In plaats van uitbreiding en hervestiging zien we hier juist bedrijfsbeëindiging en krimp. Deze ontwikkeling spoort redelijk met de verwachtingen van insiders die indertijd al opmerkten dat het gebied praktisch vol zat en dat het type bedrijf voor een belangrijk deel een kritische omvang had. Ook nu blijkt uit een verkenning op basis van lokale expertise dat in het noordelijke deel van de gemeente het aandeel bedrijven zonder economische perspectief relatief het grootste is van de drie deelgebieden. De bedrijven met toekomstperspectief in het noordelijke gebied zijn gebaat bij de mogelijkheid om hun huispercelen en gronden te kunnen vergroten door aankoop of pacht van gronden die bij de wijkers in dit gebied vrijkomen.

Het verkopen van agrarische gronden aan bedrijven in andere deelgebieden of buiten de gemeente ondergraft de levenskansen voor de potentiële blijvers. De dure grondprijs is hier echter niet bevorderlijk voor schaalvergroting. De druk van de verstedelijking is hier voelbaar in de aankoop van potentiële woonboerderijen van wijkers.

#### *Aantal bedrijven en oppervlakte cultuurgrond*

De ook in Leusden waarneembare vermindering van bedrijven is een vrij algemeen verschijnsel van schaalvergroting dat ook de komende jaren nog door zal gaan. Bij een ongewijzigd beleid houdt de Gelderse Valleicommissie zelfs rekening met een teruggang van meer dan 40% tussen 1990 en 2010. Dit is overigens een sanerings-tempo dat nauw aansluit bij dat van Leusden in de afgelopen periode.

Het aantal agrarische bedrijven in het plangebied is, volgens de gegevens van het CBS, in de periode 1980-2003 afgenomen van 256 tot 119. Per decennia waren dit gemiddeld 50 bedrijven, dus een gemiddelde van circa 5 bedrijven per jaar. Uit de gegevens lijkt in de laatste drie jaar (2000-2003) een stijging van het aantal gestopte bedrijven naar voren te komen. Er heeft in die periode echter een grenscorrectie van de gemeente plaatsgevonden. Hierdoor en door het buiten het plangebied houden van het gebied 'De Schammer' zijn er circa 20 bedrijven buiten het plangebied komen te liggen. Daardoor is waarschijnlijk de relatief grote stijging in het aantal gestopte bedrijven te verklaren in de laatste jaren.

|                         | 1980 | 1990 | 2000 | 2003 |
|-------------------------|------|------|------|------|
| <i>Aantal bedrijven</i> | 256  | 197  | 154  | 119  |

*Tabel 1: aantal bedrijven gemeente Leusden, bron CBS 2003*

De oppervlakte cultuurgrond in de gemeente, die in gebruik is als landbouwgrond, is in de periode 1980-2003 afgenomen met 130 ha 9%. Dit heeft mede te maken met het overgaan van de gronden ten noorden van de Barneveldse beek naar de gemeente Amersfoort.

|                                       | 1980 | 1990 | 2000 | 2003 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|
| <i>Oppervlakte cultuurgrond in ha</i> | 2740 | 2836 | 2760 | 2617 |

*Tabel 2: oppervlakte cultuurgrond gemeente Leusden, bron CBS 2003*

#### *Bedrijfstype*

Graasdierbedrijven vormen sinds jaren het grootste deel van het totaal aantal agrarische bedrijven, zowel bij de bedrijven met een hoofdfunctie "graasdieren" als de bedrijven die een nevenfunctie "graasdieren" hebben. Deze bedrijven hebben naast een economische ook een landschappelijke functie, namelijk het in stand houden van het karakteristieke open landschap met weidegronden. Daarnaast zijn er slechts een beperkt aantal akkerbouw-, hokdier- en combinatiebedrijven. Onder agrarische combinatiebedrijven verstaat het CBS de bedrijven met diercombinaties, gewascombinaties en dier-gewascombinaties, die niet onder een ander hoofdtype gerekend kunnen worden. De gegevens van het CBS laten zien dat het aantal graasdierbedrijven verhoudingsgewijs ten opzichte van de andere bedrijfstypen de laatste jaren nagenoeg gelijk blijft. Er heeft qua bedrijfstype geen duidelijke verschuiving naar een ander bedrijfstype plaatsgevonden.



Te verwachten valt dat deze verdeling per bedrijfstype, ook gezien het agrarisch grondgebruik van de laatste decennia, zich ook in de komende jaren zal handhaven ondanks de afname van het totaal aantal bedrijven.

|      | <b>totaal</b> | <b>akkerbouw</b> | <b>graasdieren</b> | <b>tuinbouw</b> | <b>hokdieren</b> | <b>combinatie</b> |
|------|---------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 1980 | 256           | -                | -                  | -               | -                | -                 |
| 1990 | 197           | 2                | 133                | 14              | 19               | 29                |
| 2000 | 154           | 2                | 112                | 11              | 13               | 16                |
| 2003 | 119           | 2                | 95                 | 7               | 6                | 9                 |

Tabel 3: agrarische bedrijven naar type, bron CBS 2003

#### *Bedrijfs grootte*

De gemiddelde bedrijfsomvang in ha per agrarisch bedrijf kan sterk worden beïnvloed door het voorkomen van veel kleine bedrijfjes, die veelal als nevenbedrijf gevoerd worden. Bovendien kunnen deze bedrijven met niet-grondgebonden productietakken in economisch opzicht volwaardig zijn, ook al beschikken ze over weinig grond.

De grootte van de agrarische bedrijven is berekend in NGE<sup>8</sup>, aan de hand van de gegevens van het CBS voor de periode 1980-2003. In de gemeente Leusden heeft iets meer dan de helft van alle agrarische bedrijven sinds 2003 een omvang van meer dan 50 NGE.

Het is noodzakelijk voor een volwaardig agrarisch bedrijf om een grootte van tenminste 50 NGE te hebben. Het aandeel bedrijven dat onder die norm zat, nam in de periode vanaf 1996 sterk af, al nam absoluut gezien het aantal bedrijven ook af. Een agrarisch bedrijf heeft over het algemeen goede toekomstperspectieven als hoofdactiviteit indien het groter is dan 70 NGE, omdat de verhouding tussen kosten en opbrengsten gunstiger wordt naarmate het bedrijf groter is. Daarnaast zijn er toenemende eisen op het gebied van bijvoorbeeld de ruimtelijke ordening en milieuwetgeving. De investeringen om aan de benodigde vergunningen te voldoen zijn alleen op te brengen indien het bedrijf voldoende groot is.

Tussen 1980 en 2003 is er een duidelijke toename waar te nemen van het aantal bedrijven in een de klasse boven de 70 NGE. Echter vergeleken met 2000 is het aantal weer fors afgenomen. Wellicht is dit deels te herleiden tot de grenscorrectie met Amersfoort aangezien. Het aantal bedrijven in de alle klassen neemt af, maar met name in de klasse tot 40 NGE. Uit de tabel 4 blijkt voorts dat ongeveer 20% van het totale aantal agrarische bedrijven in de gemeente Leusden een omvang heeft van minder dan 20 NGE.

|      | <b>3-20</b> | <b>20-40</b> | <b>40-50</b> | <b>50-70</b> | <b>&gt; 70</b> | <b>totaal</b> |
|------|-------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| 1980 | 83          | 58           | 32           | 57           | 26             | 256           |
| 1990 | 48          | 46           | 37           | 44           | 22             | 197           |
| 2000 | 36          | 23           | 9            | 22           | 64             | 154           |
| 2003 | 24          | 16           | 9            | 21           | 49             | 119           |

Tabel 4: aantal bedrijven naar bedrijfsomvang in NGE-klasse, bron CBS 2003

<sup>8</sup> NGE: Nederlandse Grootte Eenheden: Dit zijn verhoudingsgetallen die een vergelijking mogelijk maken van de omvang van de verschillende typen agrarische bedrijven.

### *Opvolgingssituatie*

Voor de gemeente Leusden zijn alleen de opvolgingsgegevens van 2000 bekend.

Op basis van deze cijfers kan worden vastgesteld dat voor een behoorlijk aantal bedrijven de bedrijfsopvolging een probleem kan worden. Dit heeft tot gevolg dat er in de toekomst waarschijnlijk minder agrarische bedrijven te verwachten zijn.

|      | <b>aantal bedrijven</b> | <b>geen opvolger/nvt</b> | <b>1 opvolger</b> | <b>meerdere opvolgers</b> |
|------|-------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|
| 2000 | 150                     | 115                      | 31                | 4                         |
| %    | 100%                    | 76%                      | 21%               | 3%                        |

*Tabel 5: agrarische bedrijfsopvolging, bron CBS*

### **Ontwikkelingen**

#### *Reconstructiezonering intensieve veehouderij*

Voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden speelt het Reconstructieplan een grote rol. Met name inzake de ruimte van de ontwikkeling voor de intensieve veehouderij is de in het Reconstructieplan vastgelegde zonering met bijbehorende beleidsregels van belang. In het bestemmingsplan dient deze visie vastgelegd te worden. Naast deze zonering is het beleid inzake de te verwachten toename in vrijkomende agrarische bebouwing van grote betekenis. Bij gehele of gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging zal meer ruimte geboden worden voor ontwikkeling van andere economische functies naast de omzetting in de functie wonen. Een en ander sluit aan bij de beoogde plattelandsvernieuwing zoals deze in het Reconstructieplan en andere plannen wordt voorgestaan. Hieronder wordt nader op deze ontwikkelingen ingegaan.

#### Extensiveringsgebied

Hier worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij beperkt ten behoeve van de ontwikkeling en bescherming van natuur. Het betreft de natuur en bosgebieden die op de reconstructiekaart zijn aangegeven plus zones van 250 m breed langs de randen van de Utrechtse Heuvelrug en rond Groot Zandbrink e.o. ten opzichte van eerdere zoneringen heeft een aanmerkelijke afslanking plaats gevonden. In de extensiveringsgebieden is de nieuwvestiging van intensieve veehouderij en de omschakeling van volledig grondgebonden bedrijven naar intensieve veehouderij niet meer toegestaan. Daarnaast worden de uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij bij bestaande bedrijven beperkt tot de bestaande grenzen van de vigerende agrarische bouwpercelen, zoals die concreet begrensd zijn of woordelijk zijn gedefinieerd in de vigerende bestemmingsplannen buitengebied. Voor bedrijven met intensieve veehouderij zonder restcapaciteit op het bouwperceel kan ten behoeve van ontwikkelingen in het kader van dierenwelzijn (AMvB-huisvesting) een uitzondering worden gemaakt. In dit laatste geval is uitbreiding mogelijk als dit noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn. De uitbreiding mag niet leiden tot een uitbreiding van het aantal dierplaatsen.

Overname van een intensieve veehouderij in de bestaande omvang blijft wel mogelijk. Andere agrarische bedrijven, zoals grondgebonden veehouderijen, die een belangrijke rol spelen in het beheer en onderhoud van het gebied, dienen wel voldoende perspectief en ontwikkelingsmogelijkheden te houden.

#### Verwevingsgebied

Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is niet toegestaan. Bestaande agrarische bedrijven kunnen een intensieve neventak ontwikkelen. Om de concentratiegedachte gestalte te geven en vanwege de aanwezigheid van andere belangen, wordt terug-

houdend omgegaan met de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij in dit gebied. In de verwevingsgebieden is uitbreiding van en omschakeling (gebruikmakende van een bestaande locatie) naar intensieve veehouderij, binnen de ter plekke beschikbare milieugebruiksruimte toegestaan.

Vergroting van het bouwperceel bij uitbreiding van intensieve veehouderij kan pas aan de orde zijn wanneer deze uitbreiding door de betreffende gemeenten is getoetst aan de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten (landschap, natuur en/of water). Hierbij dient een ondernemingsplan te worden opgesteld en de mogelijkheden van landschappelijke inpassing te worden betrokken. Voor ontwikkelingen in het kader van dierwelzijn (AMvB-huisvesting) kan een uitzondering worden gemaakt, waardoor een extra uitbreiding boven de 30% mogelijk wordt.

Voor de omschakeling van een grondgebonden veehouderij naar een intensieve veehouderij geldt een 'ja mits'- benadering. Overname van een intensieve veehouderij in de bestaande omvang blijft gewoon mogelijk. Verplaatsing of vestiging van een rundveehouderijbedrijf in verwevingsgebieden is aanvaardbaar. Eventuele vergroting van het bouwperceel wordt in ieder geval beperkt tot een éénmalige uitbreiding van maximaal 30% van het bestaande bouwperceel.

#### *Plattelandsvernieuwing*

Er valt te verwachten dat het aantal primair agrarische bedrijven verder zal afnemen. De afname wordt veroorzaakt doordat veel bedrijven geen bedrijfsopvolger hebben, de eisen om te kunnen voldoen aan de strengere milieunormen steeds hoger worden en omdat een verdere schaalvergroting van de landbouw in de toekomst te verwachten is. Beëindiging van een agrarisch bedrijf gebeurt op vrijwillige basis, zonder beëindigingsregeling van het rijk. Onzeker is wat er met de bebouwing en de grond zal gebeuren wanneer deze agrarische bedrijven stoppen. Bij de bedrijven die doorgaan als primair agrarische functie is onder andere wel een bedrijfsopvolger aanwezig of speelt de opvolgingssituatie nog niet.

De agrarische bedrijven staan dus vaak voor een keuze: doorgaan via verdieping of verbreding, of beëindigen. Nu al zijn er bedrijven die zich op andere, niet agrarische of agrarisch aanverwante activiteiten richten. In de toekomst zal het landelijk gebied meer een menging van functies hebben. Er zal ingespeeld moeten worden op deze ontwikkeling. Door verdieping en verbreding kan de landbouw versterkt worden.

#### Verdieping

Onder *verdieping* van de landbouw wordt verstaan het toevoegen van waarden aan de landbouw en gaan boeren over tot specialisatie, ontmenging en/of schaalvergroting. Onder verdieping valt ook de overschakeling op biologische, biologisch dynamische en/of ecologische landbouw. Agro-Eco heeft in 2001 een onderzoeksverslag uitgebracht over de kansen en knelpunten bij de omschakeling naar biologische landbouw in Leusden. Het blijkt dat met name in de rundveehouderij kansen liggen. Omschakeling kan hier het best gebeuren door gronden vrij te maken voor het telen van biologische voedergewassen. Ook hier speelt de geringe beschikbaarheid van landbouwgrond een remmende rol, omdat er gewoon meer grond nodig is voor deze wijze van bedrijfsvoering.

Daarnaast zou Bureau Beheer Landbouwgronden een ruimer pachtbeleid moeten voeren om biologische boeren die met een omschakelingsperiode van minimaal 2 jaar zitten ter wille te zijn. Voor de intensieve veehouderijtakken vormen de noodzakelijke forse investeringen in gebouwen een drempel.

### Verbreiding

Onder *verbreiding* van de landbouw wordt verstaan het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven voor goed inpasbare functies als natuur, recreatie en zorglandbouw (*gedeeltelijke functieverandering*). Het gaat om functies die extra waarde aan het landelijke gebied kunnen toevoegen en niet op gespannen voet staan met de landbouw. Bij verbreiding van de landbouw is sprake van inkomensverbreiding via nevenactiviteiten. Onder invloed van diverse ontwikkelingen in en buiten de landbouw wordt de behoefte bij agrariërs om activiteiten te ontplooiën die extra inkomsten kunnen genereren steeds groter. Te denken valt aan (kleinschalig) kamperen bij de boer, directe verkoop van landbouwproducten en natuur- en landschapsbeheer. In het kader van verbreiding van de landbouw is het benutten van vab's steeds vaker het geval.

### *Functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing*

Bij vrijkomende agrarische opstallen en bedrijfswoningen komt de vraag naar voren of daar gehele of gedeeltelijke functieverandering kan plaatsvinden. In de voorgaande alinea is reeds ingegaan op gedeeltelijke functieverandering (*verbreiding*).

Bij *gehele functieverandering* kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het toestaan van een tweede woning in de voormalige boerderij door woningsplitsing, waarbij de deel wordt verbouwd tot woning. Hierbij kan de mogelijkheid ontstaan om een aantal agrarische bedrijven om te vormen tot bijvoorbeeld buitenplaats. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. In geval van een grote hoeveelheid bedrijfsgebouwen kan daarmee een landschappelijke verbetering worden bereikt, waarbij een extra woning mag worden gebouwd in ruil voor het slopen van voldoende bedrijfsgebouwen.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing is verwoord in de Ontwikkelingsvisie op het buitengebied. De gemeenteraad van Leusden staat een ruimhartiger beleid voor ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing. Dit mede omdat de agrarische sector met ingrijpende veranderingen (Reconstructieplan en milieuregelgeving) wordt geconfronteerd. Het gaat om het bieden van een stuk flankerend beleid ter ondersteuning.

Hierin is gekozen voor het toepassen van een zogenaamde 'positieve lijst' als de meest aantrekkelijke voor de direct belanghebbende bedrijven en voor de degenen die de handhaving moeten verzorgen van de toegestane gebruiksvormen. Een positieve lijst van toe te laten functies en activiteiten geeft ondernemers houvast bij het plannen van bedrijfsomschakeling of inkomensverbreiding. Enerzijds kan de lijst dienen als inspiratiebron, anderzijds wordt goed inzichtelijk wat wel en niet mogelijk is. Uitdrukkelijk wordt geen limitatieve lijst voorgesteld, maar een globale lijst met voorbeelden om creatieve voorstellen positief tegemoet te kunnen treden. Er worden voorbeelden genoemd van bedrijven en daarmee vergelijkbare bedrijven qua impact op de omgeving. Door middel van een aantal genoemde toetsingscriteria worden waarborgen ingebouwd voor behoud van ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

Daarnaast is onderscheid gemaakt naar deelgebieden (noord en midden/zuid). Binnen deze deelgebieden is vervolgens aangegeven of een bepaalde categorie overal is toegestaan, of alleen in de kernrandzones en hoofdassen.

Maatwerk vormt een sleutelbegrip om recht te doen aan de bijzondere omstandigheden die bij elk initiatief om de hoek komen kijken.

***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit landbouw***

- Het plan dient ruimte en flexibiliteit te bieden aan agrarische bedrijven voor verdieping. Denk hierbij aan (gedeeltelijke) omschakeling van de agrarische bedrijfsvoering naar intensivering (specialisatie, ontmenging, schaalvergroting) of extensivering (biologische landbouw);
- Het plan dient ruimte en flexibiliteit te bieden aan agrarische bedrijven voor verbreding van agrarische bedrijfsvoering met functies als natuurbeheer, recreatie, zorglandbouw, verkoop landbouwproducten, stalling caravans en boten.
- Het bieden van meer mogelijkheden in het bestemmingsplan met betrekking tot functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, afgestemd op de Regio-visie Functieverandering.
- In het plan dient de zonering uit het Reconstructieplan met bijbehorende regeling ten aanzien van intensieve veehouderij te worden geïmplementeerd.
- Inspelen op de vraag aan kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen (o.a. kleinschalig kamperen) en het vastgestelde beleid ten aanzien van paardenbedrijven.
- Bezien of het gewenst is om aanvullende mogelijkheden te bieden voor hervestiging van agrarische bedrijven.

**3.7 Wonen*****Huidige situatie***

Naast bedrijfswoningen bij de (niet-)agrarische bedrijven treffen we in het buitengebied een groot aantal burgerwoningen aan. In totaal komen zijn er ongeveer 380 woningen aanwezig (inclusief bedrijfswoningen). Hoewel zich verspreid in het buitengebied ook wel specifieke burgerwoningen voordoen, bevinden de belangrijkste concentraties zich langs de uitvals- en hoofdverbindingswegen. Vooral langs de Hessenweg, de Leusbroekerweg en aan de noordzijde van Achterveld bevinden zich enkele uitgesproken concentraties van burgerwoningen. Veelal bevinden zich hiertussen of in de directe omgeving nog agrarische bedrijven die bijgevolg in hun ontwikkeling beperkt (kunnen) worden.

***Ontwikkelingen***

Het is duidelijk in het belang van de agrarische functie van het buitengebied geen nieuwe burgerwoningen mogelijk te maken. Desondanks zal het aantal burgerwoningen nog verder toenemen als gevolg van de te verwachten bedrijfsbeëindiging (2 tot 4% per jaar). Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de regeling waarbij een woning gerealiseerd kan worden in en/of na sloop van vrijkomende agrarische bebouwing. Dit hoeft veelal geen nadelige gevolgen te hebben voor de omliggende agrarische bedrijven. In geval van grote monumentale panden valt te denken aan het toestaan van woningsplitsing conform de provinciale beleidsnotitie hierover, als dit bijdraagt aan de instandhouding van het pand.

Het provinciaal beleid ten aanzien van woningsplitsing is ruimer geworden en zal worden gevolgd. Dit is onder andere terug te vinden in de regeling dat indien woningsplitsing bijdraagt tot instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle (monumentale) bebouwing dat deze in twee zelfstandige wooneenheden te splitsen.

Tot het hoofdgebouw behorende, onder hetzelfde dak als de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsruimte (de voormalige deel), mag aan de burgerwoonfunctie worden toegevoegd, ook ingeval hierdoor voor de woonfunctie een grotere inhoud beschikbaar komt dan 600 m<sup>3</sup>. In deze situatie is ook splitsing van het gebouw in meerdere wooneenheden aanvaardbaar, mits de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft. Voorts moet voorkomen worden dat de aldus verkregen woonruimten in een later stadium vervangen worden door vrijstaande woningen.

***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit wonen***

- In het plan dient een regeling te worden opgenomen waarin onder voorwaarden de bouw van een nieuwe woning kan worden toegestaan in en/of na sloop van vrijkomende agrarische bebouwing.

### **3.8 Niet-agrarische bedrijven**

***Huidige situatie***

Uit het overzicht blijkt dat zich in het buitengebied circa 50 niet-agrarische bedrijven en instellingen bevinden. Hiervan kunnen er een aantal als agrarisch hulpbedrijf beschouwd worden met een duidelijke binding aan het agrarisch gebied. De meeste bevinden zich in het noordoostelijke deel van de gemeente rond de Hessenweg.

Het merendeel van de niet-agrarische bedrijven hebben geen duidelijke binding met het buitengebied, zoals aannemers, transportbedrijven, schildersbedrijf, etc. Deze bedrijven zijn vrij gelijkmatig gespreid over de diverse delen van het buitengebied. Ze liggen grotendeels langs bestaande hoofdwegen, zoals de Hessenweg, Asschatterweg, Stoutenburgerlaan (een concentratie vlak bij Hoevelaken), de Hamersveldseweg en de Leusbroekerweg.

De meeste bedrijven bevinden zich hier reeds lange tijd en zijn min of meer verweven met de omgeving. In de tussenliggende gebieden komt slechts incidenteel een niet-agrarisch bedrijf voor zonder binding met het buitengebied.

Het buitengebied is in een aantal gevallen ook benut voor de vestiging van instellingen, kantoren en winkels. In het noordwestelijk deel van het buitengebied bevinden zich langs bijvoorbeeld de Dodeweg Oost en Appelweg enkele grotere kantoren en instellingen, zoals een voormalige politieschool, het Don Bosco-complex, enkele conferentieoord etc. De detailhandel komt nauwelijks voor in het buitengebied. Incidenteel treffen we ambachtelijke/handelsbedrijfjes aan, zoals een poelier, een kaasboerderij met verkoop aan huis.

Tenslotte zijn er nog een aantal overige functies te benoemen. Het betreft hier bijvoorbeeld maneges, een volkstuincomplex en een vakantieoord van de YMCA.

***Ontwikkelingen***

Evenals de afgelopen jaren is het ongewenst om vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven in het buitengebied de komende tijd toe te staan. Dit zou zowel uit agrarisch als landschappelijk en recreatief oogpunt een verslechtering betekenen. Bedrijven van enige betekenis horen thuis op bedrijfsterrein of in/nabij de bebouwde kom.

Alleen bedrijven die naar hun aard meer verwantschap met het buitengebied dan met de bebouwde kom of een industrieterrein hebben, zijn in beperkte mate toelaatbaar in de nabijheid van de bebouwde kom, de zogenaamde kernrandzone. Daarbij staat gebruik van bestaande bebouwing centraal. Te denken valt aan maneges, dierenpensies, tuincentra etc.

In het vigerende plan is voor de niet agrarische bedrijven al aangegeven welke ontwikkelingsruimte zij hebben. Er is geen aanleiding de eerder toegemeten ontwikkelingsruimte nu te verhogen. Wel is onder voorwaarden een andere gelijkwaardige functie toelaatbaar.

***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit niet-agrarische bedrijven.***

- Als uitgangspunt nemen de ontwikkelingsruimte die in het vigerende plan is geboden. Alleen in heel bijzonder gevallen is een afwijking hiervan bespreekbaar.
- Ook voor niet-agrarische bedrijven dient in het plan rekening te worden gehouden met de zogenaamde Ruimte voor Ruimte-regeling, waarbij in geval van voldoende sloop van overbodige bedrijfsbebouwing meegewerkt kan worden aan een extra woning of functiewijziging.

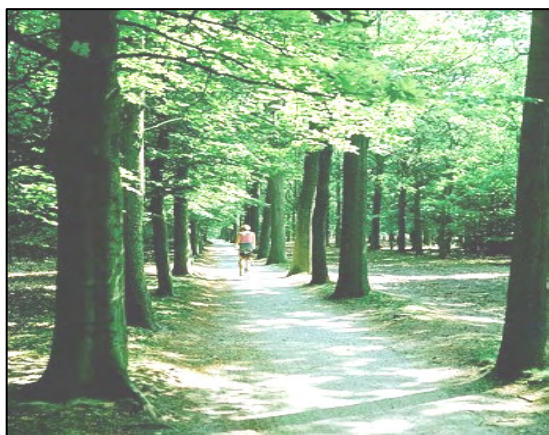
### 3.9 Recreatie

#### ***Huidige situatie***

##### *Verblijfsrecreatie*

In het buitengebied van Leusden bevinden zich geen grootschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen, ondanks een natuurlijke omgeving die hiertoe uitnodigt. Vooral het westelijk deel op de Utrechtse heuvelrug is merkwaardigerwijs vrij van verblijfsrecreatieve ondernemingen. Dit is te verklaren vanuit het feit dat de Leusderheide ten westen van de Doornseweg bijna geheel in gebruik als militair oefenterrein van Defensie. Een dergelijke vorm van medegebruik van een natuurgebied verdraagt zich moeilijk met andere gebruiksfuncties, zoals recreatie.

Ten oosten van de Doornseweg bevindt zich een uitgestrekt bos- en natuurgebied tot aan de Treekerweg en de Heetvelderweg. Deze natuurgebieden zijn grotendeels in bezit en beheer van het landgoed Den Treek-Henschoten. Deze instellingen hebben een heel terughoudend beleid gevoerd t.a.v. verblijfsrecreatieve voorzieningen. Natuurbehoud en een gezonde ontwikkeling van de agrarische bedrijven heeft voorop gestaan. Er komen in deze randzone van de Utrechtse Heuvelrug wel enkele recreatieve voorzieningen voor, maar deze hebben een besloten en bescheiden gebruikskarakter. Zo bevindt zich bij Waterloo aan de oostzijde een besloten camping voor militairen en aan de noordzijde in het bos een recreatieverblijf van de YMCA. Aan de oostrand ligt het hotel Den Treek. Campings en bungalowparken ontbreken echter in dit gebied. Ook in de rest van het buitengebied komen geen verblijfsrecreatieve voorzieningen voor.



*Fiets- en wandelpad nabij landgoed Den Treek*



### *Dagrecreatie*

De gemeente vervult een functie voor dagrecreatie door middel van zowel de vrij toegankelijke bosgebieden en een goed ontsloten buitengebied. In het plangebied liggen een groot aantal wandel-, fiets- en ruiterspaden ten behoeve van de ontsluiting van het buitengebied. In het zuidwestelijk deel van het plangebied, dat een bovenlokale verblijfsfunctie heeft voor wandelaars, fietsers en dagkampeerders, bevindt zich een terrein voor dagkamperen 'de Treeker Punt'. Aan de noordkant van de A28 bevindt zich op Leusdens grondgebied het golfterrein de Hoge Kley met een stadsgewestelijke dagrecreatieve functie. Hoewel er een openbaar wandelpadencircuit is aangelegd, heeft het terrein toch een relatief besloten karakter.

### **Ontwikkelingen**

#### *Stedelijk uitlooph gebied*

In de gemeentelijke 'visie op het buitengebied' wordt er van uitgegaan dat het voor de hand ligt op de korte en lange termijn rekening te gaan houden met een duidelijkere functie als stedelijk recreatief uitlooph gebied voor Amersfoort, Leusden en Hoevelaken als direct aangrenzende woonconcentraties. Het stuitgebied moet de druk op de rest van het buitengebied opvangen, zodat hier het extensieve recreatieve medegebruik vrij harmonisch zich kan ontplooiën. Dit zogenaamde stuitgebied is deels gelegen binnen het plangebied, te weten het 'nieuw landgoedpark De Eng' aan de oostzijde van de Horsterweg.

Een deel van het stedelijke uitlooph gebied, te weten De Schammerpolder (ten westen van de Horsterweg) valt buiten het plangebied, maar zal in de toekomst een duidelijke opvangfunctie vervullen met dagrecreatieve voorzieningen.

#### *Ontsluitingsstructuur*

Om de functie van uitlooph gebied te kunnen vervullen is het van groot belang dat er een goed ontwikkeld netwerk van langzaam verkeersvoorzieningen aanwezig is. Het is de bedoeling gebiedsgericht te bezien welke knelpunten er zijn en hoe ze in goede samenwerking met belanghebbende grondeigenaren opgelost kunnen worden. Uiteraard zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van reeds aanwezige voorzieningen.

In dit kader is het vermeldenswaard dat de Stichting Utrechts Landschapsbeheer het initiatief heeft genomen om historische kerkenpaden en verbindingen waar mogelijk te herstellen in goed overleg met de betrokken eigenaren. Aan de zuidkant van Achterveld is een wandelroute van 8 km hersteld, nadat ten zuiden van de Leusbroekerweg het Schutpad als proefproject reeds hersteld is.

Daarnaast bestaat het plan de aanwezige huidige langzaam verkeersroute langs het Valleikanaal richting Woudenberg op te knappen tot hoofdontsluitingsroute voor langzaamverkeer. Een en ander te combineren met versterking van de ecologische structuur en opwaardering van het cultuurhistorisch element de Grebbelinie. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden waar nodig voorzieningen te treffen met in achtneming van natuur en landschapswaarden en agrarische belangen.

***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit recreatie***

- De bereikbaarheid en toegankelijkheid vanuit de woongebieden naar het buitengebied dient waar mogelijk versterkt te worden met paden en bruggen.
- Er dient te worden bekeken of de bestaande padenstructuur (eventueel na aanpassing) voldoet aan de behoefte daaraan. Indien blijkt dat b.v. belangrijke schakels ontbreken dan dient het plan ruimte te bieden om deze alsnog te kunnen realiseren.
- In het plan dient ruimte te worden geboden aan mogelijkheden voor plattelandsvernieuwing, waaronder agro-toerisme.
- Er worden niet op voorhand ruimtelijke mogelijkheden geboden voor verblijfsrecreatieve bedrijven in de vorm van kampeerbedrijven.

**3.10 Infrastructuur*****Huidige situatie****Spoorwegen*

Een niet geëlektrificeerde spoorlijn loopt van Amersfoort naar het autodistributiebedrijf van PON in Leusden. De komende jaren blijft dat gehandhaafd. Het opnieuw in gebruik nemen van de lijn voor personenvervoer tussen Amersfoort en Rheden is binnen de planperiode niet aan de orde.

*Autoverkeerswegen*

Het buitengebied is goed ontsloten door middel van een hiërarchisch netwerk van wegen. De volgende groepering is naar zwaarte van functie en intensiteit te geven:

De A28 is een zeer intensief bereden weg met bijgevolg een grote geluidsbelasting op de directe omgeving. De doorstroming op de A28 geeft al geruime tijd reden tot zorg. De capaciteit van de weg is ontoereikend om het toekomstige aanbod te kunnen verwerken. Een vergroting van de verkeersdruk door de grootschalige woningbouw in Vathorst versterkt dit probleem.

In noord-zuid richting lopen twee provinciale wegen door de gemeente, te weten:

- de Doornseweg (N266) tussen de Leusderheide en het landgoed Den Treek.
- de Arnhemseweg (N227) vanuit het centrum van Amersfoort via Leusden-Zuid naar Maarsbergen.

De Hessenweg tussen Stoutenburg en Achterveld is onderdeel van een doorgaande route van Amersfoort naar Barneveld. Rond Leusden-centrum lopen nog een aantal ontsluitingswegen van betekenis, zoals de Groene Zoom met een aansluiting via de Maanweg op de Arnhemseweg, de Asschatterweg in het oosten, en Horsterweg in het noorden, en de Randweg en Heiligenbergerweg in het westen.

Met uitzondering van de provinciale wegen zijn alle wegen aangewezen en ingericht als gebiedsontsluitingswegen met een 60 km gebiedsregime. Alleen op de Hessenweg is nog een deel tussen Achterveld en de Emelaarseweg als ontsluitingsweg met 80 km aangewezen.

Het vastlopen van het verkeer op het hoofdwegenet leidt tot een toename van sluipverkeer in het buitengebied. Alleen regionaal is dit structureel aan te pakken. Op lokaal niveau is gezocht naar maatwerk in de vorm van bijvoorbeeld een knip in de Treekerweg en in de spits geldende eenrichtingsverkeersmaatregelen op de Stoutenburgerlaan en de Langesteeg. Hiermee is getracht een deel van de problemen op te lossen.



*Arnhemseweg*

Naast genoemde hoofdwegen wordt het buitengebied mede vanwege zijn agrarische functie ontsloten door een groot aantal verharde en onverharde wegen met een bescheiden profiel, welke tevens voor recreatief verkeer van belang zijn. Het gebied den Treek wordt op bescheiden wijze ontsloten voor autoverkeer via de Treekerweg.

#### *Technische infrastructuur*

In het plangebied loopt een viertal aardgastransportleidingen van de Gastransportservice aanwezig met een diameter van 36", 18" en 8", met een bebouwingsafstand van respectievelijk 5, 5 en 4 m. Binnen deze zone zijn aan weerszijden van de leidingen geen bouwwerken toelaatbaar zonder toestemming van de beheerder en dus is een vermelding op de plankaart noodzakelijk (voor externe veiligheid zie verder paragraaf 3.11).

Daarnaast loopt in het plangebied nog een straalpad van KPN-telecom. Deze heeft een beschermingszone van 100 m ter weerszijden van het hart van de straalverbinding. De bij de straalverbinding behorende maximale bouwhoogten bedraagt circa 56 m+NAP in het westen tot circa 45 m in het oosten.

Op het gemeentelijk grondgebied bevindt zich geen eigen rioolzuiveringsinstallatie. Het afvalwater van Leusden wordt behandeld door de rioolwaterzuiveringsinstallatie Amersfoort. Met een rioolpersleiding wordt het afvalwater getransporteerd. Deze heeft een beschermingszone van 3 m.

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Soesterberg. Dit houdt in dat om het ongestoord functioneren van radar- en communicatie-apparaat te waarborgen en rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27.8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit gebied dient voor ieder obstakel dat hoger is dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van o.a. hoogte, breedte en opstelling van objecten.

Rondom de vliegbasis Soesterberg zijn daarnaast hoogtebeperkingen aanwezig voor aanwezige bebouwing en nieuw te realiseren bebouwing. Deze hoogtematen lopen op naarmate de afstand tot de luchthaven groter wordt. Concreet betekent dit dat er geen bebouwing mag worden opgericht hoger dan deze hoogtematen.

Het bestemmingsplan maakt echter geen bouwwerken mogelijk die boven de voorge-noemde hoogtematen komen. Daarom hoeft geen regeling te worden opgenomen waarmee strijdigheid met het bovengenoemde belang wordt voorkomen.

### ***Ontwikkelingen***

#### ***Autoverkeerswegen***

Voor de A28 zijn in de komende planperiode geen plannen voor verdere verbreding of nieuwe aansluitpunten. Wel wordt er gebruik gemaakt van zogenaamde benuttings-maatregelen. Deze maatregelen op de A28 zijn gepland voor 2010, waarbij in beide richtingen een extra rijstrook beschikbaar komt.

Door middel van dit benuttingsalternatief, worden een eventuele verbreding op termijn niet bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt. Vanwege de Europese eisen op het vlak van luchtkwaliteit bestaat de kans dat de in gebruikname van de benuttingsstroken niet doorgaat of op de lange baan geschoven wordt.

Gelet op de toekomstige verkeersontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een mogelijke verbreding van de Arnhemseweg tussen de nieuwe aansluiting van de Maanweg en Hertekop. Er wordt een toename tot 27.700 mvt per etmaal verwacht. Het is de vraag of dit binnen het huidige profiel mogelijk is. Overigens moeten ten behoeve van de omlegging van de aansluiting van de Maanweg parallelwegen worden aangelegd en een grootschalige herinrichting van Hertekop. Het is aan de provincie of een en ander echt gerealiseerd wordt.

Tussen de nieuwe wijk Tabaksteeg en de Arnhemseweg wordt een vrije busbaan aangelegd. Deze is buiten het bestemmingsplan gehouden.

Ter verbetering van de aansluiting en doorstroming van het verkeer op de Maanweg, wordt een nieuwe aansluiting van deze weg met de Arnhemseweg gerealiseerd. Gezien de impact en specifieke problematiek (o.a. luchtkwaliteit en ecologie) zal het nieuwe tracé van de Maanweg niet in dit bestemmingsplan worden geregeld, maar zal hiervoor een aparte planologische procedure worden gevolgd.

#### ***Langzaamverkeersroutes***

In het plangebied bevinden zich meerdere fietspaden. In het verkeersplan van Leusden is aangegeven dat een nieuwe fietsverbinding gewenst is tussen de Hessenweg en het te verbreden fietspad langs het kanaal. Hierdoor ontstaat een veilige fietsroute tussen Achterveld en Amersfoort.

Ook is aan de oostzijde van de PON-spoorlijn tussen Maanweg en Lockhorsterweg richting Amersfoort naast het dijklichaam een langzaamverkeersverbinding voorzien met het oog op betere bereikbaarheid.

In het kader van het beter bereikbaar maken van het buitengebied voor recreanten bestaat het plan de huidige langzaam verkeersroute langs het Valleikanaal richting Woudenberg op te knappen tot hoofdonthutingsroute voor langzaam verkeer met een langzaamverkeerstunnel onder de A28.

Het fiets-wandelpad langs het Valleikanaal kan als een belangrijke lokale en bovenlokale hoofdverdeelroute voor recreatief en utilitair gebruik beschouwd worden die duidelijk verbetering behoeft. Een en ander is te combineren met versterking van de ecologische structuur en opwaardering van het cultuurhistorisch element de Grebbelinie. Van hieruit kunnen secundaire routes ontwikkeld worden om de kwaliteiten van het gebied beter beleefbaar te maken.

In het Uitvoeringsprogramma beleidsplan verkeer en vervoer 2001-2010 wordt rekening gehouden met de mogelijkheid en wenselijkheid van realisatie van vrijliggende fietspaden langs de Asschatterweg en de Koningin Julianaweg. Belangrijk knelpunt is hierbij de beperkt aanwezige ruimte. Ook bestaat het voornemen de brug in de Asschatterweg te verbreden met het oog op de veiligheid.

Voordat de aanleg van nieuwe paden aan de orde komt moet allereerst de noodzaak hiervan worden aangetoond. Er dient zoveel mogelijk van bestaande infrastructuur gebruik gemaakt te worden en voor zover deze niet geschikt genoeg is voor recreatief medegebruik moet onderzocht worden hoe deze verbeterd kan worden door bijvoorbeeld vrijliggende fiets/wandelpaden te maken.

Vervolgens zal op basis van gezamenlijk met betrokkenen geformuleerde condities worden gezien waar deze het beste neergelegd kunnen worden.

#### *Technische infrastructuur*

Mobiel telefoonverkeer heeft in Nederland een hoge vlucht genomen. Om tot een landelijk dekkend netwerk te komen dienen de aanbieders van mobiele telefoondiensten basisstations voor mobiele communicatie te plaatsen. Deze basisstations worden in heel Nederland in hoog tempo geplaatst.

#### ***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit infrastructuur***

- In het plan dient ruimte te worden opgenomen voor mogelijke realisatie van nieuwe recreatieve routestructuren in het plangebied.
- In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het realiseren van basisstations voor het mobiele netwerk.

### **3.11 Milieu**

#### ***Huidige situatie***

In voorgaande paragrafen zijn bij de beschrijving van de diverse facetten een aantal milieuaspecten voor dat facet al behandeld. In deze paragraaf komen een aantal aspecten aan bod die in het voorgaande nog niet behandeld zijn.

#### *Externe veiligheid*

##### Bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de richtlijnen voor Externe veiligheid, zoals beschreven in de RNVGS (Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Tweede Kamer, vergaderjaar 1995-1996, 24611) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied, veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Die veiligheidsafstanden bestaan meestal uit een zone waar geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd (nl. plaatsgebonden risico) en een zone waarin de bevolkingsdichtheid rond de risicovolle activiteit moet worden onderzocht (nl. groepsrisico). Door deze afstandseisen vast te leggen in het bestemmingsplan kunnen nieuwe risicovolle ontwikkelingen worden voorkomen.

Het plaatsgebonden risico geeft de plaats aan waar in geval van een calamiteit de kans op overlijden op de miljoen ( $10^{-6}$ ) is. Hoe groter de afstand, hoe kleiner die kans op overlijden.

Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal mensen dat aanwezig is in de omgeving van het betreffende bedrijf, dus de bevolkingsdichtheid. Hoe minder aanwezigen, hoe minder slachtoffers.

In het plangebied zich één risico-object. Het betreft een tankstation met LPG aan de Doornseweg. Het tankstation aan de Doornseweg 10 heeft een recente milieuvergunning waarin de doorzet van LPG is beperkt tot 1000 m<sup>3</sup> per jaar. De plaatsgebonden risicocontour van het tankstation betreft een zone van 45 m rondom het (ondegrondse) LPG vulpunt.

#### Transport

In het plangebied zijn enkele lokale wegen (Doornseweg en Arnhemseweg) aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen volgens art. 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Daarnaast is de Rijksweg A28 aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. De A28 heeft geen plaatsgebonden risicocontour en een verwaarloosbaar groepsrisico. Het effect van calamiteiten bij transport van gevaarlijke stoffen over de weg is zeer moeilijk op een kaart weer te geven, omdat zeer veel verschillende stoffen worden vervoerd die allen andere effect-afstanden kunnen veroorzaken.

In dit bestemmingsplan hoeft geen rekening gehouden te worden met risicozonering voor het transport van gevaarlijke stoffen.

#### Leidingen

In het plangebied is een viertal aardgastransportleidingen van de Gastransportservice aanwezig met een bebouwingsafstand van respectievelijk 4 m (8") en 5 m (18 en 36"). Nieuwe berekeningen tonen aan, dat de plaatsgebonden risicocontouren van de 10-6 norm van leidingen groter kunnen zijn dan de bebouwingsafstanden uit de circulaire Zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen 1984. Bij de toetsing van bestemmingsplannen levert dit problemen op, omdat feitelijk kan worden gebouwd binnen de risicocontouren van het plaatsgebonden risico. De grotere berekende risicoafstanden van het RIVM zijn echter geen wettelijke afstanden die in acht moeten worden genomen. De circulaire van 1984 is nog steeds van kracht; dit is ook door de Raad van State erkend (zaaknummer 200409580/1, publicatiedatum 20 juli 2005)<sup>9</sup>.

- Voor een 36 inch leiding (druk 66 bar, wanddikte 12,86 mm en een diepteligging van 2 meter) bedraagt de maximale afstand, 115 meter. Deze afstand komt overeen met de huidige toetsingsafstand voor deze leiding.
- Voor een 18 inch leiding (druk 40 bar, wanddikte 6,28 mm en een diepteligging van 1,60 meter) bedraagt de maximale afstand, 65 meter. Deze afstand geldt voor gebouwen tot een hoogte van 20 meter. Voor hogere gebouwen geldt de maximale afstand 125 meter.

<sup>9</sup> Aardgasleiding en transportleidingen, VNG, februari 2006

- Voor een 8 inch leiding (druk 40 bar, wanddikte 5,6 mm en een diepteligging van 1 meter) bedraagt de maximale afstand, 50 meter. Deze afstand geldt voor gebouwen tot een hoogte van 10 meter. Voor hogere gebouwen bedraagt de maximale afstand 65 meter.
- Voor een 8 inch leiding (druk 40 bar, wanddikte 5,6 mm en een diepteligging van 1,10 meter) bedraagt de maximale afstand, 50 meter. Deze afstand geldt voor gebouwen tot een hoogte van 10 meter. Voor hogere gebouwen bedraagt de maximale afstand 60 meter.

Het ministerie van VROM werkt momenteel aan een nieuwe circulaire voor aardgas-transportleidingen. Het ministerie wil in de nieuwe circulaire dezelfde bebouwingsafstanden hanteren als nu het geval is.

### *Geluidhinder*

#### Geluidhinder weg- en spoorverkeer

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting vanwege de aanwezige verkeerswegen (conform Wet Geluidhinder) en vanwege de spoorlijnen (conform het Besluit Geluidhinder Spoorwegen) bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Het bestemmingsplan buitengebied maakt via wijziging de bouw mogelijk van een woning na sloop van voormalige agrarische bedrijfbebouwing. Voor die gevallen moet in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan al duidelijkheid bestaan over de akoestische situatie. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. De akoestische berekeningen zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Telkens zijn daarbij de in acht te nemen afstanden van de nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de wegen vermeld. Waar nodig te zijner tijd een afzonderlijke procedure gevolgd om de bouw van geluidgevoelige objecten mogelijk te maken voor zover niet aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

Voor *spoorwegen* geldt een maximale geluidsbelasting van 57 dB(A), indien nieuwbouw gaat plaats binnen een zone. Binnen het plangebied is één perceel gelegen waar door middel van wijziging nieuwe geluidgevoelige bebouwing kan worden opgericht. Vooralsnog wordt echter niet van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt. Mocht dit te zijner tijd wel aan de orde zijn dan dient de mogelijke nieuwe woning buiten de 57 dB(A)-contour langs de spoorlijn komen te liggen.

#### Geluidscontour vliegveld Soesterberg

In bestemmingsplannen moeten de geluidbelastingslijnen worden opgenomen. Tevens moeten onder meer de nieuwe geluidgevoelige situaties binnen de 35 KE-contour (Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart, BGGL) worden uitgesloten (tenzij daar van rechtsweg hogere waarden gelden). Voor het plangebied is de geluidscontour van het (militaire) vliegveld Soesterberg van belang. Binnen deze geluidscontour is nieuwbouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. In het vigerende plan is deze geluidscontour als aanduiding op de plankaart opgenomen.

#### Geluidscontour bedrijven

Aan de Kolonel van Royenweg is een Mechanische Centrale Werkplaats van het Ministerie van defensie gelegen. Hoewel deze werkplaats niet in het plangebied is gelegen lopen de geluidscontouren wel over het plangebied. Deze 50 dB(A) contour is ter signalering in het bestemmingsplan opgenomen.



Binnen deze contour zijn nieuwe geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dit echter ook niet mogelijk. Een aanvullende regeling in het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk. In het plangebied zijn verder geen geluidscontouren aanwezig die in het plan dienen te worden opgenomen.

#### *Luchtkwaliteit*

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de luchtverontreiniging door zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat er in Nederland nauwelijks overschrijding van de normen wordt verwacht<sup>10</sup> en zijn voor de meeste gemeenten derhalve niet relevant. Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) zijn wel relevant en kunnen een knelpunt zijn. Een knelpunt is, volgens het Besluit Luchtkwaliteit, een verkeerssituatie waar de grenswaarde voor luchtkwaliteit wordt overschreden.

In eerste instantie kan gekeken worden naar de huidige situatie van de luchtkwaliteit in het plangebied. In het noordwestelijk deel van het plangebied, ter hoogte van de A28 en de Schammerpolder, wordt de plandrempel van het jaargemiddelde van stikstofdioxide overschreden. De achtergrondconcentratie van PM<sub>10</sub> is gelijkmatig verdeeld. Het noordwestelijk deel van het plangebied, ter hoogte van de A28 en de Schammerpolder, heeft een verhoogde achtergrondconcentratie.

Deze concentraties benaderen de jaargemiddelde grenswaarde. De achtergrondconcentratie is echter zodanig hoog dat de jaargemiddelde grenswaarde gemakkelijk kan worden overschreden.

De overschrijdingen van de grenswaarde van stikstofdioxide en fijn stof vinden dus voornamelijk plaats in de nabijheid van de snelweg A28. Voor het komende jaar moeten voor dit gebied conform artikel 25 van het Besluit luchtkwaliteit een plan opgesteld worden ten einde in 2010 te voldoen aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen<sup>11</sup>.

De overschrijdingen voor de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof zijn een gevolg van de huidige situatie van het verkeer op de A28 en met name voor het deel dat niet in het plangebied is gelegen (nabij de Schammerpolder). Dit heeft echter geen gevolg van de huidige situatie in het plangebied of van ontwikkelingen die in het bestemmingsplan voor het plangebied mogelijk gemaakt worden. De A28 is daarnaast een rijksweg en is gelegen buiten het plangebied. Ook zijn er voor de nauwelijks mogelijkheden voor het lokaal bestuur om knelpunten aan te pakken. Plannen en maatregelen ter beperking van luchtverontreiniging door fijnstof en stikstofdioxide moeten op een ander schaalniveau genomen worden.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Het betreft hier met name functieverandering door het realiseren van een nieuwe invulling van vrijkomende agrarische bebouwing of vestiging van een nieuw landgoed. Uitgaande van een 'worst-case' scenario zou dat betekenen dat er één of hooguit enkele nieuwe woningen of kleinschalige recreatieve voorzieningen of kleine bedrijfjes gevestigd zouden kunnen worden. Het betreft dus met name de mogelijkheid van een ontwikkeling op perceelsniveau. Gezien het type en beperktheid van deze functieverandering zal naar mening van de gemeente niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied.

<sup>10</sup> Bron: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

<sup>11</sup> Rapportage besluit luchtkwaliteit 2002, provincie Utrecht

Aangenomen wordt dat de extra verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkelingen dermate beperkt (verwaarloosbaar) is en een relatief geringe en voor de algemene luchtkwaliteit verwaarloosbare bijdrage levert aan de verkeersomvang in het plangebied.

Gelet op het bovenstaande wordt aangenomen dat er geen overschrijding van de normen uit het Besluit zijn te verwachten, ondanks dat de mogelijkheid bestaat dat er een zeer beperkte toename in verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie zou kunnen plaatsvinden.

#### *Stiltegebieden*

In of in de directe nabijheid van een stiltegebied zijn activiteiten die de geluidskwaliteit in deze gebieden negatief beïnvloeden niet toegestaan. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (inclusief de geluidsbelasting die mogelijk door extra verkeer wordt veroorzaakt) moeten worden afgewogen tegen het belang van stilte. De geluidbelasting binnen het stiltegebied moet gebiedseigen of minder dan 40 dB(A) zijn.

Voor de bescherming van deze gebieden is in de Provinciale Milieuverordening een regeling opgenomen tegen toename van geluidsbelasting en tegen ingrepen die tot verkleining en/of versnippering van deze gebieden leiden.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 en in het Streekplan 2005-2015 is in en rond Den Treek een zoekgebied voor een nieuw stiltegebied opgenomen.

In beide plannen is beschreven dat wanneer uit onderzoek blijkt dat de instelling van een stiltegebied hier haalbaar is, de provincie dit stiltegebied concreet zal begrenzen en aanwijzen. Criteria bij de locatiekeuze zijn dat het gebied een redelijke akoestische basiskwaliteit heeft en dat het waardevol is uit een oogpunt van natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie. Bovendien moet het gebied een omvang hebben van tenminste 300 ha.

Momenteel is de provincie Utrecht, in overleg met de gemeente Leusden, bezig om te kijken of enkele gebieden binnen het plangebied aangewezen moeten worden als stiltegebied. Het betreft het gebied Den Treek en een gebied nabij de Arnhemseweg in eigendom van de stichting De Boom. Deze zijn aangewezen als zoekgebied voor een nieuw stiltegebied.

#### *Windturbines*

De gemeente heeft een beleidsnotitie opgesteld voor bebouwingsgebonden windturbines in het buitengebied. Deze gemeentelijke beleidsnotitie formuleert het kader voor realisatie van windturbines tot 18 meter ashoogte in het plangebied. Voor deze windturbines wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor ontwikkeling van één bebouwingsgebonden windturbine per agrarisch bouwperceel. Hiervoor zal in het plan een regeling moeten worden opgenomen waaraan een aantal voorwaarden zijn verbonden, waaronder:

- maximaal 1 windturbine per bouwperceel;
- maximale ashoogte van 18 meter en rotordiameter van 7 meter;
- bouwperceel mag niet gelegen zijn binnen de ecologische hoofdstructuur;
- geen onevenredige aantasting van landschaps- en natuurwaarden.

***Ontwikkelingen***

De toekomstige beëindiging van het gebruik van de militaire vliegbasis Soesterberg laat onverlet de noodzaak in het herziene plan de geluidscontour te handhaven.

Voor zover nu bekend zal het gebruik van het kazernecomplex voortgezet worden.

***Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit milieu***

- Waar nodig te zijner tijd een afzonderlijke procedure gevolgd om de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk te maken voor zover niet aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.



## 4 INTEGRALE GEBIEDSVISIE

### 4.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is een overzicht gegeven van het relevante beleidskader op de verschillende schaalniveaus. In de functionele analyse is aandacht besteed aan de belangrijkste ruimtelijke en functionele aspecten. Hiermee is de belangrijkste informatie geordend en zijn de belangrijkste thema's naar voren gekomen, die van invloed zijn op de toekomst van het buitengebied van Leusden.

De visievorming voor het buitengebied is niet pas opgestart in het kader van het proces voor dit bestemmingsplan buitengebied. De gemeente heeft haar visie op het buitengebied al vastgelegd in de integrale ontwikkelingsvisie 'Binnen in het Buitengebied' (zie afbeelding op volgende bladzijde), die op 16 september 2004 is vastgesteld in de gemeenteraad. Aan de vaststelling is een inspraakproces vooraf gegaan om voor de uitvoering een breed draagvlak te krijgen bij de betrokken partijen. Daarom wordt de ontwikkelingsvisie 'Binnen in het Buitengebied' beschouwd als de voornaamste peiler voor de gebiedsvisie van het bestemmingsplan buitengebied. In deze gebiedsvisie zijn tevens de meest recente ontwikkelingen (o.a. reconstructiezoning, VAB-beleid en landgoederenbeleid) uit het Reconstructieplan en het nieuwe Streekplan geïntegreerd. Op onderdelen is de visie aangevuld vanuit recente beleidsonderzoeken en de gepresenteerde inhoudelijke onderzoeken.

Ook heeft het landschappelijke hoofdstuk aandacht gekregen, waarmee meer helderheid wordt gegeven over het ruimtelijke kader als basis voor de gewenste functionele ontwikkelingen. In paragraaf 4.2 volgt daarom eerst de hoofdlijnen uit het landschappelijke kader (waardoor tevens een van de hoofdfuncties uit de ontwikkelingsvisie is beschreven). Vervolgens worden de twee resterende hoofdfuncties uit de ontwikkelingsvisie beschreven, waar nodig aangevuld met meer recente gegevens.

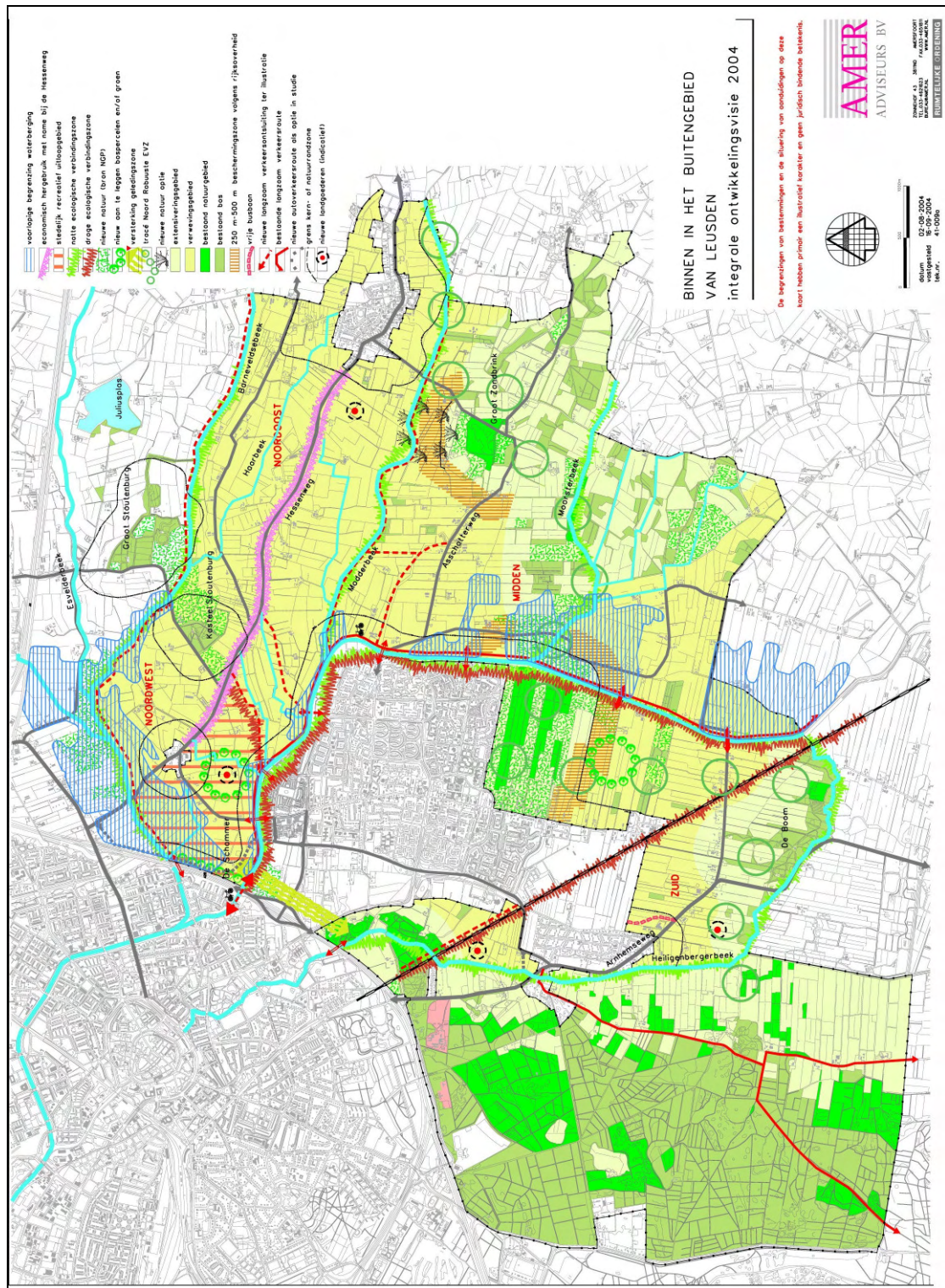
### 4.2 Het landschappelijke kader

In het buitengebied van Leusden spelen talrijke functionele ontwikkelingen, die een grote invloed hebben op de kwaliteit en verschijningsvorm van het landschap. Van de andere kant worden ook die ontwikkelingen weer sterk bepaald door de landschappelijke context. De landschappelijke context wordt gepresenteerd aan de hand van drie thema's: zoning, karakteristiek deelgebieden en regionale structuren.

#### **Zoning**

De zoning van drie deelgebieden vormt een belangrijk uitgangspunt van de visie, zoals ook in het Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei weer is bevestigd. De zoning bestaat uit:

- Zone 1: de Heuvelrug
- Zone 2: Het Overgangsgebied
- Zone 3: de Gelderse Vallei



## INTEGRALE ONTWIKKELINGSVISIE 2004

### **Karakteristiek deelzones**

#### *De Heuvelrug*

Het beleid binnen de Heuvelrug is gericht op het bevorderen van de landschappelijke eenheid, evenals het tegengaan van barrières. Ook aandacht voor het bevorderen van extensieve recreatie.

#### *Overgangsgebied*

In het Overgangsgebied spelen de meeste landschappelijke knelpunten. Het is gewenst dat in het bestemmingsplan richting wordt gegeven aan de landschappelijke versterking. Dat kan inhoud krijgen door de openheid van de open randzone te respecteren en eventueel te versterken. In de landelijke gebieden ten noorden van Leusden is een actief ruimtelijk beleid gewenst, waarin invulling wordt gegeven aan het 'Venster op de vallei'. Ten zuiden van Leusden kan door middel van de realisatie van robuuste ecologische verbinding zones ook een versterking van de landschappelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Langs de spoorlijn en de aanwezige beken worden ecologische verbinding zones gerealiseerd.

#### *Gelderse vallei*

In de Gelderse Vallei worden de mogelijkheden voor natuurontwikkeling en recreatief medegebruik gestimuleerd. De structuur van beekdalen is een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt voor de vormgeving van ontwikkelingen, waarbij het LOP als inspiratiebron dient.

### **Regionale structuren**

#### *Grebbelinie*

Vanuit het landschap wordt veel aandacht gevraagd voor de continuïteit en de gebruiksaspecten van de Grebbelinie als regionale structuur. Hiervoor is een regionale visie voor de Grebbelinie opgesteld welke inmiddels is vastgesteld.

#### *Ecologische hoofdstructuur*

De ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur, de Robuuste Ecologische Verbindingszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe en droge en natte Ecologische Verbindingszones wordt de komende jaren gestimuleerd. Deze is gesitueerd in de zones Overgangzone en Gelderse Vallei. De vormgeving in de Gelderse vallei kan zich richten op de versterking van lokale landschapstructuren, waarmee zowel het lokale schaalniveau als het regionale schaalniveau wordt ondersteund.

#### *Historische ontginningsas*

In aanvulling op de Ontwikkelingsvisie uit 2004 kan vorm worden gegeven aan de verdere ontwikkeling van de historische as, die vanuit Leusden in zuidelijke richting voert tot aan Woudenberg, Maarsbergen en Leersum. Een mogelijk nieuwe landgoed aan de noordzijde van Leusden kan als eindpunt van deze as worden vormgegeven.



#### 4.3 De agrarische functie

Evenals in de afgelopen 50 jaar zal het grootste deel van het gebied gebruikt blijven worden als agrarisch productiegebied. Het aantal bedrijven zal de komende tijd echter nog systematisch blijven afnemen ten gunste van grotere bedrijven. Het accent zal naar verwachting steeds meer komen te liggen op extensieve grondgebonden veehouderijen. Op beperkte schaal zullen ook gemengde en intensieve bedrijven aanwezig blijven voor zover zij kans zien te voldoen aan nieuwe milieunormen. Het aantal naar biologische landbouw omgeschakelde bedrijven zal naar verwachting nog enigszins toenemen. Dat geldt ook voor bedrijven met verbrede landbouw in de vorm van groene en blauwe diensten en recreatievoorzieningen. Een kansrijke ontwikkeling lijkt de productie van streekeigen producten met kwaliteitsgaranties te zijn door agrariërs die zich actief inzetten voor behoud en versterking van een mooie groene omgeving en dierenwelzijn. Bij verbreding van de landbouw is sprake van inkomensverbreding via nevenactiviteiten. Onder invloed van diverse ontwikkelingen in en buiten de landbouw wordt de behoefte bij agrariërs om activiteiten te ontplooiën die extra inkomsten kunnen genereren steeds groter. Een economisch gebruik van vrijkomende stallen ligt in de rede. Hierbij kan worden ingesprongen op de behoefte aan meer (kleinschalige) recreatieve mogelijkheden in het buitengebied. Te denken valt aan (kleinschalig) kamperen bij de boer, directe verkoop van landbouwproducten, theehuis, educatie, rondleidingen etc. Aan een ruimhartiger beleid inzake vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is in de visie de nodige aandacht gegeven (zie ook paragraaf 4.5).

Ook wordt er conform de gemeentelijke beleidsnotitie voor windmolens onder voorwaarden ruimte geboden voor ontwikkeling van één bebouwingsgebonden windturbine per agrarisch bouwperceel.

De idee van ruimte voor een agrarisch ontwikkelingsgebied in het noorden met ruimte voor vestiging van nieuwe bedrijven wordt vervangen door een beeld van verwevenheid waarin natuur en landschapsbelangen enerzijds en landbouwbelangen anderzijds op een evenwichtige manier naast elkaar bestaan.

Daarnaast is rond de te beschermen EHS extensiveringgebied begrensd, waarbinnen de intensieve veehouderij aan banden gelegd wordt.

#### 4.4 De recreatieve functie

De regionale positie van het landelijke gebied van Leusden ten opzichte van de stedelijke gebieden van Amersfoort en Leusden vraagt de komende jaren om een goede geleiding van de druk die op dit gebied komt te staan als stedelijk uitloopgebied. Dit vraagt om een gebiedsgericht antwoord vanuit de bestaande en potentiële kwaliteiten voor recreatief mede gebruik. Zowel qua bereikbaarheid, toegankelijkheid en verblijfskwaliteiten wordt het medegebruik actief ondersteund. Daarbij zal ingespeeld worden op de verwachte functionele veranderingen en behoeften die per gebiedsdeel hiervoor aan het licht zijn gekomen.

Voor de Schammer wordt gewerkt aan een functie als stedelijk uitloopgebied met daarin opgenomen de claims die hier liggen voor waterretentie. Dit vormt een zelfstandig planologisch project dat in een afzonderlijk bestemmingsplan zal worden vorm gegeven. Het is mede bedoeld om de recreatieve druk op de rest van het buitengebied te verlichten, zodat hier het accent op extensief recreatief medegebruik kan blijven liggen. Ook het oostelijk gelegen aangrenzende gebied van De Eng wordt als mogelijk nieuw landgoederengebied een functie toebedeeld als stedelijk uitloopgebied. Het moet de verwachte grotere druk op het landgoed Stoutenburg verlichten.

Nieuwvestiging van verblijfsrecreatiebedrijven in het deel van het plangebied ten zuiden van de Modderbeek wordt niet wenselijk geacht. Alleen op een geschikte plaats kan eventueel aan een kleinschalige natuur- of landgoedcamping worden gedacht. In de extensiveringsgebieden worden deze intensievere gebruiksvormen overigens niet toegestaan vanwege de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, ook al liggen hier vaak de mooiste plekken.

#### **4.5 Ruimhartiger beleid inzake vrijkomende agrarische en andere bedrijfsbebouwing**

In de integrale visie is nadrukkelijk aandacht besteed aan het ruimhartiger beleid dat de gemeente wil voeren op dit gebied. Zij is hierbij in meer of mindere mate gebonden aan de visie van de provincie Utrecht zoals neergelegd in de handleiding bestemmingsplannen en het reconstructieplan. De gemeente heeft bij de opstelling van haar visie getracht hier zo goed mogelijk rekening mee te houden. In bijlage 4 is de samenvatting van het voorgestelde beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) uit de integrale ontwikkelingsvisie (d.d. 16-9-2004) opgenomen. Dit VAB-beleid is de basis geweest voor de opgenomen regeling in het bestemmingsplan. Er is dus zoveel mogelijk aangesloten bij dit beleid. Door voortschrijdend inzicht, waaronder invulling van de handreiking 'vertaling reconstructieplan GV/UO', zijn hier enkele aanpassing aan toegevoegd.

In grote lijnen ziet het beleid er als volgt uit.

- a. Gebiedsgericht wordt er ruimte gegeven voor niet-agrarische neven- en hoofdactiviteiten. Er wordt daarbij allereerst een onderscheid gemaakt in het Noordelijke deelgebied dat globaal begrensd wordt door de Modderbeek en de Barneveldsebeek, en het Midden en Zuidelijke deelgebied rond de kern Leusden.  
In aanvulling daarop wordt nog onderscheid gemaakt in zogenaamde kernrandzones van ca 250 meter rond de woonkernen en in hoofdontsluitingsassen, zoals de Hessenweg, de Horsterweg, Asschatterweg, de Leusbroekerweg en de Arnhemseweg. De ligging in de verschillende gebieden pleit wel of niet voor het toelaten van bepaalde functies.  
Er wordt vervolgens onderscheid gemaakt in neven- en hoofdfuncties. Via een vrijstellingsbevoegdheid worden bepaalde nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf toegestaan die de economische basis moeten of kunnen versterken. De hoofdfunctie van agrarisch bedrijf blijft hierbij intact. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt het uitoefenen van een nieuwe hoofdfunctie toegestaan bij bedrijfsbeëindiging. De bestemming wordt in dat geval ook gewijzigd.
- b. Bij dit ruimhartiger beleid t.a.v. functieverandering wordt getracht de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken door zogenaamde ontstening te bevorderen: bij sloop van een substantiële hoeveelheid bedrijfsbebouwing is herbouw van een nieuwe woning of bedrijfsruimte tot een bepaald maximum oppervlak toegestaan.

In alle gevallen gaat het om functieverandering binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast worden de nodige eisen gesteld om ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige beoordeling van initiatieven te verzekeren, bijvoorbeeld met betrekking tot landschappelijke inpassing, bereikbaarheid, ontsluiting, verkeersdruk, buitenopslag, geen extra hinderbepalingen voor naastgelegen agrarische bedrijven etc.

De ruimhartigheid komt met name tot uitdrukking in het toestaan van kleinschalige niet agrarische economische functies welke voorheen uitgesloten werden in agrarisch gebied.

Op een bescheiden wijze wordt hier nu meer ruimte voor ontwikkeling geboden zonder van het buitengebied een broedplaats te maken van niet-agrarische bedrijven die tot een aantasting van de ruimtelijke belevingskwaliteiten leidt.

Er is nadrukkelijk gekozen voor het opnemen van een indicatieve positieve lijst met mogelijke niet-agrarische functies. Dit is gedaan om ook ruimte te bieden aan vergelijkbare nog niet benoemde activiteiten. Een gelimiteerde lijst levert wel meer duidelijkheid op, maar biedt weinig ruimte om in te spelen op onvermoede kansen en initiatieven. Op basis van de ervaringen met de nieuw geboden ruimte zal na verloop van tijd beoordeeld moeten worden in hoeverre aanpassing nodig is van de geboden ruimte en eisen.

## 5 JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

#### ***Algemeen***

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader op te leveren voor alle direct betrokkenen. Op basis van de in hoofdstuk 3 geformuleerde aanbevelingen per functie en de afweging tussen die verschillende aanbevelingen, waarvan het resultaat is neergelegd in de visie zoals beschreven in hoofdstuk 4, geeft het voorliggende hoofdstuk een toelichting bij de bestemmingen en aanduidingen die zijn weergegeven op de plankaart en ontwikkelingskaart.

#### ***Plankaart***

Op de plankaart zijn bestemmingen gelegd overeenkomstig het huidig gebruik en de huidige waarden. Om te komen tot een verantwoorde zonering zijn de belangen van het agrarisch grondgebruik nader afgewogen tegen die van natuur en landschap. Op basis van actuele waarden, huidig gebruik en aanbevelingen op het vlak van het abiotisch en biotisch milieu met het bijbehorende landschapsbeeld, is per gebiedsdeel een afweging gemaakt. Uitgaande van een voortzetting van het agrarisch grondgebruik is per gebiedsdeel nagegaan in hoeverre de aanwezige natuur- en landschapswaarden aanleiding zijn in meer of mindere mate beperkingen op te leggen aan de agrarische bedrijvigheid.

#### ***Ontwikkelingskaart***

Naast een helder toetsingskader op basis van de actuele waarden en het huidige gebruik en de bijbehorende flexibiliteit, dient het bestemmingsplan ook ontwikkelingsgericht te zijn. Dit houdt in dat het bestemmingsplan regelingen moet bevatten, die inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van een afzonderlijke kaart, de Ontwikkelingskaart, om gebieden aan te geven waarbinnen bepaalde vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn. Op de Ontwikkelingskaart worden dus de gebieden of zones aangegeven waarvoor de mogelijkheid aanwezig moet zijn om bepaalde ontwikkelingen binnen deze planperiode te realiseren. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het omzetten van een agrarische bestemming in een natuurbestemming in het kader van het realiseren van de ecologische hoofdstructuur of om de reconstructiezonering intensieve veehouderij uit het Reconstructieplan. Ook geeft de kaart een doorkijk naar ontwikkelingen die buiten de planperiode gerealiseerd kunnen worden, maar waar al wel ruimtelijk rekening mee moet worden gehouden om te voorkomen dat de toekomstige ontwikkelingen worden gefrustreerd.

## 5.2 De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden

### 5.2.1 Hoofdzonering agrarische bestemmingen

#### ***Gebiedsbestemmingen***

Als basis voor de hoofdbestemmingen in het bestemmingsplan buitengebied 1996 heeft het landschapsbeleidsplan van de gemeente ten grondslag gelegen.

De bestaande natuur en landschapswaarden in het buitengebied hebben zich naar verwachting in de afgelopen 10 jaar niet zo sterk ontwikkeld dat er reden bestaat tot een afwijkende toekenning van de agrarische hoofdbestemmingen en een andere bestemmingsregeling toe te passen in het voorliggende bestemmingsplan. De hoofdbestemmingen voor het agrarisch gebied zijn daarom niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 1996.

Uitgangspunt voor het plan is, dat de bestaande agrarische bedrijven op verantwoorde wijze hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en dat deze hun rol als drager van de kenmerkende landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden kunnen versterken.

De positie van de agrarische bedrijven kan worden versterkt door het creëren van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden onder andere met betrekking tot verbreding, verdieping en plattelandsvernieuwend activiteiten. Het plan kent hiertoe drie agrarische gebiedsbestemmingen:

#### *Agrarisch gebied (A)*

Hier bevinden zich weinig tot geen aaneengesloten terreinen, die landschapswaarden dan wel natuurwaarden van voldoende belang hebben. Door het (intensieve) agrarische gebruik is er nauwelijks sprake van landschaps- of natuurwaarden binnen de agrarische gronden.

#### *Agrarisch gebied met landschapswaarden (AL)*

In deze gebieden is de landbouw de primaire functie. Hierin bevinden zich terreinen met hoge landschapswaarden, zoals een karakteristiek verkavelingspatroon en reliëf van de bodem.

#### *Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (ALN)*

Ook in deze gebieden is de landbouw de primaire functie. Hierin bevinden zich naast terreinen met hoge landschapswaarden ook terreinen met hoge natuurwaarden, zoals kwelafhankelijke vegetatie.

Op basis van de meest recente informatie over de aanwezige landschaps- en natuurwaarden is er geen reden geweest om de begrenzing van de agrarische gebiedsbestemmingen op grote schaal aan te passen ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 1996. Wel hebben op enkele plaatsen kleine aanpassingen plaatsgevonden op basis van de meeste recente informatie.

### ***Kernrandzone***

In deze zone van 250 m rondom de bebouwde kom van Leusden, Achterveld en Stoutenburg is het wenselijk om rekening te houden met de belangen van de woonbebouwing in de bebouwde kom, door te voorkomen dat agrarische activiteiten overlast gaan veroorzaken voor de woonbebouwing. Aan de andere kant zijn in deze zone enkele extra mogelijkheden opgenomen voor vrijkomende agrarische gebouwen (VAB-beleid).

De breedte van de zone is gebaseerd op de Wet Ammoniak en Veehouderij en de voormalige Stankwet (welke per 1 januari 2007 is vervangen door de Wet geurhinder en veehouderij). Ook uit Kroonjurisprudentie en het Reconstructieplan GVUO in wording blijkt dat een dergelijke zone acceptabel wordt geacht. Nieuwvestiging of omvorming naar een volledige agrarisch intensief bedrijf in deze zone moet, gelet op de beperkte mogelijkheden die het bedrijf ter plaatse meestal kan krijgen, ook planologisch als ongewenst worden beschouwd, mede omdat er ruimte moet blijven voor mogelijke toekomstige uitbreidingen van de woonkern.

## **5.2.2 Agrarische bouwpercelen**

### ***Systeem van grafische (getekende) bouwpercelen***

De agrarische bouwpercelen zijn op de plankaart ingetekend (= grafische methode). Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen de op de kaart aangegeven bouwpercelen. In principe dient alle bebouwing, inclusief mest-, sleufsilo's en opslag van grasrollen, op het bouwperceel geconcentreerd te worden. Dit systeem met bouwpercelen wordt algemeen aanvaard als de meest effectieve regeling ter beperking van een ongewenste spreiding van bebouwing.

### ***Omvang van bouwpercelen***

De behoefte aan bouwmogelijkheden kan per agrarisch bedrijf en per bedrijfstype sterk verschillen. Een melkveehouderij heeft bijvoorbeeld minder bedrijfsgebouwen nodig dan een intensieve veehouderij. Daarom is om voor alle agrarische bedrijven gewerkt met "bouwpercelen op maat". Bij de toekenning van de oppervlakte van de bouwpercelen spelen de volgende aspecten een rol:

- bedrijfsomvang (aantal volwaardige arbeidskrachten + aantal Nederlandse Grootte Eenheden (nge's);
- omvang bouwperceel in het geldende bestemmingsplan;
- reeds aanwezige bebouwing, opslag, sleuf- en mestsilo's en grasrollen.

Het toekennen van bouwpercelen is maatwerk en afhankelijk van de grootte en volwaardigheid van een agrarisch bedrijf. Bij een volwaardig bedrijf (70 nge) wordt in principe 1 ha als maximum aangehouden. Indien de bestaande situatie groter is dan 1 ha, zal de bestaande situatie worden aangehouden. Via wijziging is een vergroting met 30% mogelijk. Dit geldt zowel voor percelen met een omvang van 1 ha als voor percelen die nu al een omvang hebben die groter is dan 1 ha.

Waar nodig is bij het vormgeven van het bouwperceel rekening gehouden met de van overheidswege vereiste 'schone en vuile ontsluitingsweg' in het kader van dierziektenbestrijding.

Voor agrariërs die het agrarisch beroep als nevenactiviteit uitoefenen wordt in principe een wat kleiner bouwperceel aangehouden. Agrariërs met een zeer beperkte agrarische bedrijfsvoering (het 'hobbymatig' houden van vee) krijgen in beginsel een klein bouwperceel.

Deze keuze is mede ingegeven door de resultaten uit de nulinventarisatie (zie paragraaf 1.3) en de wens optimaal gebruik te maken van de zogenaamde rood voor rood regeling ten behoeve van ontstening.

### ***Flexibiliteit bouwperceel***

Binnen deze beperking van de oppervlakte van het bouwperceel wordt de nodige flexibiliteit bewerkstelligd door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor gedeeltelijke verlegging van het bouwperceel (hoepelbepaling).

Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan de vorm van een bouwperceel worden aangepast, zodanig dat minimaal 50% van het bestaande bouwperceel wordt gehandhaafd op dezelfde plaats. Daarbij dienen de bestaande opstallen uiteraard ook in het nieuwe bouwperceel te worden opgenomen.

### ***Bebouwingsmogelijkheden***

#### ***Algemeen***

Op basis van de meest recente inzichten wordt een voorstel gedaan voor bebouwingsmogelijkheden op en buiten de bouwpercelen. Dit geldt ook voor de wijze waarop van vrijstellingsmogelijkheden e.d. gebruik gemaakt kan worden ten behoeve van bouwen buiten het bouwperceel. Overigens is slechts in uitzonderingsgevallen bebouwing buiten het bouwperceel toelaatbaar (mestopslag, sleufsilo e.d.). Verwacht wordt, dat slechts sporadisch van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zal worden. Desondanks is het zinvol deze mogelijkheid te handhaven, maar enkel aansluitend aan het bouwperceel.

Op het bouwperceel mogen boogkassen worden opgericht. Het is mogelijk dat boogkassen kunnen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering. Echter, gezien de aard van het landschap en de agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden bedrijven) zal het niet of nauwelijks voorkomen dat boogkassen op het bouwperceel moeten worden gericht. Buiten het bouwperceel is het oprichten van boogkassen aangemerkt als een vorm van verboden gebruik. Door middel van een vrijstelling is het onder voorwaarden mogelijk binnen de bestemming "Agrarische gebied" en "Agrarisch gebied met landschapswaarden" lage boogkassen (tot 0,9 m) buiten het bouwperceel op te richten.

Op bouwpercelen is de bouw van bouwwerken en gebouwen ten behoeve van mestvergistingsinstallaties mogelijk. Dit wordt gezien als een activiteit die valt onder de agrarische bedrijfsvoering. Op het bouwperceel zijn gebouwen met een goothoogte van 6 m en bouwhoogte van 10 m toegestaan. De bebouwing ten behoeve van mestvergistingsinstallaties kan binnen deze maten gerealiseerd worden.



### *Windmolens*

Conform de gemeentelijke beleidsnotitie voor windmolens wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor ontwikkeling van één bebouwingsgebonden windturbine per agrarisch bouwperceel. Hiervoor is in het plan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen met een aantal voorwaarden, waaronder:

- maximaal 1 bebouwingsgebonden windturbine per bouwperceel;
- maximale ashoogte van 18 meter en rotordiameter van 7 meter;
- bouwperceel mag niet gelegen zijn binnen de ecologische hoofdstructuur;
- geen onevenredige aantasting van landschaps- en natuurwaarden.

### ***Bedrijfswoningen***

Bij ieder volwaardig agrarisch bedrijf wordt één bedrijfswoning toegestaan (600 m<sup>3</sup>). De bouwpercelen waar al sprake is van twee bedrijfswoningen, of geen bedrijfswoning, hebben een bijbehorende specifieke aanduiding gekregen. De bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning zijn niet aan een maximale maatvoering gekoppeld, aangezien op het bouwperceel zonder meer gebouwd mag worden en vaak een combinatie wordt gemaakt van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen.

Een aantal boerderijen in het plangebied heeft een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimte (deel) die samen één gebouw vormen. Om deze bebouwing en bijbehorende uitstraling ook in de toekomst te kunnen handhaven wordt de mogelijkheid geboden om de deel bij de agrarische bedrijfswoning te betrekken. Woningsplitsing is hierbij echter niet toegestaan.

### *Tweede bedrijfswoningen*

De huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf maakt een tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. Een terughoudend beleid met betrekking tot tweede bedrijfswoningen wordt ook ingegeven door het feit, dat in het verleden tweede bedrijfswoningen vaak zijn afgesplitst van het bedrijf en daardoor feitelijk burgerwoningen zijn geworden. Indien zich echter toch een geval aandient waarbij sprake is van een zodanig toezicht dat het wonen van twee arbeidskrachten nodig is en indien het bedrijf werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten dan dient hiervoor een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

### *Mantelzorg*

In het plan is een vrijstellingsregeling opgenomen voor het tijdelijk toestaan van een extra zelfstandige woonruimte in of aan de bestaande bedrijfswoning in verband met sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen (bijvoorbeeld ten behoeve van de nog meewerkende boer (inwoning), in de periode dat het bedrijf wordt overgenomen door een opvolger). De inhoudsmaat van de bestaande woning inclusief de zelfstandige woonruimte mag maximaal 800 m<sup>3</sup> zijn. Na beëindiging van de vrijstelling dient de tijdelijke huisvesting ongedaan te worden gemaakt.

## **5.2.3 Mogelijkheden grondgebonden bedrijven**

### ***Nieuwvestiging***

Ten aanzien van de vestiging van nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven op een nieuwe locatie is het beleid er op gericht om hoofdzakelijk gebruik te maken van bestaande opstallen (hervestiging). In de meeste gevallen zullen deze opstallen al een agrarisch bouwperceel hebben, waardoor hervestiging zonder meer mogelijk is. Uit ruimtelijk oogpunt is het gewenst zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande opstallen, maar ook het agrarisch bedrijfsleven zelf is niet gebaat bij extra bebouwing

in het buitengebied. Door middel van de milieutoetsing kan een extra bouwperceel de omliggende bedrijven beperken. Ook de zittende perspectiefvolle agrarische bedrijven hebben baat bij dit uitgangspunt, aangezien vrijkomende agrarische gronden van stoppende bedrijven, ten behoeve van de noodzakelijke bedrijfsextensivering (schaalvergroting door grondaankoop) benut kunnen worden.

Niettemin is uit oogpunt van afstemming met het Reconstructieplan wel nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven onder voorwaarden mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

### ***Ontwikkelingsmogelijkheden***

Wanneer een ondernemer bedrijfseconomisch en/of ruimtelijk kan aantonen, dat hij een groter bouwperceel nodig heeft, dan is vergroting van het bouwperceel in principe mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Op deze manier kan onder voorwaarden een bouwperceel worden vergroot met maximaal 30%. In bouwpercelen die liggen binnen de provinciale groene contour moet bij een dergelijke vergroting tevens beoordeeld worden of de aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad. Ook is bij diverse vrijstelling- en wijzigingsbevoegdheden een koppeling met het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei gemaakt. Hierdoor kan bijvoorbeeld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de vergrote bouwpercelen een kwaliteitsslag gemaakt worden. Hiervoor was in eerste instantie een regeling met een Beschrijving in Hoofdpijnen in beeld. Omdat er een directe koppeling gemaakt kon worden met het LOP in de diverse vrijstelling- en wijzigingsbevoegdheden is hiervan afgezien.

### ***Paarden***

In het plangebied doen zich allerlei activiteiten voor die te maken hebben met het houden van paarden. Om een en ander in goede banen te leiden, wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

#### *paardenfokkerij = agrarisch bedrijf*

Een paardenfokkerij of -stoeterij wordt beschouwd als agrarische bedrijfsactiviteit. Deze bedrijven zijn productiegericht met het fokken van paarden als hoofdactiviteit. Als zodanig horen deze dus zonder meer thuis in het buitengebied en vallen ze dus onder een agrarische bestemming. Paardenfokkerijen of -stoeterijen krijgen een agrarische bestemming met een agrarisch bouwperceel.

#### *paardenhouderij = niet-agrarisch bedrijf, maar wel met binding landelijk gebied*

Paardenhouderijen of paardenpensions zijn gericht op het stallen, houden, voederen, laten grazen of huisvesten, en eventueel ook opleiden of africhten van paarden. De activiteiten zijn niet gericht op productie en er vinden geen specifieke fokactiviteiten plaats. In hun aard zijn paardenhouderijen geen agrarische bedrijven. Een paardenhouderij kan eventueel als semi-agrarisch bedrijf beschouwd worden, dat door het beweiden van de paarden ook een duidelijke binding heeft met het landelijk gebied. In die zin vormen paardenhouderijen ook een gepaste vorm van hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen. Paardenhouderijen krijgen een bedrijfsbestemming gekregen, met een nadere bestemming 'paardenhouderij'.

#### *manege = recreatief bedrijf*

Maneges hebben recreatieve doeleinden als hoofdactiviteit met (beperkte) horeca-activiteiten (kantine) als nevenactiviteit en zijn te beschouwen als een recreatief be-

drijf. Een groot accent ligt op het geven van paardrijlessen. Vaak wordt de manege ook gebruikt door plaatselijke ruitersportverenigingen.

De activiteiten zijn voornamelijk gebruiksggericht. Specifieke faciliteiten bij een manege zijn een binnenmanege (met een binnenbak en faciliteiten, waaronder een kantine) en daarnaast een buitenbak (vaak met verlichting).

De bereikbaarheid van een manege is van groot belang voor de paardenliefhebber. Daarom is extra aandacht geboden voor de verkeersaantrekkende werking, bereikbaarheid en de parkeercapaciteit.

Gelet daarop worden nieuwe maneges uitsluitend toegelaten in de kernrandzones of eventueel in de nabijheid van goede ontsluitingswegen, zoals provinciale wegen. Tevens moet er een routestructuur met ruiterspaden aanwezig zijn. De mogelijkheden voor ruiterspaden zijn reeds in alle agrarische bestemmingen (A, AL, ALN), alsmede in de bestemming Bos en natuurgebied onder de doeleinden opgenomen. Derhalve is geen aparte aanduiding 'ruiterspaden' op de plankaart opgenomen.

'Maneges' worden per geval geregeld in de recreatiebestemming, met al of niet een bedrijfswoning en maximale bebouwingsmaten.

In de praktijk blijken vele *mengvormen* van bovenstaande soorten paardenbedrijven voor te komen. Beoordeling vindt plaats op basis van de bovenstaande driedeling.

#### ***Paardenbakken, rijhallen en verlichting***

In de praktijk komen bij steeds meer percelen paardenbakken (buitenbakken) voor. Vanwege de uitstraling en ruimtelijke relevantie van paardenbakken (incl. tredmolens e.d.) is hiervoor een aparte juridische regeling in het bestemmingsplan gewenst.

In verband met de mogelijk rommelige uitstraling en de bijkomende voorzieningen (hoge hekken, verlichting) zijn paardenbakken in principe beperkt tot agrarische bouwpercelen (en maneges).

Het oprichten van paardenbakken buiten bouwpercelen is een vorm van verboden gebruik. Wel is het onder voorwaarden mogelijk via vrijstelling een paardenbak buiten het agrarisch bouwperceel of het bestemmingsvlak op te richten. In AL- en ALN-gebieden (hieronder vallen ook de gebieden die liggen binnen de provinciale groene contour) moet bij een dergelijke vergroting tevens beoordeeld worden of de aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad. Hierbij dient in ieder geval de paardenbak op een zorgvuldige manier in het landschap te worden ingepast, eventueel door afschermende beplanting die bestaat uit een verscheidenheid van beplanting die van oudsher in de streek voorkomt. Hierbij is een koppeling gemaakt met het Landschapsonontwikkelingsplan Gelderse Vallei.

### **5.2.4 Mogelijkheden intensieve veehouderij**

#### ***Algemeen***

Het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost heeft voor wat betreft het aspect intensieve veehouderij een rechtstreekse doorwerking in het bestemmingsplan. De in het Reconstructieplan vastgelegde zonering Intensieve Veehouderij (zie afbeelding reconstructieplan in hoofdstuk beleidskader) is bepalend voor de regeling van intensieve veehouderij in het bestemmingsplan. Alle betrokken gemeenten in de Gelderse Vallei en Utrecht-Oost zijn dus verplicht het vastgestelde Reconstructieplan in hun bestemmingsplannen landelijk gebied te verwerken. De mate waarin hangt af van het onderwerp, en iedere gemeente behoudt een bepaalde vrijheid in de wijze waarop de doorwerking wordt vertaald. Ten behoeve van de doorwerking van het aspect intensieve veehouderij is een handreiking opgesteld. De handreiking is bedoeld om de

gemeenten behulpzaam te zijn bij de vertaalslag van het Reconstructieplan naar het bestemmingsplan. De betreffende handreiking is, waar nodig, vertaald in het bestemmingsplan.

Door middel van een zonering op de Ontwikkelingskaart aangeven welke gebieden behoren tot extensiveringsgebied en welke tot verwevingsgebied. Hierbij zijn de begrenzingen uit het Reconstructieplan aangehouden. Tot het extensiveringsgebied behoren ook de bestaande bos- en natuurgebieden. Deze zijn als zodanig op de Ontwikkelingskaart opgenomen. De doorwerking van het reconstructieplan heeft als meest ingrijpende wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 1996 dat het gebied ten noorden van de Asschatterkade niet langer is aangewezen als agrarisch productiegebied met ruimte voor nieuwe bouwpercelen voor de intensieve veehouderij, maar is aangewezen als verwevingsgebied.

### **Omschrijving**

Voor een correcte regeling van de intensieve veehouderij is allereerst een duidelijke omschrijving van dat begrip nodig, mede om het te onderscheiden van andere agrarische bedrijfsactiviteiten. Afgeleid van de verklarende woordenlijst in het Reconstructieplan, wordt *intensieve veehouderij* in de bestemmingsplanvoorschriften als volgt omschreven:

*Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee -zelfstandig of als neventak-, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen; onder het houden van vee zijn hier niet begrepen het houden van melkrundvee, schapen of paarden en het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet.*

Onder de definitie van intensieve bedrijven vallen ook bedrijven waar pelsdieren worden gefokt. Agrarische bedrijven met struisvogels en edelherten worden niet aangemerkt als intensieve veehouderijen.

In de definitie wordt aangegeven dat zowel een intensieve veehouderij als hoofdtakbedrijf als een intensieve neventak van een grondgebonden bedrijf wordt aangemerkt als intensieve veehouderij.

De definitie uit het Reconstructieplan geeft geen antwoord op de vraag hoe groot de intensieve veehouderij-neventak binnen een gemengd bedrijf moet zijn om als intensieve veehouderij in de zin van het Reconstructieplan te worden aangemerkt.

Om verschillende agrarische bedrijven met elkaar vergelijkbaar te maken, wordt gebruik gemaakt van het begrip 'nederlandse grootvee eenheden' (nge). Volgens het CBS geldt 20 nge als grens tussen hobbymatige en bedrijfsmatige agrarische activiteiten. Anders gezegd is 20 nge is de ondergrens voor een reëel agrarisch bedrijf.

Om een intensieve neventak meetbaar te maken wordt eveneens gebruik gemaakt van nge's, omdat het aantal dieren zoals genoemd in de milieuvergunning eenvoudig om te zetten is in nge's. De ondergrens voor een intensieve neventak is 5 nge. Dit staat gelijk met 125 mestvarkens of 3.500 mestkuikens. Dit komt weer overeen met een oppervlaktemaat van 250 m<sup>2</sup>, zoals in andere reconstructiegebieden wordt gehanteerd.

Op de plankaart is aangegeven waar, in welke bouwpercelen, intensieve veehouderij plaatsvindt en is toegestaan. Op de bouwpercelen die de aanduiding 'iv' (intensieve veehouderij(tak)) hebben gekregen is het totale bedrijf (IV en grondgebonden) groter dan 20 nge en daarnaast de IV-tak groter dan 5 nge.

Het plangebied is op basis van het Reconstructieplan onderverdeeld in extensiveringsgebied en verwevingsgebied aanwezig (opgenomen op de Ontwikkelingskaart). Er is geen landbouwonwikkelingsgebied gelegen in het buitengebied van Leusden. Op de plankaart is daarnaast op de IV-bouwperven die gelegen zijn binnen extensiveringsgebied de aanduiding 'e' (extensiveringsgebied) opgenomen. Op de IV-bouwperven die gelegen zijn binnen verwevingsgebied de aanduiding 'v' (verwevingsgebied) opgenomen.

### **Ontwikkelingsmogelijkheden**

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarisch intensieve bedrijven zijn gekoppeld aan de hoofdzonering van het reconstructieplan (verwevings- / extensiveringsgebied). In onderstaande tabel wordt de doorwerking in het bestemmingsplan beschreven van de regeling betreffende intensieve veehouderij in het verwevingsgebied respectievelijk extensiveringsgebied:

#### *Regeling 'iv' (intensieve veehouderij) in het bestemmingsplan*

| <b><i>mogelijkheden<br/>intensieve veehouderij<br/>(iv-bedrijven)</i></b>                      | <b><i>verwevings-<br/>gebied</i></b>                                                                    | <b><i>extensiverings-<br/>gebied</i></b>                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nieuwvestiging<br>iv-bedrijven<br>(nieuwe bouwlocatie)                                         | neen                                                                                                    | neen                                                                                                                        |
| (her)vestiging iv-bedrijf<br>op bestaand bouwperceel<br>zonder aanduiding iv<br>(omschakeling) | ja,<br>wiz. bev.<br>mits toets op<br>omgevingskwaliteit.                                                | neen                                                                                                                        |
| (her)vestiging iv-bedrijf<br>op bestaand bouwperceel<br>met aanduiding iv                      | ja,<br>als recht                                                                                        | ja,<br>als recht                                                                                                            |
| uitbreiding iv-bedrijf<br>binnen iv-bouwperceel                                                | ja,<br>als recht                                                                                        | ja,<br>binnen geldende bouwpercelen                                                                                         |
| wijziging omvang<br>iv-bouwperceel                                                             | ja,<br>wiz. bev.<br>eenmalig 30%, mits: nood-<br>zaak, landschap. inpassing,<br>omgevingskwaliteit e.d. | nee,<br>tenzij noodzakelijk in het kader<br>van dierwelzijn en het aantal<br>dierplaatsen niet toe neemt,<br>dan: wiz. bev. |

*bron: Handreiking Reconstructieplan Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost, september 2006*

Voor bouwpercelen die gelegen zijn binnen de provinciale groene contour (zie Ontwikkelingskaart) moet bij een vergroting van het bouwperceel tevens beoordeeld worden of de aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad. Ook is een koppeling met het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei gemaakt. Hierdoor kan bijvoorbeeld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de vergrote bouwpercelen een kwaliteitsslag gemaakt worden.

### 5.2.5 Nevenactiviteiten agrarische bedrijven

#### **Algemeen**

Vanouds zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten. Te denken valt aan een zorgboerderij, theetuin, agro-toerisme ('Bed and Breakfast'), detailhandel, bewerking van agrarische producten etcetera. Ook gaat het hier om de levering van groene en blauwe diensten als agrarisch bedrijf ten gunste van natuur en waterbeheer. De neventakken zijn niet per definitie agrarisch gelieerd.

Een neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen. Tevens wordt met deze nieuwe activiteiten ingespeeld op veranderende wensen van de consument, en kan een bijdrage worden geleverd aan imago verbetering van de landbouw in het algemeen. Dit wordt ook wel landbouw met verbrede doelstelling genoemd en vormt een wezenlijk onderdeel van de plattelandsvernieuwing. Door deze verbreding kan de sociaal-economische basis van de agrarische sector en van het buitengebied in het algemeen worden versterkt.

In de voorschriften van de agrarische bestemmingen is om bovenstaande redenen een vrijstellingsregeling opgenomen om kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven mogelijk te maken. Hierbij is aangesloten bij het gemeentelijke beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) uit de integrale ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16-9-2004). Er wordt gebiedsgericht ruimte gegeven voor niet-agrarische nevenactiviteiten. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in het Noordelijke deelgebied en het Midden en Zuidelijke deelgebied rond de kern Leusden. In aanvulling daarop wordt nog onderscheid gemaakt in zogenaamde kernrandzones en in hoofdontsluitingsassen. De ligging in de verschillende gebieden pleit wel of niet voor het toelaten van bepaalde functies.

De toegestane nevenactiviteiten zijn afgeleid uit de Modelverordening kleinschalige nevenactiviteiten<sup>12</sup>. Hieruit is een selectie gemaakt aangezien een deel van de in de modelverordening toegestane activiteiten niet in het onderhavige plangebied passen, of de kans bestaat dat deze op termijn mogelijk zouden kunnen uitgroeien tot een grootschaliger hoofdfunctie. De vloeroppervlakte binnen een bouwperceel t.b.v. niet-agrarische nevenactiviteiten mag mede daarom niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bedragen. Deze maatvoering is overgenomen uit de hiervoor genoemde Modelverordening.

Uitzondering hierop is de oppervlakte voor opslag van caravans. Hierbij mag maximaal de helft van de aanwezige bebouwing gebruikt worden voor opslag.

Voor de vrijstelling gelden nadere voorwaarden, zoals: het moet een ondergeschikte nevenactiviteit blijven, er mag geen belemmering van omliggende agrarische bedrijven plaatsvinden, uitsluitend binnen bestaande gebouwen (dus geen nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteit) en detailhandel is alleen toegestaan in ter plaatse voortgebrachte producten. Daaronder mag ook in de regio voortgebrachte producten worden verstaan.

<sup>12</sup> Deze modelverordening kleinschalige nevenactiviteiten is niet door de gemeenteraad van de gemeente Leusden vastgesteld.

Een recreatief nachtverblijf bij een agrarisch bedrijf (als nevenactiviteit) wordt niet als voor stank gevoelig object aangemerkt<sup>13</sup>.

#### ***Kamperen bij de boer (kleinschalig kamperen)***

Het kleinschalige kamperen bij de boer zal worden beperkt tot agrarische bouwpercelen of aansluitend aan het bouwperceel. In principe worden met vrijstelling tot 25 standplaatsen per bedrijf toegestaan. Een en ander is afhankelijk van de locatie en landschappelijke inpassing en bovendien geldt de regeling alleen in de zomerperiode, te weten van 15 maart tot en met 31 oktober.

Een soortgelijke regeling voor burgerwoningen (kamperen bij burgerwoningen) wordt niet voorgestaan. Uit oogpunt van concurrentie met het kamperen bij de boer is het kamperen bij burgerwoningen in algemene zin ongewenst. Daar komt bij dat de economische noodzaak bij burgerwoningen niet aan de orde is.

### **5.2.6 Functieverandering bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing als gevolg van bedrijfsbeëindiging**

In het licht van de verwachte beëindiging van agrarische bedrijven met 2 tot 4 % per jaar wordt in het plan een verdergaande regeling opgenomen tot functieverandering naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en wonen. Zowel bij de provincie en de gemeente bestaat de wens tot een ruimhartiger beleid te komen voor functieverandering. Het gaat hierbij om verschillende doelen. Bovenal wordt getracht aan de bestaande waardevolle bebouwing een economisch zinvolle functie te geven die in het landschap past. Daarnaast wordt getracht bij beëindiging tevens een stuk ontstening te bevorderen van ontsierende overtollige bebouwing. Hierbij geldt dat er bij het slopen van voormalige bedrijfsbebouwing gebruik kan worden gemaakt van de regeling waarbij één extra woning wordt toegestaan óf van de regeling waarbij functieverandering wordt toegepast.

Na een periode waarin in het buitengebied slechts agrarische activiteiten in beginsel toelaatbaar waren, is nu alom in het land sprake van een oprekking van de beleidsruimte onder druk van de schaalvergroting in de landbouw en het vitaal houden van het platteland. Het is alleen nog zoeken naar een nieuw evenwicht.

In de voorschriften van de agrarische bestemmingen is om bovenstaande redenen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om functieverandering bij agrarische bedrijven mogelijk te maken. Hierbij is aangesloten bij het gemeentelijke beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) uit de integrale ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16-9-2004). Er wordt gebiedsgericht ruimte gegeven voor functieverandering. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in het Noordelijke deelgebied en het Midden en Zuidelijke deelgebied rond de kern Leusden. In aanvulling daarop wordt nog onderscheid gemaakt in zogenaamde kernrandzones en in hoofd-ontsluitingsassen. De ligging in de verschillende gebieden pleit wel of niet voor het toelaten van bepaalde functies.

De Ruimte voor Ruimte-regeling is in de VAB-regeling verwerkt als het gaat om het toestaan van extra woningen. Indien alle (niet waardevolle) voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, kan maximaal één extra woonfunctie worden toegestaan. Indien de wens of mogelijkheid daar is om meerdere extra woningen te realiseren na sloop van voormalige bedrijfsbebouwing dan dient dit plaats te vinden door middel van een aparte planologische procedure.

<sup>13</sup> Wet stankemissie veehouderijen in landbouwonwikkelingsgebieden, 16 mei 2002

In het extensiveringsgebied kan ook één extra woonfunctie worden toegestaan wanneer ten minste 800 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt gesloopt.

Het toelaten van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is aan een aantal voorwaarden gebonden die moeten garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied geen geweld wordt aangedaan en er geen broedplaatsen van bedrijven gaan ontstaan die moeilijk te handhaven zijn. Zo dient ten minste 50% van de bestaande bebouwing te worden gesloopt (met uitzondering van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) en is er een ondernemingsplan vereist.

In gebieden die liggen binnen de provinciale groene contour (als aanduiding opgenomen op de Ontwikkelingskaart) moet bij een functieverandering tevens beoordeeld worden of de aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad. Ook is een koppeling met het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei gemaakt. Hierdoor kan bijvoorbeeld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de 'nieuwe' percelen een kwaliteitsslag gemaakt worden.

In het plan is geen limitatieve maar een indicatieve lijst opgenomen van geschikte alternatieve functies om ruimte te geven aan maatwerk en onvoorziene mogelijkheden. Door de nodige voorwaarden te stellen wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Een beeldkwaliteitsplan is essentieel bij de beoordeling van nieuwe mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing, zowel qua architectuur als landschappelijke inpassing. In alle gevallen zullen functiewijzigingsverzoeken bij de beoordeling worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan (en Welstandsnota).

### **5.2.7 Aanlegvergunning**

Ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden van AL en ALN is het wenselijk, dat een aantal werken en werkzaamheden in het agrarisch gebied (buiten het bouwperceel) eerst worden getoetst op hun mogelijke nadelige effecten, alvorens toestemming wordt verleend. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het aanleggen van verhardingen, egaliseren, ophogen en afgraven van gronden, vellen en rooien van houtopstanden en dempen van sloten. Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat onverenigbaar met de bestemming, maar daarvoor is wel een nadere afweging noodzakelijk. Voor normaal beheer en onderhoud is geen vergunning vereist. Onder normaal beheer en onderhoud wordt verstaan die werkzaamheden die inherent zijn aan de productie op basis van de huidige cultuur/productiewijze van het bedrijf (weidebouw, veehouderij, dan wel akkerbouw, etc.).

In het plan is voor de bestemmingen AL en ALN een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om voor bepaalde werken of werkzaamheden een aanlegvergunning te vragen, alvorens de activiteit wordt toegestaan. De gemeente kan op deze manier beoordelen of bij deze activiteiten de landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast en zo de landschapswaarden beschermen. Toetsing van de aanvraag om een aanlegvergunning vindt plaats op basis van de te verwachten gevolgen voor het landschap (AL en ALN) en op basis van de gevolgen voor natuurwaarden (met name ALN, enigszins AL) in het gebied zelf.



## 5.3 Water, natuur- en landschap

### 5.3.1 Waterhuishouding

De primaire watergangen (inclusief onderhoudspaden en dijklichamen) en andere waterpartijen zijn met de bestemming “Water” in het bestemmingsplan opgenomen.

In de Schammerpolder en langs de oostkant van het Valleikanaal vanaf de Asschat-terkade tot de Oude Luntersche beek in het zuiden zijn in het Streekplan en het Reconstructieplan waterbergingsgebieden aangewezen die ook in de gemeentelijke integrale ontwikkelingsvisie zijn vastgelegd. Op de plankaart is over de daar aanwezige agrarische hoofdbestemmingen een dubbelbestemming “waterbergingsgebied” gelegd, die ervoor moet zorgen dat de waterbergingscapaciteit hier in de toekomst niet (onnodig) verminderd wordt. Er is een schadevergoedingsregeling door het Waterschap opgesteld met betrokkenen in deze gebieden. De dubbelbestemming levert geen belemmering op voor de agrarische bedrijfsuitoefening. Agrarische bouwpercelen en burgerwoningen zijn buiten de dubbelbestemming gehouden. Bestaande rechten mogen niet worden aangetast.

Voor de waterhuishouding is in het kader van het nieuwe waterbeleid van langer gebiedsgericht vasthouden en opvangen van water van belang dat de natte ecologische verbindingzones langs de beken zijn opgenomen op de Ontwikkelingskaart. Via een wijzigingsbevoegdheid geeft dit de ruimte voor plannen tot een herinrichting met een meer natuurlijk meanderend verloop met kleinschalige retentieplekken.

Het anti-verdrogingsbeleid wordt door het Waterschap Vallei en Eem in samenwerking met betrokken landeigenaren op diverse plekken vorm gegeven, maar vraagt geen extra vertaling in het bestemmingsplan buiten de gewone aanlegvergunningen om die hier gelden.

De grens van het grondwaterbeschermingsgebied is als aanduiding op de plankaart opgenomen evenals het 100-jaars aandachtgebied, met een verwijzing naar de Provinciale Milieuverordening (signalerende functie).

### 5.3.2 Bos en natuurgebieden

#### ***Bestaande bos- en natuurgebieden***

De bestaande natuur en landschapswaarden in het buitengebied hebben zich naar verwachting in de afgelopen 10 jaar niet zo sterk ontwikkeld dat er reden bestaat tot een afwijkende toekenning van de bos/natuurbestemmingen en een andere bestemmingsregeling in het voorliggende bestemmingsplan. De gebieden waar een bos-/natuurbestemming aan is toegekend zijn daarom niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 1996.

De bestaande bos- en natuurgebieden hebben de bestemming “Bos- en natuurgebied” gekregen. Dit geldt met name voor de bos- en natuurgebieden die in eigendom en beheer zijn van natuurbeherende organisaties, zoals Staatsbosbeheer en het Utrechts Landschap.

Eén verzamelbestemming biedt de ruimte aan de beherende organisaties om het beheer van het gebied naar eigen inzicht te doen. Waar gewenst kan bijvoorbeeld dan bos worden omgevormd tot heide. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de terreinen die in de provinciale notitie heideherstel zijn aangewezen als heideterrein (met name Ringheuvels, Hazenwater en Treekerpunt) of als heidecorridor.

Het natuurgebied Groot Zandbrink is aangemeld als habitatrichtlijngebied. Hierop moet de formele aanwijzing nog volgen. De gemeente Leusden zal dit proces nauwlettend volgen en vindt het van belang dat het Ministerie van LNV goed duidelijk maakt wat de consequenties van aanwijzing voor bestaande en eventuele nieuwe activiteiten zijn. De aanwijzing gaat waarschijnlijk in 2007 of 2008 spelen. Eventuele ruimtelijke gevolgen uit deze aanwijzing zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Delen van het plangebied zijn gelegen binnen de provinciale groene contour. Hiervoor geldt een basisbescherming. Daarbij is de beheerder verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het gebied. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden die significante gevolgen hebben voor de te behouden waarden en kenmerken, zijn niet toegestaan. De uitzondering hierop is van toepassing als er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang ('nee, tenzij'-beleid). Ook de mogelijke uitbreidingswensen van agrarische bedrijven zullen hierop moeten worden getoetst. De groene contour is door middel van een aanduiding op de plankaart opgenomen. In de voorschriften zijn voor ontwikkelingen binnen de groene contour de voorwaarde opgenomen dat de landschaps- en natuurkwaliteiten niet onevenredig mogen worden aangetast.

De schraallanden van Groot Zandbrink en de Schoolsteegbosjes zijn in de Natuurbeschermingswet aangewezen als beschermd natuurmonument. In de Natuurbeschermingswet is bepaald dat voor handelingen in of buiten deze gebieden die schadelijke gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden binnen deze gebieden slechts kunnen plaatsvinden nadat een vergunning van GS verkregen is. De bescherming van deze beschermde natuurmonumenten en het gebied daaromheen waarbinnen de externe werking geldt, vindt in zijn geheel plaats door middel van de Natuurbeschermingswet. Een aparte regeling in het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk. De ontwikkeling die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en die potentieel een conflict met de te beschermen natuurwaarden in de beschermde natuurmonumenten oplevert is de mogelijke realisatie van een nieuw agrarisch bouwperceel. Initiatiefnemers die gebruik willen maken van deze wijzigingsbevoegdheid zullen worden gewezen op de mogelijke noodzaak van een vergunning van GS. Het opnemen van een aparte regeling in het bestemmingsplan is echter niet noodzakelijk.

#### *Aanlegvergunning*

Diverse werkzaamheden, die niet inherent zijn aan de natuur- en bosbestemmingen en de kwaliteiten van het gebied kunnen schaden, zijn aan een aanlegvergunning gebonden.

#### ***Bos- en natuurontwikkeling***

De gemeente acht de verdere versterking van de EHS van groot belang en wil in het bestemmingsplan hiervoor de nodige ontwikkelingsruimte handhaven. De door de provincie begrensde Ecologische Hoofdstructuur is op de ontwikkelingskaart opgenomen in de vorm van bestaande en nieuwe bos- en natuurgebieden.

Op basis van het Natuurgebiedsplan van de provincie zijn op de Ontwikkelingskaart de terreinen aangegeven waar in de toekomst natuur- en of bosontwikkeling beoogd wordt door middel van aankopen en omvorming. Realisatie kan alleen plaats vinden met instemming van de betrokken eigenaren en een wijzigingsprocedure die ruimte laat voor bezwaar maken van belanghebbenden.

Daarnaast bestaat voor realisering van de EHS de mogelijkheid om gebruik te maken van particulier natuurbeheer. Doordat particulieren (veehouders) hun agrarisch grond omvormen naar nieuwe natuur en/of beheermaatregelen treffen en daarvoor subsidies ontvangen kan een (groot) deel van de EHS worden gerealiseerd.

### ***Ecologische verbindingzones***

De te realiseren of versterken Ecologische Verbindingszones zijn op de Ontwikkelingskaart opgenomen. De ecologische verbindingzones vormen een onderdeel van de groene contour.

In het Reconstructieplan is een zoekgebied voor een Robuuste Ecologische Verbindingszone (REVZ) opgenomen welke ligt over De Treek, het landgoed De Boom, de Schoolsteegbosjes, Groot Zandbrink en loopt door langs Achterveld. Deze REVZ loopt ten dele over het begrensde extensiveringsgebied. In het Natuurgebiedsplan is de begrenzing nader op perceelsniveau begrensd. De robuuste ecologische verbindingzone wordt gevormd door bestaande natuur, nieuwe natuur en zoekgebied voor nieuwe natuur. Dit is op de Ontwikkelingskaart opgenomen. Binnen de REVZ is het provinciale beleid gericht op het ontwikkelen van een brede ecologische zone waarbinnen door middel van aangepast agrarisch gebruik en ontwikkeling van natuur het beoogde doel wordt bereikt. De gemeente werkt hier onder voorwaarden aan mee, mits de landbouw hier niet onevenredig wordt ingeperkt. De gemeente is hier geen voorstander van extra beperkingen aan de landbouw anders dan uit hoofde van de status van verweingsgebied en gewone natuur en milieubeperkingen. Nieuwe planinitiatieven op landbouw- en natuurgebied worden getoetst op hun doorwerking in deze zone.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor realisatie van de ecologische verbindingzones. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt op de plankaart voor het betreffende gebied de dubbelbestemming "Ecologische verbindingzone" opgenomen.

In het kader van het Hart van de Heuvelrugproject is over de A28 een ecoduct aangelegd. Deze ecoduct is door middel van de aanduiding "ecoduct" mogelijk gemaakt. Ook voor de nieuwe ecoduct over de N227 is een aanduiding op de plankaart opgenomen met bijbehorende regeling in de voorschriften. In het plan is (op de ontwikkelingskaart) rekening gehouden met een mogelijke faunapassage langs de Barneveldsebeek ter hoogte van de brug bij de Kopermolen. Deze passage valt echter buiten het plangebied en is daarom niet verder uitgewerkt.

### ***Habitatrichtlijngebied en natuurbeschermingswetgebied***

De schraallanden van Groot Zandbrink en de Schoolsteegbosjes zijn in de Natuurbeschermingswet aangewezen als beschermd natuurmonument en Habitatrichtlijngebied. In de Natuurbeschermingswet is bepaald dat voor handelingen in of buiten deze gebieden die schadelijke gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden binnen deze gebieden slechts kunnen plaatsvinden nadat een vergunning van GS verkregen is. De bescherming van deze beschermde natuurmonumenten en het gebied daaromheen waarbinnen de externe werking geldt, vindt in zijn geheel plaats door middel van

de Natuurbeschermingswet. Een aparte regeling in het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.

De oude Interim-wet ammoniak en veehouderij (IAV) werkte met een afstandstabel om de uitstoot van ammoniak (emissie) om te rekenen naar de neerslag van ammoniak (depositie). Deze tabel ging tot 3000 meter. Deze rekenmethode is Raad van State-bestendig.

De ontwikkeling die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en die potentieel een conflict met de te beschermen natuurwaarden in de beschermde natuurmonumenten oplevert is de realisatie van een nieuw agrarisch bouwperceel. Initiatiefnemers die gebruik willen maken van deze wijzigingsbevoegdheid zullen worden gewezen op de mogelijke noodzaak van een vergunning van GS. Het opnemen van een aparte regeling in het bestemmingsplan is echter niet noodzakelijk.

### ***Regeling diverse functies binnen bos- en natuurgebied***

Binnen het deel van de Utrechtse Heuvelrug zijn een aantal functies aanwezig die vragen om een specifieke regeling.

Het betreft onder andere het motorcrossterrein van de motorcrossvereniging SALZ aan de kolonel H. van Royenweg. Het motorcrossterrein is in het kader van het project Hart van de Heuvelrug naar deze locatie verplaatst. Een deel van het terrein ligt in de gemeente Amersfoort en een deel in het plangebied. Het deel dat ligt in het plangebied bestaat met name uit de daadwerkelijke motorcrossbaan en bos. Qua bebouwing zijn slechts enkele schuilhutjes aanwezig. De onderliggende bestemming van het terrein is "Bos- en Natuurgebied". Daarnaast is voor het terrein de aanduiding "motorcrossterrein" opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn schuilgelegenheden toegestaan. Overige bebouwing is niet toegestaan.

De golfbaan aan de Appelweg heeft een aanduiding "golfbaan" op de plankaart gekregen. Tevens is voor de aanwezige bebouwing een bebouwingsvlak opgenomen. Nieuwe bebouwing is buiten dit bouwvlak niet toegestaan. De parkeervoorzieningen behorende bij de golfbaan zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die zijn begrepen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak.

Tevens zijn er een tweetal kampeerterreinen (NTKC en YMCA) in het deel van de Heuvelrug aanwezig.

Op het landgoed Den Treek-Henschoten ligt het kampeerterrein van de NTKC. Het kampeerterrein is door middel de aanduiding "groepskampeerterrein 1" op de plankaart opgenomen. Binnen dit groepskampeerterrein zijn daarbij behorende voorzieningen toegestaan tot een vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.

Het terrein van de YMCA aan de Paradijsweg 4 bestaat uit negen tentenkampen rondom een groot kamphuis. Het kampeerterrein is door middel de aanduiding "groepskampeerterrein 2" op de plankaart opgenomen. Binnen dit groepskampeerterrein zijn daarbij behorende voorzieningen toegestaan tot een vloeroppervlakte van 90 m<sup>2</sup>. Het kamphuis is door middel van een bestemmingsvlak met de bestemming "Recreatieve doeleinden" opgenomen. De maximale toegestane oppervlakte is 250 m<sup>2</sup>.

De aanwezige schaapskooien en de hopschuur in het plangebied zijn door middel van de aanduiding 'schaapskooi' respectievelijk 'hopschuur' in het plan geregeld. In deze regeling is de bestaande situatie en het gebruik van de schaapskooien en de hopschuur vastgelegd.

De begraafplaats Rusthof aan de Dodeweg heeft de bestemming “begraafplaatsen” gekregen. Ook de uitbreiding van de begraafplaats Rusthof aan de westzijde van de bestaande begraafplaats is binnen deze bestemming opgenomen. Voor deze uitbreiding is een aparte artikel 19 procedure doorlopen. Het bestemmingsplan legt dus de situatie vast die vergund is op basis van het ‘oude’ bestemmingsplan en de doorlopen artikel 19-procedure. Ten behoeve van de artikel 19-procedure is een ‘Nee, tenzij’ toets uitgevoerd. Uit de toets is gebleken dat de uitvoering van de plannen niet zal leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de Groene contour ter plaatse.

### **Aardkundige waarden**

De aardkundige waarden in het plangebied zijn gelegen binnen de bestemmingen “Bos en Natuurgebied”, “Agrarische gebied met landschapswaarden” en “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” en worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Binnen deze gebieden zijn het verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem gekoppeld aan een aanlegvergunning.

### **5.3.3 Landgoederen**

In het buitengebied van Leusden bevinden zich een aantal bekende landgoederen en buitenplaatsen, zoals Den Treek, De Boom, de Heerlijkheid Stoutenburg en Lockhorst. De bestaande landgoederen en buitenplaatsen hebben de dubbelbestemming landgoed/buitenplaats gekregen.

De gemeente heeft in haar ontwikkelingsvisie uitgesproken dat zij onder voorwaarden wil meewerken aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen of rood voor groen ensembles, mits de meerwaarde hiervan duidelijk is aangetoond en de agrarische belangen niet onevenredig worden benadeeld.

Zowel in het kader van natuurontwikkeling als in het kader van VAB beleid kan het gebruik maken van rood voor groen oplossingen per saldo tot een versterking van natuur en landschap met recreatieve waarde in het buitengebied leiden. Op de kaart horende bij de integrale visie zijn indicatief plaatsen aangegeven waar nieuwe landgoederen een plek zouden kunnen krijgen.

In het voorliggende bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid die onder voorwaarden nieuwe landgoederen mogelijk maakt. De gemeente heeft in het kader van de beoordeling van initiatieven voor nieuwe landgoederen een beleidsnotitie met randvoorwaarden opgesteld welke zoveel mogelijk aansluit bij de huidige bekende beleidsinzichten van de betrokken instanties. Nieuwe landgoederen zijn conform het provinciale beleid niet toegestaan binnen niet binnen landelijk gebied 4 (bestaande bos- en natuurgebieden) en in beginsel niet binnen landelijk gebied 2. Deze gebieden zijn op de Ontwikkelingskaart opgenomen. Daarnaast geldt de voorwaarde dat in de gebieden die gelegen zijn binnen de provinciale groene contour bij een dergelijke ontwikkeling tevens beoordeeld moet worden of de aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad. Deze groene contour is daarom op de Ontwikkelingskaart opgenomen.

Tevens is bij de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe landgoederen is een koppeling met het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei gemaakt. Hierdoor kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij de ruimtelijke uitgangspunten en bouwstenen voor

nieuwe landgoederen binnen de verschillende landschapstypen uit het LOP. Elke nieuwe aanvraag vraagt dus om een maatwerk.

Rond de Heerlijkheid Stoutenburg wordt momenteel actief gewerkt aan de in het vigerende plan neergelegde doelstellingen tot versterking van dit landgoed.

Bij de Emelaarseweg ten oosten van de Heerlijkheid Stoutenburg is een initiatief voor een nieuw landgoed (de Emelaar) al zo ver gevorderd dat het plan opgenomen is op de plankaart door middel van de dubbelbestemming landgoed/buitenplaats.

Voor zowel bestaande als nieuwe landgoederen is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie van de gebouwen te wijzigen in een maatschappelijke voorziening, een kantoor, een recreatieve voorziening (b.v. bed&breakfast) of kleinschalige horeca. Dit is een verruiming van het beleid ten opzichte van de gemeentelijke landgoederennota. Deze verruiming van de economische mogelijkheden stelt de landgoedeigenaren in staat om middelen te verkrijgen die noodzakelijk zijn ten behoeve van het in stand houden van het landgoed. Hierbij dienen de cultuurhistorische waarden van het landgoed behouden te worden. Ten aanzien van de beoordeling van het wijzigingsverzoek vindt een kwalitatieve afweging plaats.

## 5.4 Wonen, bedrijven en voorzieningen

### **Wonen**

De in het buitengebied aanwezige burgerwoningen zijn positief bestemd. Binnen de bestemming "Wonen" zijn behalve de woning (en eventuele uitbreidingen) ook toegestaan bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen. Daar waar meerdere woningen vlak naast elkaar zijn gelegen is op de kaart het toegestane aantal woningen aangegeven achter de code W (bijvoorbeeld W2).

Conform de regeling in het bestemmingsplan buitengebied 1996 wordt een inhoudsmaat gehanteerd van 600 m<sup>3</sup> bij recht. Via een algemene vrijstellingsbevoegdheid is een inhoudsmaat van maximaal 750 m<sup>3</sup> toegestaan, mits een en ander niet leidt tot wezenlijke aantasting van landschappelijke kenmerken van de omgeving van de betreffende woning. Het college van B&W kan bovendien nadere eisen stellen aan de landschappelijke inpassing.

Ter behoud van cultuurhistorische bebouwing van voormalige agrarische bedrijfswoningen en niet-agrarische bedrijfswoningen is een regeling opgenomen om de tot het hoofdgebouw behorende, onder hetzelfde dak als de voormalige bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsruimte (de voormalige deel), bij de burgerwoonfunctie te betrekken, ook ingeval hierdoor voor de woonfunctie een grotere inhoud beschikbaar komt dan 600 m<sup>3</sup>.

Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het totale bestemmingsvlak voor "Wonen" met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Door middel van een vrijstelling is het onder voorwaarden mogelijk de oppervlakte te vergroten tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

Voor uitbreiding van woningen of bijgebouwen binnen de provinciale groene contour is geen toets aan het 'nee, tenzij-regime' opgenomen. Dit omdat de mogelijke uitbreidingen van bestaande woningen of bijgebouwen in de ogen van de gemeente geen dusdanige ontwikkelingen zijn die de wezenlijke kenmerken of waarden van de natuurgebieden significant kunnen aantasten. Het gaat hier namelijk om een maximale uitbreiding van de bestaande bebouwing van 30 m<sup>2</sup> op een bestaand woonperceel.

*Mantelzorg*

In het plan is een vrijstellingsregeling opgenomen voor het tijdelijk toestaan van een extra zelfstandige woonruimte in of aan de bestaande bedrijfswoning in verband met sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen. De inhoudsmaat van de bestaande woning inclusief de zelfstandige woonruimte mag maximaal 800 m<sup>3</sup> zijn. Na beëindiging van de vrijstelling dient de tijdelijke huisvesting ongedaan te worden gemaakt.

*Wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen"*

Voor de bestemmingen "Bedrijven", "Detailhandel" en "Horeca" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningen die thans als bedrijfswoning dienst doen te wijzigen in de bestemming "Wonen", zodra de bedrijfsactiviteiten, agrarisch of niet-agrarisch, ter plaatse beëindigd zijn. Één van de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een sloopregeling.

Van de gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen moet ten minste 50% worden gesloopt. Na bestemmingswijziging zijn vervolgens alle bepalingen uit de bestemming "Wonen" van toepassing.

**Bedrijven en voorzieningen**

De aanwezige niet-agrarische bedrijven en activiteiten zijn in de meeste gevallen positief bestemd vanuit de huidige hoofdactiviteit. Hoewel sommige activiteiten eigenlijk niet thuis horen in het buitengebied wordt hun aanwezigheid als onvermijdelijk beschouwd. In het vigerende plan zijn zij dan ook als zodanig bestemd 10 jaar geleden. Om te voorkomen dat zich ongewenste ontwikkelingen binnen deze bedrijven gemakkelijk kunnen afspelen door functieverandering zijn de bedrijven heel specifiek bestemd. Een bestaande transportonderneming wordt dus als zodanig bestemd met een toegekend bebouwingsoppervlak. Voor uitbreiding of functieverandering in bijv. een fourageerhandel is een wijziging van de bestemming nodig. De volgende categorieën zijn in dit verband onderscheiden:

- Bedrijven (B) met een productiekarakter in ambacht, handel en nijverheid, zoals een aannemer, hovenier, loonwerkersbedrijf, veevoederbedrijf, paardenhandel, kantoor en installatiebedrijf
- Detailhandel (D), zoals een modezaak
- Horeca (H), zoals een restaurant en congres- en partycentrum
- Maatschappelijke en nutsvoorzieningen (M), zoals een politieschool, kamp Amersfoort, creatief centrum, verzorgingscentrum en gemeentewerf.

De hierboven genoemde functies zijn op de plankaart met een bestemmingsvlak aangegeven. Per vlakje is vervolgens een specifieke code (b.v. B1, B2, etc of H1, H2 etc) aangegeven, die verwijst naar de voorschriften.

In de voorschriften wordt dan per situatie/geval in een tabel vermeld welke bebouwingsmogelijkheden in dat geval zijn toegestaan (het toegestane aantal bedrijfswoningen, de toegestane oppervlakte bebouwing (in m<sup>2</sup>) en de maximale goothoogte en hoogte).

Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het totale bestemmingsvlak voor "Bedrijven" met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Door middel van een vrijstelling is het onder voorwaarden mogelijk de oppervlakte te vergroten tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

In verband met gewenste ontwikkelingen is voor Kamp Amersfoort een grotere Maatschappelijke bestemming (M) opgenomen dan voorheen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening lijken geen overwegende bezwaren te bestaan tegen de realisatie van de voorgestelde plannen.

## 5.5 De recreatieve ontwikkeling

De in het plangebied gelegen recreatieve voorzieningen (o.a schietbaan, volkstuinten en hippische voorzieningen) zijn als zodanig bestemd. Dit houdt in dat deze zijn bestemd tot "Recreatieve voorzieningen".

De groepskampeerterreinen van de YMCA en NTKC zijn door middel van een aanduiding "groepskampeerterrein" op de plankaart opgenomen met bijbehorende regeling in de voorschriften.

In het stedelijk uitloophet gebied ten noorden van Leusden (Schammerpolder en landgoederenpark De Eng) wordt gewerkt aan een recreatieve ontwikkeling, deels in samenhang met hier te realiseren waterretentie en natuurdoelen (met name in de Schammerpolder).

In de Eng dient de ontwikkeling overigens samen te gaan met de aanwezige landbouw. Hier dient de recreatieve druk van Amersfoort en Leusden opgevangen te worden. Het moet een opvangplek worden en een aantrekkelijke toegang voor hen die verder het buitengebied in willen. Als mogelijke invulling kan hierbij gedacht worden aan het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Het gebied De Eng is op de Ontwikkelingskaart als "stedelijk recreatief uitloophet gebied" aangeduid. De aanwezige agrarische bedrijven behouden hun bestaande rechten en krijgen nieuwe mogelijkheden om hun bedrijf verder te ontwikkelen binnen de bestaande beleidskaders.

Het deel van het stedelijk uitloophet gebied 'De Schammer' is vanwege zijn complexe opgave bewust buiten dit bestemmingsplan gehouden om zijn eigen procedure te kunnen volgen.

Kleinschalig en extensief recreatief medegebruik wordt in het buitengebied praktisch overal mogelijk gemaakt om inhoud te geven aan de functie van uitloophet gebied voor de bewoners van de omringende dorpen en kernen. In het vigerende plan was al een regeling opgenomen die kamperen bij de boer mogelijk maakte en kleinschalige recreatieve voorzieningen (zie paragraaf 5.2.5).

Een verdere doorgroei van het kamperen bij de boer naar een kleinschalig kampeerbedrijf wordt in het plan niet voorgestaan. Conform de vastgestelde gemeentelijke 'Visie op het buitengebied' is het beleid terughoudend ten aanzien van de versterking van de verblijfsrecreatie in deze vorm. Het oprichten van een kampeerbedrijf zal alleen via herziening van het plan mogelijk zijn op basis van goed onderbouwde aanvragen en planologische afweging. In geval van verblijfsrecreatie voorzieningen is in het plan geen onderscheid gemaakt tussen liniehutten, hooiberghutten of andere aan de omgeving gerelateerde benamingen.

Verder biedt het plan de mogelijkheid om waar nodig in samenwerking met grondeigenaren de aanleg van voet- en fietspaden met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Mocht dit het geval zijn langs beken met een natuurfunctie en in kwetsbare natuur en bouselementen dan zal een zorgvuldige afweging en inpassing gevolgd worden om natuurwaarden niet te schaden.

Waar mogelijk en nodig zal in aansluiting bij het aanwezige netwerk naar verbetering in ontsluiting en toegankelijkheid voor langzaam verkeer worden gezocht (zie paragraaf 5.6). Uitgangspunt is echter dat wordt uitgegaan van het bestaande netwerk.



## 5.6 Infrastructuur en milieu

Alle verharde en onverharde openbare wegen in het plangebied, alsmede de belangrijkste specifieke fietspaden, zijn bestemd tot "Wegen". Het op de plankaart bij de diverse wegen aangegeven categorienummer heeft betrekking op:

- de langs de wegen in acht te nemen bebouwingsbeperking. Hoe belangrijker de weg, des te breder in principe de bebouwingsvrije zone, samenhangend met de intensiteit van, en het gewenste vrije uitzicht voor het verkeer.
- de toegestane hoogte van andere bouwwerken (viaducten, kunstwerken, palen en masten etc.).

In het kader van het Hart van de Heuvelrugproject is over de A28 een ecoduct aangelegd. Deze ecoduct is door middel van de aanduiding "ecoduct" mogelijk gemaakt. Ook voor de nieuwe ecoduct over de N227 is een aanduiding op de plankaart opgenomen met bijbehorende regeling in de voorschriften.

De onverharde wegen en de fietspaden hebben een afzonderlijk categorienummer gekregen. Diverse leidingen en verbindingen zijn op de plankaarten als zodanig aangeduid.

Zoals eerder al opgemerkt is wordt grote waarde toegekend aan een betere ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied. Hiervoor is bij recreatie al aangegeven dat de komende jaren in het plangebied ruimte wordt geboden om het langzaamverkeersnetwerk te verbeteren.

Een aantal gewenste verbindingen is op de Ontwikkelingskaart indicatief aangegeven omdat hier reeds duidelijkheid over bestaat. Dit zijn onder andere de verbinding tussen Leusden-noord en de Hessenweg, een fietsverbinding langs de PON-spoorlijn tussen Maanweg en Lockhorsterweg en een vrijliggend fietsverbinding langs de Asschatterweg en de Koningin Julianaweg.

Langs het Valleikanaal wordt ruimte geboden voor de reconstructie van de langzaam verkeersverbinding die hier nu vrij krap bemeten aanwezig is. De aanleg van een langzaamverkeerstunnel onder de A28 bij het Valleikanaal (buiten het plangebied), tezamen met een verbeterde route langs het Valleikanaal richting Woudenberg moet tot een betere ontsluiting en toegankelijkheid van het buitengebied en het stedelijk uitloopgebied in de Schammer leiden. De verbreding van het fietspad langs het Valleikanaal is gereed.

Eventuele nieuwe bruggen voor langzaam verkeer over het Valleikanaal kunnen binnen de bestemming Water gerealiseerd worden. Dit geldt ook voor de verbreding van de brug bij de Asschatterweg.

Aan de noordzijde van Leusden-Zuid is een nieuw tracé opgenomen voor een nieuwe deel van de Maanweg met aansluiting op de Arnhemseweg om Leusden met de nieuwe woonwijk Tabaksteeg een betere aansluiting te geven en de leefbaarheid voor de bewoners van de bestaande bebouwing langs de Maanweg te verzekeren qua verkeersoverlast. Bovenstaande zal niet in dit bestemmingsplan worden geregeld, maar zal hiervoor een aparte planologische procedure worden gevolgd. Wel is het tracé ter signalering op de ontwikkelingskaart opgenomen.

Tevens is tussen Tabaksteeg en de Arnhemseweg een vrije busbaan geprojecteerd. Deze valt buiten het bestemmingsplan. Wel is deze ter signalering op de Ontwikkelingskaart opgenomen.

In het plan is geen rekening gehouden met de mogelijke verbreding van de A28 met nieuwe rijbanen, omdat dit over de planperiode van 10 jaar heen gaat. Wel is deze mogelijke wegverbreding ter signalering op de Ontwikkelingskaart opgenomen.

In het plangebied zich één risico-object. Het betreft een tankstation met LPG aan de Doornseweg. De risicocontouren van het tankstation betreft een zone van 45 m rondom het LPG vulpunt. Deze contour is op de plankaart opgenomen.

Aan de Kolonel van Royenweg is een Mechanische Centrale Werkplaats van het Ministerie van defensie gelegen. Hoewel deze werkplaats niet in het plangebied is gelegen lopen de geluidscontouren (50 dB(A)) wel over het plangebied. Binnen deze geluidscontour is nieuwbouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Deze contour is door middel van een aanduiding op de plankaart opgenomen.

Op de plankaart is de geluidscontour van vliegveld Soesterberg als aanduiding op de plankaart opgenomen. Het radarverstoringgebied en de hoogtebeperking door de aanwezige funnels van het vliegveld zijn niet op de plankaart of in de voorschriften opgenomen. Het bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die boven deze hoogtematen komen. Daarom hoeft geen regeling te worden opgenomen waarmee strijdigheid met het bovengenoemde belang wordt voorkomen.

## 5.7 Regeling bescherming archeologische en cultuurhistorische waarden

### ***Archeologische waarden***

Volgens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) komen in het plangebied een aantal gebieden met een vastgestelde archeologische waarde voor. Deze gebieden zijn op de plankaart door middel van de aanduiding "gebied met archeologische waarde" opgenomen. Enkele van deze gebieden zijn archeologische monumenten. De bescherming van deze gebieden is gewaarborgd via de Monumentenwet 1988. Voor terreinen die wettelijk beschermd zijn dient op grond van de Monumentenwet een vergunning aangevraagd te worden bij de minister van OCW indien een bodemverstorende ingreep plaatsvindt. Voor de gebieden die geen archeologisch monument zijn is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

De gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde op de Indicatieve kaart van archeologische waarde (IKAW) worden op de plankaart voorzien van de aanduiding "gebied met archeologische verwachtingswaarde". In de voorschriften wordt een regeling opgenomen betreffende de wijze van omgaan met die waarden of verwachte waarden. Deze regeling houdt het volgende in:

Voor bepaalde soorten werken en werkzaamheden, met name afgraven/grondroeringen (geen bouwen) dieper dan 30 cm, geldt een aanlegvergunningsvereiste, ook binnen een bouwperceel. Immers ook daar kunnen archeologische waarden voorkomen. Bedacht dient te worden dat een aanlegvergunningsvereiste in dit kader meestal overwegend een signaalfunctie heeft. Alleen indien er waarden worden aangetroffen, worden deze óf opgegraven óf na onderzoek weer toegedekt. Vervolgens is er meestal geen belemmering meer voor de beoogde activiteiten. Van groot belang voor de agrarische bedrijven die vallen binnen de aanduiding "gebied met archeologische waarde" of gebied met archeologische verwachtingswaarde is dat "normaal beheer en onderhoud" mogelijk blijven zonder aanlegvergunning.

Bij de regeling in de voorschriften wordt nauw aangesloten op de bedoeling en de bepalingen van de toekomstige Wet op de archeologische monumentenzorg (Wijziging Monumentenwet voor wat betreft archeologische monumenten). De inhoud van deze Wet werpt zijn schaduw vooruit. De regeling betreft naast de aanwezige nu ook de verwachte archeologische waarde. De Wet op de archeologische monumentenzorg, is medio 2007 in werking getreden.

Voor de gebieden met de aanduiding “gebied met archeologische waarde” of gebied met archeologische verwachtingswaarde” is geen rapportageplicht opgenomen. Dit is juridisch gezien nog niet mogelijk en daarom is deze verplichting niet opgenomen. Na inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg kan deze rapportageplicht via een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

### ***Cultuurhistorische waarden***

In het plangebied komen diverse monumenten voor, zowel gemeentelijke als rijksmonumenten. Deze monumenten worden beschermd door de Monumentenwet of door de gemeentelijke monumentenverordening. Het opnemen van een beschermende regeling voor deze monumenten in het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Wel worden deze monumenten ter signalering op de plankaart opgenomen.

In het plangebied komen naast monumenten nog diverse gebouwen voor die cultuurhistorisch waardevol zijn. Deze hebben de aanduiding “cultuurhistorisch waardevolle bebouwing” gekregen met een beschermende regeling in de voorschriften.

Het plangebied maakt deel uit van de Grebbelinie. De cultuurhistorische waarden die beschermd zouden moeten worden in het plangebied zijn de Liniedijk, de Asschatterkade en het bijbehorende inundatiegebied. De Liniedijk, de Asschatterkade worden beschermd door middel van de bestemming “Cultuurhistorisch landschapselement met natuurwaarden”. Het bijbehorende inundatiegebied wordt reeds beschermd door de onderliggende bestemmingen (A/AL/ALN).

## **5.8 Relatie met het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost**

Zoals al reeds in paragraaf 2.3 is vermeld, maakt het buitengebied van de gemeente Leusden onderdeel uit van het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost. Het Reconstructieplan werkt op onderdelen rechtstreeks door in het bestemmingsplan. Dat is in hoofdstuk 6 van het Reconstructieplan aangegeven. Deze rechtstreekse doorwerking betreft met name de doorwerking van de zonering (extensiveringsgebied en verwevingsgebied) voor de regelgeving van de intensieve veehouderij. De gevolgen voor de juridische regeling van de intensieve veehouderij in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 5.2.4.

Daarnaast heeft het Reconstructieplan ook een soort indirecte doorwerking. Het Reconstructieplan heeft namelijk een directe doorwerking naar het provinciale Streekplan (zie hoofdstuk 6 van het Reconstructieplan), dat als toetsingskader geldt voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze doorwerking naar het Streekplan heeft, naast het beleid voor de intensieve veehouderij, ook betrekking op:

- het beleid voor nieuwe landgoederen;
- het beleid voor functieverandering op vrijkomende (agrarische) bouwpercelen.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de uitwerking van deze thema's in het Reconstructieplan. Voor nieuwe landgoederen is dat terug te vinden in paragraaf 5.3.3 van

deze toelichting. Voor vrijkomende (agrarische) gebouwen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.6.

Naast bovengenoemde onderwerpen spreekt het plan zich ook uit over de ontwikkelingsmogelijkheden (verbreding en verdieping) voor de landbouw, nieuwe natuurgebieden, recreatiemogelijkheden, de relatie tussen water en wonen/landbouw/natuur en verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater. Het bestemmingsplan is op deze punten op het Reconstructieplan afgestemd.

Mede als uitvloeisel van het Reconstructieplan bevat dit bestemmingsplan, zoals hierboven benoemd, een aantal mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Voor het Reconstructieplan is in dit kader een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden zijn vanwege hun beperkte omvang voor zover bekend niet mer(boordelings)plichtig. In dit kader wordt verwezen naar de informatie uit MER van het Reconstructieplan.

## 5.9 Bijzondere bepalingen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op enkele bijzondere bepalingen in het plan. Het gaat met name om de onderlinge verhouding tussen vrijstellingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid en om de inhoud en betekenis van het overgangsrecht.

### ***Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid***

De keuze die in dit plan is gemaakt tussen vrijstellingsbevoegdheid (o.a. artikel 30 voorschriften) en wijzigingsbevoegdheid (o.a. artikel 31 voorschriften) wordt hierna nader toegelicht.

De vrijstellingsbevoegdheid, bedoeld in artikel 15 WRO, dient om per geval, in beperkte, niet-structurele mate af te kunnen wijken van een bepaling in het plan. In het betreffende geval wordt, onder voorwaarden, een in het plan opgenomen bepaling verruimd of een daarin opgenomen beperking opgeheven, bijvoorbeeld het toestaan van kleinschalige nevenactiviteiten in agrarische bedrijven (zie artikel 30 voorschriften) of het toestaan van een grotere oppervlaktemaat. De vrijstelling verandert het plan niet. Indien na vrijstellingverlening niet meer aan de voorwaarden blijkt te worden voldaan, dan kan de vrijstelling ook weer worden ingetrokken. In principe wordt dan de situatie vóór vrijstelling hersteld. Het vrijgestelde gebruik wordt beëindigd; mogelijk wordt ook de bouw / verbouwing teruggedraaid. Vrijstelling betreft dus een afwijking per geval van een regel (op de plankaart en/of in de voorschriften), waarbij die regel niet verandert. Een vrijstelling kan onder omstandigheden worden ingetrokken; de regel gaat dan weer gelden.

De wijzigingsbevoegdheid, bedoeld in artikel 11 WRO, dient om meer ingrijpende, meer structurele afwijkingen van het plan mogelijk te maken; afwijkingen die niet een incidenteel en intrekbaar karakter hebben, maar die het plan daadwerkelijk wijzigen. Het gaat dan om het aanbrengen van wijzigingen in de plankaart of de voorschriften, bijvoorbeeld het verschuiven van een bestemmings- of bouwgrens of het aangeven van een agrarische bouwperceel, of ook het aanbrengen van een of extra nieuwe bestemming, bijvoorbeeld de dubbelbestemming Landgoed (zie artikel 31 voorschriften). De verschuiving op zich en de inpassing in en de gevolgen voor de omgeving zijn in principe permanent en onomkeerbaar.

Een wijziging verandert het plan en is en blijft zichtbaar op de plankaart en in de voorschriften. Een wijziging gaat deel uit maken van het plan. Een wijziging kan alleen worden ingetrokken door een andere wijziging, bijvoorbeeld een aangegeven agrarisch bouwperceel kan later weer worden verwijderd, indien er geen bedrijf meer is gevestigd.

### ***Overgangsbepalingen***

Uitgangspunt bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is dat alle bestaande bebouwing en gebruik als zodanig worden bestemd en als recht worden toegestaan.

In principe kunnen alleen die bebouwing en dat gebruik, die in strijd zijn met het nieuwe plan, onder het overgangsrecht worden gebracht, waarvan voorzien wordt dat die strijdigheid wordt opgeheven, bijvoorbeeld door uiteindelijke sloop van die bebouwing of beëindiging van dat strijdig gebruik. Overgangsrecht is geen "recht", maar betekent dat die bebouwing of dat gebruik tijdelijk wordt gedoogd.

In de gevallen dat bijvoorbeeld gebouwen buiten agrarische bouwpercelen staan, is de keuze: deze als zodanig via bijvoorbeeld een aanduiding als recht toestaan of deze niet regelen waardoor ze onder het overgangsrecht gaan vallen. Onder het overgangsrecht dient er dan wel zicht te zijn op beëindiging van die situatie ofwel verwijdering van het gebouw. Alleen indien het gaat om ondergeschikte bebouwing die bij inventarisatie mogelijk ook nog aan de aandacht is ontsnapt, kan continuering onder het overgangsrecht aanvaardbaar worden geacht. Hetzelfde kan gelden voor ondergeschikte, niet hinderlijke of niet van buiten waarneembare strijdige gebruiksvormen, met name binnen gebouwen. Aan het plan is een regeling toegevoegd die bestaande bebouwing van meer dan ondergeschikte omvang buiten het bouwperceel of bouw- en bestemmingsvlakken als legale bebouwing bestempeld.



## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Resultaten vooroverleg en inspraak**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied 2005” heeft met ingang 20 oktober 2005 gedurende een periode van 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 75 inspraakreacties ontvangen.

Het plan is op 18 oktober 2005 toegezonden aan diverse instanties, die volgens artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bij de planvorming betrokken dienen te worden.

De resultaten van de gehouden inspraak en het overleg zijn in een afzonderlijke commentaarnota inspraak & overleg verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota.

### **6.2 Resultaten PPC-overleg**

Het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan de PPC. De resultaten van de reactie van de PPC en de beantwoording van de gemeente zijn in een afzonderlijke commentaarnota inspraak & overleg verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. De huidige situatie wordt vastgelegd en planologisch-juridisch geregeld. Er wordt niet voorzien in grootschalige ontwikkelingen. Eventuele kleinschalige ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt betreffen uitsluitend particuliere initiatieven. Aan de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid is dan ook achterwege gebleven.

### **6.4 Handhaving**

Een goed doortimmerd plan maken is één, de uitvoering ervan is twee. Een belangrijk aspect van die uitvoering is de handhaving van de in het plan opgenomen spelregels door de verantwoordelijke overheid en de naleving ervan door de betrokken burgers.

Teneinde van het plan zo goed mogelijk handhaafbaar te maken, dient aan een aantal vereisten te worden voldaan:

- vastleggen nulsituatie: via een nul-inventarisatie naar een handhavingsprogramma;
- helderheid en overzichtelijkheid van de spelregels: via helder bestemmingsplan;
- bekendheid met de spelregels; via goede en regelmatig herhalende voorlichting;
- toezicht op de naleving van de spelregels: via een actief uitvoeringsprogramma;
- een goede organisatie en coördinatie van de handhaving: via structurele controle.

### ***Vastleggen nulsituatie***

Bij een nieuw bestemmingsplan dient met "een schone lei" begonnen te worden. Dat betekent dat tijdens de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan een sanering van oude situaties plaats moet vinden en een toets of sommige situaties in het plan gelegaliseerd kunnen worden of niet. Anders gezegd: er dient een heldere nulsituatie te worden vastgelegd. Om dat te bereiken dient een nauwgezette inventarisatie te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het kader van de nulinventarisatie een overzicht opgesteld van verschillende gegevens per perceel. Voor dit overzicht is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen (o.a. milieuvergunningen, informatie van kenners, Kamer van Koophandel, bouwvergunningen e.d.). De inventarisatie zal worden gehanteerd als nulmeting in het kader van de handhaving. Op basis van deze nulmeting zal vervolgens een handhavingprogramma worden opgesteld.

### ***Helderheid en overzichtelijkheid van de spelregels in het plan***

In het onderhavige plan is vanaf het begin nadrukkelijk gestreefd naar zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid. Zowel de burger als de ambtenaar die op de uitvoering van de afgesproken spelregels moet toezien, moet snel inzicht kunnen krijgen in wat er wel niet onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in zijn situatie.

De basis voor handhaving in het buitengebied is dan ook primair gelegen in het maken van een duidelijk en overzichtelijk bestemmingsplan, met een heldere plankaart en toegankelijke voorschriften. In dit bestemmingsplan is zowel in de toelichting als in de voorschriften gebruik gemaakt van praktische tabellen en overzichten.

Ten slotte kan vermeld worden dat het nieuwe bestemmingsplan buitengebied een gebiedsspecifiek stelsel van aanlegvergunningen zal kennen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat voor de meest wezenlijke waarden van een gebied aanlegvergunning wordt gevraagd.

Zoals uit de planopzet blijkt, wordt de helderheid van het plan vergroot door slechts de regelingen en gegevens op te nemen, die juridisch in een bestemmingsplan thuishoren. Als leidraad daarvoor geldt dat hetgeen wat in het bestemmingsplan wordt geregeld, ruimtelijke relevant is.

Vanwege de handhaving wordt in een aantal gevallen, zoals de monumenten, archeologie en het grondwaterbescherming, aangeraden te kiezen voor een aanduiding op te nemen op de plankaart of een signaalkaart op te nemen. Daarmee kan snel beoordeeld worden of, naast het bestemmingsplan, andere wettelijke publiek- en privaatrechtelijke kaders van toepassing zijn. Tevens wordt voorkomen dat in de regelgeving in het bestemmingsplan dublures of tegenstrijdigheden ontstaan met andere, van toepassing zijnde regels.

### ***Bekendheid met de spelregels***

Wanneer een duidelijk plan met overzichtelijke en begrijpelijke spelregels voorhanden is, blijft de opgave bestaan om zowel de gebruikers van het plan als de toezichhouders op het plan voldoende vertrouwd te maken met de spelregels en hun toepassing. Dit vraagt om gerichte voorlichting aan de gebruikers van het plangebied.

Met name is het van belang dat de bewoners en gebruikers van het buitengebied moeten weten wanneer voor een bouw- of een gebruiksactiviteit een vergunning nodig is, of dat iets echt verboden is.



### ***Toezicht op de naleving van de spelregels***

Kern van de structurele handhaving is uiteraard een structurele controle. Zonder dat blijft de handhaving een lege huls. Van groot belang is een helder en consequent controlebeleid. Zijdelings effect is dat daarvan een preventieve werking uitgaat. Eveneens moet kenbaar zijn dat "lik-op-stuk" gereageerd wordt.

De gemeente beschikt over een vastgesteld handhavingsbeleid.

### ***Een goede organisatie en coördinatie van de handhaving***

Ook vanuit milieucontroles vindt regelmatig een inspectie van het buitengebied plaats. Hierbij kan winst behaald worden bij de handhaving door enerzijds een goed samenspel binnen het gemeentelijke apparaat en anderzijds een beter samenspel met en vertrouwen bij de gebruikers. Op vergelijkbare wijze is ook de samenwerking met de handhavers van het Waterschap van belang.

Er dient dus duidelijkheid te komen binnen de gemeente wie verantwoordelijk is voor dit stuk handhaving van de kwaliteit in het buitengebied.

Daarnaast dient goede communicatie met de gebruikers plaats te vinden, waarbinnen tijdig op een constructieve wijze overleg plaatsvindt over afwijkende activiteiten op de gronden en in opstallen.

### ***Conclusie***

De conclusie kan zijn, dat met de vaststelling van het bestemmingsplan de werkzaamheden niet zijn beëindigd. Ook daarna moeten op het gebied van de handhaving de nodige stappen worden gezet en activiteiten worden verricht.



## **Bijlage 1: Aardkundig waardevolle gebieden**

| <b><i>Objectnaam</i></b>  | <b><i>FGE</i></b>  | <b><i>Waardering</i></b> |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Hazenwater/Langeveen      | Uitblazingslaagte  | Zeer waardevol           |
| Utrechtse heuvelrug noord | Stuwwal            | Zeer kenmerkend          |
| Den Treek                 | Gordeldekzand      | Zeer kenmerkend          |
| Stoutenburg               | Dekzandrug/beekdal | Waardevol                |
| Barneveldsebeek           | Dekzandrug/beekdal | Waardevol                |
| Daatselaar                | Dekzandrug         | Waardevol                |
| Modderbeek                | Beekdal            | Indirect waardevol       |
| Moorsterbeek              | Beekdal            | Zeer waardevol           |



## **Bijlage 2: Monumentenlijst**



| <b>Straat</b>       | <b>Plaats</b> | <b>Oorspronkelijke functie</b>         | <b>Soort monument</b> |
|---------------------|---------------|----------------------------------------|-----------------------|
| Appelweg 1          | Leusden       | concentratiekamp "Kamp Amersfoort"     | rijksmonument         |
| Appelweg bij 6      | Leusden       | herdenkingsmonument Russische soldaten | MIP-categorie 2       |
| Arnhemseweg 09      | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 10      | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 2       |
| Arnhemseweg 101     | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 105     | Leusden       | oranjerie                              | rijksmonument         |
| Arnhemseweg 105     | Leusden       | wagenschuur                            | rijksmonument         |
| Arnhemseweg 107     | Leusden       | landhuis                               | rijksmonument         |
| Arnhemseweg 107     | Leusden       | menagerie                              | rijksmonument         |
| Arnhemseweg 107     | Leusden       | toegangshek                            | rijksmonument         |
| Arnhemseweg 12      | Leusden       | woonhuis                               | rijksmonument         |
| Arnhemseweg 14      | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 19-21   | Leusden       | wonen/detailhandel                     | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 23      | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 1       |
| Arnhemseweg 4,6,8   | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 80      | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 84-86   | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 88      | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 89-91   | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 93      | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 3       |
| Arnhemseweg 95      | Leusden       | horeca                                 | MIP-categorie 2       |
| Arnhemseweg 97-97a  | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 2       |
| Arnhemseweg 99      | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 2       |
| Arnhemseweg 107     | Leusden       | park                                   | rijksmonument         |
| Aschatterweg 60     | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 2       |
| Asschatterweg 207   | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Asschatterweg 215   | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Asschatterweg 219   | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Asschatterweg 223   | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Asschatterweg 233   | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 2       |
| Asschatterweg 42    | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 2       |
| Asschatterweg 58    | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 2       |
| Asschatterweg 64    | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 3       |
| Asschatterweg 66    | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Asschatterweg 68    | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 2       |
| Asschatterweg 70    | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3       |
| Asschatterweg 71-73 | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 3       |
| Asschatterweg 74    | Leusden       | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 2       |
| Asschatterweg       | Leusden       | resten van landhuis wijnbergen         | hoge arch. waarde     |
| Asschatterweg       | Leusden       | resten van bewoning                    | attentiegebied        |
| Barneveldse beek    | Leusden       | sporen van bewoning                    | hoge arch. waarde     |
| Den Treek           | Leusden       | grafheuvels                            | attentiegebied        |
| Dodeweg 06          | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 1       |
| Dodeweg 07          | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 3       |
| Dodeweg 08          | Leusden       | sociaal-cultureel                      | MIP-categorie 1       |
| Dodeweg 15-24       | Leusden       | wonen                                  | MIP-categorie 2       |
| Dodeweg 29          | Leusden       | begraafplaats                          | rijksmonument         |
| Dodeweg 29          | Leusden       | aula en dienstgebouwen                 | rijksmonument         |

| Straat                    | Plaats       | Oorspronkelijke functie      | Soort monument  |
|---------------------------|--------------|------------------------------|-----------------|
| Dodeweg bij 15            | Leusden      | woning                       | MIP-categorie 2 |
| Dodeweg bij 15-18         | Leusden      | woning                       | MIP-categorie 2 |
| Dodeweg bij 15-18         | Leusden      | monument                     | MIP-categorie 2 |
| Doornseweg 28             | Leusden      | wonen                        | MIP-categorie 3 |
| Doornseweg ong            | Oud-Leusden  | grafheuvels                  | rijksmonument   |
| Doornseweg ong            | Leusden-Zuid | grafheuvels                  | attentiegebied  |
| Driftakkerweg 8A          | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 1 |
| Emelaarseweg              | Leusden      | algemene begraafplaats       | gem. monument   |
| Emelaarseweg 11           |              | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 3 |
| Emelaarseweg 12           | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 2 |
| Emelaarseweg 16           | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 2 |
| Emelaarseweg 22           | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 3 |
| Emelaarseweg 23           | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 3 |
| Emelaarseweg 9a           | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 3 |
| Emelaarseweg ong          | Achterveld   | sporen van bewoning          | attentiegebied  |
| Engweg 1                  | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 3 |
| Engweg 2                  | Leusden      | agrarisches                  | MIP-categorie 3 |
| Grebbeinie                | Leusden      | grebbeinie                   | rijksmonument   |
| Hagenauwselaan 1          | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 3 |
| Hagenauwselaan 7          | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 3 |
| Hamersveldseweg 124       | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 3 |
| Hamersveldseweg 138       | Leusden      | bedrijf                      | MIP-categorie 2 |
| Hamersveldseweg 144       | Leusden      | wonen                        | MIP-categorie 1 |
| Hamersveldseweg 146       | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 1 |
| Heetvelderweg 1           | Leusden      | boerderij met schuur         | rijksmonument   |
| Heetvelderweg 2           | Leusden      | dienstwoning                 | rijksmonument   |
| Heetvelderweg 3           | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 1 |
| Heetvelderweg 5           | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 3 |
| Heetvelderweg 7           | Leusden      | schaapskooi                  | rijksmonument   |
| Heetvelderweg tegenover 7 | Leusden      | schaapskooi                  | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | woonhuis                     | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | tuin/park                    | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | toegangshek                  | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | hek                          | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | koetshuis                    | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | oranjerie                    | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | menagerie                    | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | brug                         | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | kas tegen moestuinmuur       | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | schuur                       | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | koude bakken                 | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | overlaat                     | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | duiventil                    | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg 9       | Leusden      | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 2 |
| Heiligenbergerweg 5       | Leusden      | tuinmanswoning               | rijksmonument   |
| Heiligenbergerweg ong     | Leusden      | resten landhuis heiligenberg | rijksmonument   |
| Heiligenbergerbeek ong    | Leusden      | resten landhuis lokhorst     | beschermd       |
| Hessenweg 100,102,104     | Achterveld   | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 2 |
| Hessenweg 136             | Achterveld   | agrarisches gebouw           | MIP-categorie 2 |



| Straat                    | Plaats      | Oorspronkelijke functie       | Soort monument    |
|---------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|
| Hoge Kleiweg 1            | Leusden     | wonen                         | MIP-categorie 2   |
| Hoge Kleiweg 3            | Leusden     | wonen                         | MIP-categorie 3   |
| Honthorsterweg 2          | Stoutenburg | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 1   |
| Honthorsterweg 3          | Stoutenburg | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Honthorsterweg 5-5a       | Stoutenburg | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 2   |
| Horsterweg 21             | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Horsterweg 23             | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 2   |
| Horsterweg 25             | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 2   |
| Horsterweg 26             | Stoutenburg | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Horsterweg 28             | Stoutenburg | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Kerkweg 5-7               | Leusden     | wonen                         | MIP-categorie 1   |
| Kerkweg ong               | Leusden     | grafveld                      | hoge arch. waarde |
| Klettersteeg 5            | Achterveld  | wonen                         | MIP-categorie 1   |
| Kol. H. van Royenweg ong  | Oud-Leusden | Grafheuvels                   | Rijksmonument     |
| Laapeerseweg 12, 12A, 12B | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Langesteeg 11             | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Langesteeg 14             | Leusden     | langhuisboerderij             | chs               |
| Langesteeg 6              | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Langesteeg 7              | Leusden     | langhuisboerderij             | MIP-categorie 3   |
| Leusbroekerweg 1          | Leusden     | boerderij                     | rijksmonument     |
| Leusbroekerweg 1          | Leusden     | veeschuur                     | rijksmonument     |
| Leusbroekerweg 11         | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Leusbroekerweg 17-19      | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Leusbroekerweg 2          | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Leusbroekerweg 21         | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 2   |
| Leusbroekerweg 23         | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Leusbroekerweg 24         | Leusden     | wonen                         | MIP-categorie 3   |
| Leusbroekerweg 5          | Leusden     | krukhuisboerderij             | MIP-categorie 1   |
| Lockhorsterweg 1          | Leusden     | wonen                         | MIP-categorie 1   |
| Lockhorsterweg 1a         | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Lockhorsterweg 2          | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 1   |
| Lockhorsterweg 4          | Leusden     | wonen                         | MIP-categorie 1   |
| Lockhorsterweg bij 4      | Leusden     | koetshuis                     | MIP-categorie 1   |
| Lockhorsterweg ong        | Leusden     | resten versterkt landhuis     | rijksmonument     |
| Maanweg 31                | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 2   |
| Moorsterweg 11            | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 2   |
| Moorsterweg 13            | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 1   |
| Ooievaarshorsterweg 3     | Leusden     | huis                          | MIP-categorie 1   |
| Ooievaarshorsterweg 4     | Leusden     | school                        | MIP-categorie 1   |
| Ooievaarshorsterweg 5     | Leusden     | bewaarschool                  | MIP-categorie 1   |
| Ooievaarshorsterweg 6     | Leusden     | arbeiderswoning               | MIP-categorie 3   |
| Ooievaarshorsterweg 7     | Leusden     | boerderij                     | rijksmonument     |
| Ooievaarshorsterweg ong   | Leusden     | resten landhuis ooievaarsnest | rijksmonument     |
| Oud leusden               | Leusden     | resten van een kerk           | beschermd         |
| Paradijsweg 10            | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 3   |
| Paradijsweg 6             | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 2   |
| Paradijsweg 8             | Leusden     | agrarisch gebouw              | MIP-categorie 2   |
| Postweg 19                | Leusden     | agrarisch                     | MIP-categorie 3   |
| Postweg 2                 | Leusden     | boerderij                     | rijksmonument     |

| Straat               | Plaats      | Oorspronkelijke functie                | Soort monument  |
|----------------------|-------------|----------------------------------------|-----------------|
| Postweg ong          | Leusden     | resten van stenen huis groot zandbrink | rijksmonument   |
| Ruifweg 1            | Stoutenburg | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 2 |
| Ruifweg 6            | Stoutenburg | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 2 |
| Ruifweg 8            | Stoutenburg | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3 |
| Stoutenburgerlaan 4  | Stoutenburg | voormalig koetshuis                    | MIP-categorie 1 |
| Stoutenburgerlaan 5  | Stoutenburg | buitenplaats                           | MIP-categorie 1 |
| Trekerweg 11         | Leusden     | boerderij met schuur                   | rijksmonument   |
| Trekerweg 13         | Leusden     | boerderij                              | rijksmonument   |
| Trekerweg 13         | Leusden     | tuinmuur                               | rijksmonument   |
| Trekerweg 13         | Leusden     | hopschuur                              | rijksmonument   |
| Trekerweg 15         | Leusden     | jachtopzienerswoning                   | rijksmonument   |
| Trekerweg 17 (19)    | Leusden     | jachthuis                              | rijksmonument   |
| Trekerweg 21         | Leusden     | dienstwoning                           | rijksmonument   |
| Trekerweg 23         | Leusden     | landhuis                               | rijksmonument   |
| Trekerweg 23         | Leusden     | tuin/park                              | rijksmonument   |
| Trekerweg 23         | Leusden     | duiventoren                            | rijksmonument   |
| Trekerweg 44 + 44A   | Leusden     | tuinmanswoning met schuur              | rijksmonument   |
| Trekerweg 46         | Leusden     | koetshuis met poortgebouw              | rijksmonument   |
| Trekerweg 5          | Leusden     | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 2 |
| Trekerweg 9          | Leusden     | boerderij                              | rijksmonument   |
| Trekerpunt ong       | Leusden     | grafheuvels                            | rijksmonument   |
| Ursulineweg 1        | Leusden     | agrarisch gebouw                       | MIP-categorie 3 |
| Ursulineweg 5        | Leusden     | wonen                                  | MIP-categorie 3 |
| Vieweg 1             | Leusden     | woonhuis                               | chs             |
| Vieweg 2             | Leusden     | wonen                                  | MIP-categorie 1 |
| Vlooswijkseweg 1     | Leusden     | horeca                                 | MIP-categorie 3 |
| Vlooswijkseweg 2     | Leusden     | resten kerk late middeleeuwen          | rijksmonument   |
| Vlooswijkseweg 2     | Leusden     | kerktoren                              | rijksmonument   |
| Vlooswijkseweg 2     | Leusden     | begraafplaats                          | gem. monument   |
| Vlooswijkseweg 3     | Leusden     | bc                                     | rijksmonument   |
| Vlooswijkseweg bij 1 | Leusden     | ui                                     | MIP-categorie 1 |

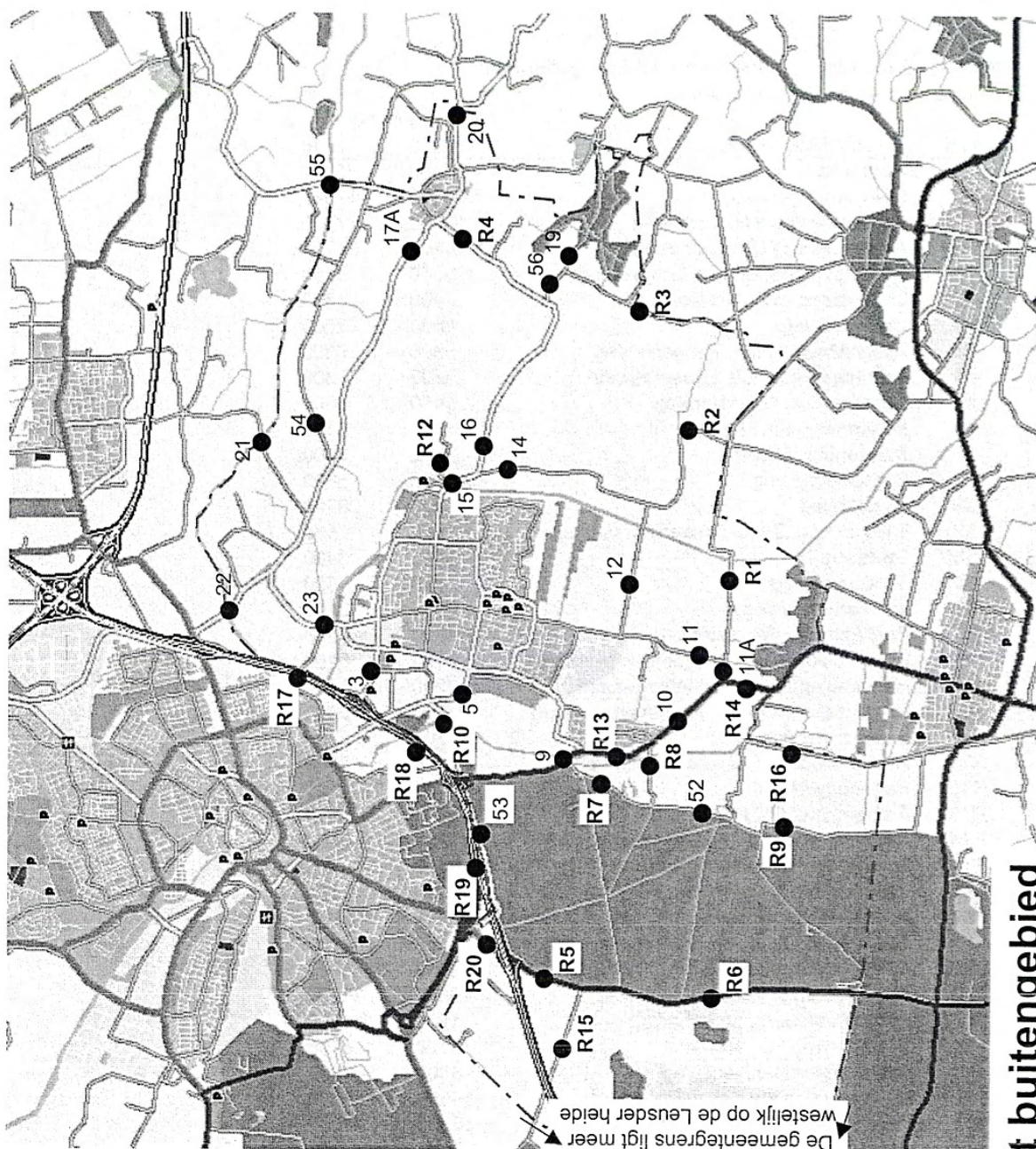
### **Bijlage 3: Akoestisch onderzoek**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidshinder (Wgh) in acht te worden genomen.

De regels van de Wgh komen in een aantal gevallen aan de orde bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze gevallen zijn:

1. bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals (bedrijfs)woningen en scholen,
2. bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen,
3. reconstructies van wegen.

Voor het bestemmingsplan buitengebied Leusden is alleen het eerste geval aan de orde: deze plannen maken eventueel via vrijstelling of wijziging de bouw mogelijk van een eerste of tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Daarom moet voor die gevallen in het kader van de totstandkoming van deze bestemmingsplannen al duidelijkheid bestaan over de akoestische situatie.



## Telpunten in het buitengebied

## **Bijlage 4: VAB-beleid**

### **Samenvatting van het voorgestelde nieuwe ruimhartiger beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing** *(overgenomen uit de vastgestelde Integrale Ontwikkelingsvisie Leusden, d.d 16-9-2004)*

#### **1. Algemeen**

Als uitwerking van de ontwikkelingsvisie bestaat de wens om tevens een ruimhartiger beleid te ontwikkelen ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing voor niet-agrarische functies. Dit om een voldoende duurzaam economisch perspectief voor het landelijk gebied te garanderen, nu het aantal agrarische bedrijven naar verwachting aanzienlijk zal afnemen. De ingrijpende veranderingen waarmee de agrarische sector wordt geconfronteerd vragen om flankerend beleid dat leidt tot meer mogelijkheden voor inkomensverbreding op het agrarische bedrijf.

De integrale ontwikkelingsvisie bevat de hoofdlijnen van het te voeren beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing. In het bestemmingsplan krijgt dit zijn juridisch planologische vertaling in de voorschriften. Bij het bieden van nieuwe mogelijkheden staat behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop. Nieuwe gebruiksmogelijkheden zullen zorgvuldig op hun mogelijke effecten op de omgeving beoordeeld worden. Gelet op het grote belang van dit aspect bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt hier vrij uitvoerig weergegeven wat er in de integrale visie over dit beleid is vastgesteld. Daarmee wordt ook de relatie met de voorschriften in artikel 33 en 34 toegelicht.

#### **2. Gebiedsgerichte benadering: onderscheid in twee deelgebieden, kernrandzones en hoofdassen**

Bij het opstellen van de integrale ontwikkelingsvisie "Binnen in het Buitengebied" is duidelijk naar voren gekomen dat zinvol onderscheid valt te maken tussen het noordelijk gebied rondom de Hessenweg (het agrarische productiegebied uit het oude bestemmingsplan buitengebied) en het midden- en zuidelijke deel van het buitengebied rond Groot-Zandbrink en langs Den Treek.

In het noordelijke gebied bestaat een relatief hoge dichtheid van agrarische en niet-agrarische bedrijven. Ook komen hier relatief veel niet-grondgebonden bedrijven voor. In de afgelopen jaren zijn met name in dit gebied naar verhouding veel agrarische bedrijven gestopt. De verwachting is dat deze trend zich in de komende jaren versterkt zal doorzetten.

Het midden en zuidelijke deel kent relatief veel grondgebonden volwaardige veehouders en een sterke verwevenheid van natuur/bosgebied en agrarisch gebied. Hier komen ook relatief veel verzuringsgevoelige elementen voor die beperkingen opleggen aan de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden. Op bescheiden schaal valt ook in het midden- en zuidelijk deel nog een verdere afname te verwachten van agrarische bedrijven en het vrijkomen van agrarische bebouwing, waarbij de vrijkomende gronden worden toegevoegd aan de blijvers of voor natuurontwikkeling worden aangewend.

Tenslotte is binnen de deelgebieden nog een nader onderscheid gemaakt naar percelen gelegen in een kernrandzone en percelen die ontsloten worden op hoofdassen. Een kernrandzone is een zone rond de bebouwde kom waarbinnen beperkingen voor de landbouw gelden om bijvoorbeeld geurhinder te voorkomen en waarbinnen functies een plek kunnen krijgen die goed passen in de overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

De hoofdassen betreffen in het noordelijk deel de Hessenweg en de Horsterweg. In het midden- en zuidelijk deel gaat het om de Asschatterweg, Arnhemseweg en Leusbroekerweg.

### 3. *Positieve lijst*

Uit het verrichte onderzoek naar methoden om functieverandering te regelen is het toepassen van een zogenaamde positieve lijst naar voren gekomen als waarschijnlijk de meest aantrekkelijke voor de direct belanghebbende bedrijven en voor de degenen die de handhaving moeten verzorgen van de toegestane gebruiksvormen. Een positieve lijst van toe te laten functies en activiteiten geeft ondernemers houvast bij het plannen van bedrijfsomschakeling of inkomensverbreding.

Enerzijds kan de lijst dienen als inspiratiebron, anderzijds wordt goed inzichtelijk wat wel en niet mogelijk is. Uitdrukkelijk wordt geen limitatieve lijst voorgesteld, maar een globale lijst met voorbeelden om creatieve voorstellen positief tegemoet te kunnen treden. Door middel van een aantal toetsingscriteria worden waarborgen ingebouwd voor behoud van ruimtelijke kwaliteit. Maatwerk vormt een sleutelbegrip om recht te doen aan de bijzondere omstandigheden die bij elk initiatief om de hoek komen kijken.

De volgende hoofdcategorieën worden onderscheiden, waarbij verdere aanvulling of specificatie mogelijk is:

- **Landbouw verwante functies** (v.b. loonbedrijven, veehandelsbedrijven, toeleverende bedrijven, paardenpension/stalling, hoveniers, dierenpension; (landbouwmechanisatiebedrijven vallen hier niet onder vanwege hun vaak grootschalige karakter en negatieve uitstraling op de omgeving))\*
- **Ambachtelijke landbouw product verwerkende bedrijven** (v.b. palingrokerij, wijnmakerij, zuivel)
- **Opslag van statische goederen** (v.b. caravans, boten, inboedels, hout)
- **Dagrecreatie** (v.b. kleinschalige horeca, verhuur van fietsen kano's e.d., sauna, bezoekerscentrum, manege, clubhuis voor sportvereniging)
- **Verblijfsrecreatie** (v.b. kampeerboerderij, bed en breakfast, recreatie-appartementen, hotelaccommodatie)
- **Aan huis gebonden beroepen** (v.b. atelier, dierenarts, medisch therapeutisch)
- **Medisch verwante dienstverlening** (v.b. privé-kliniek kuuroord, groepspraktijk)
- **Sociale dienstverlening** (v.b. kinderopvang, zorgboerderij)
- **Zakelijke dienstverlening** (v.b. adviesbureau, computerbedrijf)
- **Overige ambachtelijke bedrijven** (v.b., houtbewerkingsbedrijf, reparatiebedrijven voor kleine gebruiksgoederen;( een garagebedrijf valt hier niet onder\*))
- **Wonen** (incl. woningsplitsing en ruimte voor ruimte)

\* Over het algemeen is het beleid er op gericht van het buitengebied geen broedplaats voor bedrijven te laten worden waarvan van tevoren al verwacht mag worden dat er grote kans op problemen ontstaat bij de handhaving qua milieu en uitstraling.

#### **4. Mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing naar deelgebied en naar hoofd- of nevenfunctie**

In de integrale ontwikkelingsvisie Binnen in het Buitengebied zijn de gebieden Noord en Midden/Zuid onderscheiden.

Daarnaast is een onderscheid van belang tussen functieverandering van de hoofd-functie en van de nevenfunctie. Bij functieverandering van de hoofdfunctie wordt het agrarisch bedrijf volledig omgezet naar een andere functie.

Op het niveau van het bestemmingsplan betekent dit dat het agrarisch bouwperceel wordt verwijderd en door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt omgezet in een andere bestemming.

In het geval van een nieuwe nevenfunctie blijft de agrarische hoofdfunctie volwaardig aanwezig. Aan deze hoofdfunctie wordt dan een niet-agrarische nevenfunctie toegevoegd (functieverbreding). Qua bestemmingsplan betekent dit dat het agrarisch bouwperceel gehandhaafd blijft.

Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid met nadere criteria kan dan medewerking worden verleend aan de niet-agrarische nevenfunctie.

- *Landbouw verwante functies, ambachtelijke landbouwproduct verwerkende bedrijven, opslag, en aan huis gebonden beroepen.*

Zowel het noordelijk deel en het midden en zuidelijk deel van het grondgebied van Leusden hebben nog steeds een belangrijke functie voor de landbouw. Ondanks de inkrumping van het aantal bedrijven, zal het beleid er ook op gericht moeten zijn zittende bedrijven perspectiefvolle ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Duidelijk aan het buitengebied gebonden functies en bij een agrarisch bedrijf passende functies zullen in de toekomst in de landbouwgebieden van Leusden ontwikkelingsruimte kunnen blijven vinden.

Er bestaat geen bezwaar tegen vestiging van *landbouw verwante functies, ambachtelijke landbouwproduct verwerkende bedrijven* als hoofd- en nevenfunctie in het noordelijk deel en het midden en zuidelijk deel van Leusden. Ook tegen de mogelijkheid voor *statische opslag* als hoofd- en nevenfunctie in het hele gebied bestaat geen bezwaar.

In aansluiting bij het gangbare beleid blijft de mogelijkheid van *het uitoefenen van een vrij beroep aan huis* als nevenfunctie in het hele gebied bestaan.

- *Dagrecreatie*

Het noordelijk gebied leent zich goed voor de ontwikkeling van recreatief medegebruik. De op regionaal niveau toegedachte functie van Stedelijk Uitloophet gebied voor Amersfoort e.o. ondersteunt deze gedachte. Omschakeling naar recreatief ondersteunende c.q. aanvullende functies zijn goed mogelijk. Er zijn geen planologische argumenten aan te voeren om binnen het noordelijk gebied een nadere nuancering aan te brengen, c.q. beperking op te leggen voor dagrecreatieve mogelijkheden als hoofd- of nevenactiviteit. Situering nabij interessante toeristische routes is logisch, maar de markt zal daarbij voldoende sturend zijn.

Het midden en zuidelijk gebied leent zich ook goed voor recreatief medegebruik. Omschakeling naar extensief recreatief ondersteunende c.q. aanvullende functies is goed mogelijk, als hoofd- en nevenfunctie.



Wel zal gezien de voorkomende kwetsbare landschaps- en natuurwaarden in het extensiveringsgebied terughoudender met de mogelijkheden omgegaan moeten worden. Dit om aantasting van deze waarden door toenemende recreatiedruk te voorkomen. Ook hier geldt dat situering nabij interessante toeristische routes als leidraad dient, maar ook hier zal de markt voldoende sturend zijn.

- *Verblijfsrecreatie*

Bij het verbeteren van het recreatief medegebruik van het gebied kunnen verblijfsaccommodaties een goede ondersteunende en aanvullende rol spelen.

De vraag naar overnachtingsmogelijkheden in het landelijk gebied in Nederland is groot, het aanbod in Leusden is nog beperkt.

Het inzetten op kleinschalige verblijfsaccommodaties als hoofdfunctie en nevenfunctie kan een goede impuls betekenen voor de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied. Kleinschalige verblijfsrecreatie als hoofdfunctie en nevenfunctie stuit in het noordelijk gebied niet op bezwaren. Ook hier geldt dat de marktwerking naar verwachting voldoende sturend zal zijn. De voorkeur gaat uit om deze bedrijven aan de rand van de meer waardevolle gebieden te situeren.

In het midden en zuidelijke gebied is de vestiging van verblijfsaccommodaties als hoofdfunctie minder wenselijk. Een uitzondering kan eventueel worden gemaakt voor percelen gelegen in het verwevingsgebied, die ontsloten worden vanaf de hoofdassen. Kleinschalige verblijfsrecreatie als nevenfunctie wordt in het hele midden en zuidelijk gebied wel acceptabel geacht.

- *Medische- (verwant), sociale- en zakelijke dienstverlening*

Kleinschalige vormen van medische-, sociale- en in mindere mate zakelijke dienstverlening zijn functies die sterk gelieerd zijn aan de stad. Deze functies kunnen daarom in het noordelijk gebied een plek vinden in de kernrandzones en langs de hoofdassen als hoofdfunctie en nevenfunctie. Om de kwaliteiten van het midden en zuidelijk gebied te waarborgen worden deze functies als hoofd en nevenfunctie langs hoofdassen toegestaan.

- *Overige ambachtelijke bedrijven.*

Het noordelijk deelgebied verdraagt omschakeling naar overige ambachtelijke bedrijven. Wel zal gezien de verkeersaantrekkende werking, en de ruimtelijke impact van dergelijke bedrijven terughoudend met de vestigingsmogelijkheden omgegaan moeten worden. Dit kan gebeuren door dergelijke activiteiten te koppelen aan de hoofdassen in het gebied.

Gezien de landschappelijke- en natuurwaarden van het midden- en zuidelijk deelgebied is vestiging van overige ambachtelijke bedrijven in dat gebied niet gewenst.

- *Wonen*

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

Net als in het geldende bestemmingsplan blijft ook de mogelijkheid voor woningsplitsing van monumentale boerderijen gehandhaafd. Dit wordt verruimd tot alle boerderijen, voorzover er sprake is van een woonruimte met aangebouwde bedrijfsruimte (deel).



Voorwaarde hierbij is dat alle bedrijfsgebouwen (zonder cultuurhistorische waarden) worden gesloopt en de karakteristiek van de oude boerderij gehandhaafd blijft. Hierbij geldt geen minimale te slopen oppervlakte. Daarnaast kan worden overwogen om in plaats van woningsplitsing onder dezelfde voorwaarde medewerking te verlenen aan het toevoegen van de aangebouwde bedrijfsruimte aan de woning (waardoor dus een grotere inhoud wordt toegelaten dan normaal gebruikelijk).

In navolging van de Vijfde Nota RO wordt ook een bredere toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling bepleit als algemene beleidslijn voor alle stoppende agrarische bedrijven. Dat houdt in dat één nieuwe vrijstaande woning kan worden toegestaan, mits een voldoende oppervlakte bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

Gelet op de kleinschalige omvang van de veehouderijen in Leusden wordt het flexibel omgaan met het provinciale oppervlakte- criterium van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen voorgestaan.

Naast het recht op een vervangende woning bij 1000 m<sup>2</sup> sloop, zou bij voldoende argumenten ook bij een geringere omvang van sloop vervanging mogelijk moeten zijn als hiermee substantiële kwaliteitsverbetering mogelijk is. Dit moet maatwerk mogelijk maken. Om de sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden te voorkomen, kan de nieuwe woning eventueel ook in dat pand ondergebracht worden, waarbij de oppervlakte van dit pand in mindering kan worden gebracht op de te slopen oppervlakte.

Het mag duidelijk zijn dat het hierbij om uitsluitend een nieuwe hoofdfunctie gaat, zonder niet-agrarische nevenfunctie (natuurlijk met uitzondering van een kantoor of praktijk aan huis). Gelet op de beperkte ruimtelijke impact wordt deze mogelijkheid voor het gehele buitengebied geboden. Juist in de meer kwetsbare gebieden zal dit hergebruik minder bezwaren opleveren dan een niet-agrarisch hergebruik. Wel worden in alle gevallen hoge eisen gesteld aan de architectuur en de landschappelijke inpassing.

## **5. Randvoorwaarden**

Voor alle hierboven genoemde mogelijkheden geldt de belangrijke kanttekening dat het omschakelen of functieverbreiding niet mag leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. In dit verband is vermeldenswaard dat de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei aan een voorbeeld van een gemeentelijke stankverordening werkt. Hiermee kunnen neveninkomsten bij een agrarisch bedrijf (bijvoorbeeld op gebied van recreatie) worden uitgesloten van stankbescherming, waardoor aan de omliggende agrarische bedrijven geen aanvullende beperkingen worden opgelegd. Bepaald zal moeten worden welk soort nevenactiviteiten hiervoor in aanmerking komen en tot welke omvang.

Daarnaast zal de beoogde functieverandering een planologische en milieutechnische toets moeten ondergaan, waarbij de volgende criteria gehanteerd worden:

- Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De aanwezige oppervlakte bebouwing mag per saldo niet toenemen, teneinde toename van de verstening tegen te gaan. In geval van recreatieve functies, dienstverlening of overige ambachtelijke bedrijvigheid dient een aanzienlijke reductie van de oppervlakte bedrijfsgebouwen te worden bereikt (minimaal 50%), met dien verstande dat maximaal 250 m<sup>2</sup> mag resterende. Voor de initiatiefnemer dient ook duidelijk te zijn dat in de toekomst niet wordt meegewerkt aan verdere uitbreiding.
- Geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- Vermindering van de milieubelasting;

- Er mag geen sprake zijn van detailhandel (tenzij in ondergeschikte mate van ter plaatse geproduceerde producten).
- Geen buitenopslag.
- De nieuwe functie dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast. Daartoe dient een beplantingsplan te worden overlegd.
- Nieuwe economische activiteiten dienen voldoende onderbouwd te zijn om op hun duurzame bijdrage beoordeeld te kunnen worden.
- Zo mogelijk dient via een baatbelasting een bijdrage geleverd te worden aan een stuk kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied.

Al deze randvoorwaarden moeten er voor zorgen dat het beoogde ruimhartige beleid “klein maar fijn” blijft binnen de bestaande of vervangende bebouwing. Dat het geen ongewenste verstening en milieu- en landschapsverstoring oplevert. De kwaliteit qua beleving van het buitengebied mag er niet door aangetast worden.

## **6. Beeldkwaliteitsplan**

Bij het toelaten van nieuwe functies in het buitengebied zal naar ruimtelijke kwaliteitswinst gestreefd moeten worden. Voorkomen moet worden dat een nieuw toe te laten functie een negatieve landschappelijke uitstraling heeft. Door te streven naar win-win situaties kan enerzijds invulling gegeven worden aan een stukje economisch draagvlak in het landelijk gebied, anderzijds behoud (waardevolle panden) of versterking van het landschap (aanbrengen nieuwe landschapselementen). Een beeldkwaliteitsplan is essentieel bij de beoordeling van nieuwe mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing, zowel qua architectuur als landschappelijke inpassing. In de gemeentelijke welstandsnota wordt ook aandacht gegeven aan de eisen die in het buitengebied qua welstand worden gesteld. Er zal naar aansluiting bij deze nota gezocht worden. Dat geldt ook voor het gemeentelijke monumentenbeleid dat gericht is op de cultuurhistorische waarde die bebouwing soms heeft en die extra bescherming behoeft.

## **7. Privaatrechtelijk contract**

Om de handhaafbaarheid bij het toelaten van nieuwe functies in vrijkomende agrarische gebouwen te vergroten wordt voorgesteld om zonodig te werken met privaatrechtelijke contracten. In de provincie Zeeland wordt met dergelijke contracten geëxperimenteerd. Kern van het contract is dat de kleinschaligheid van de nieuwe economische drager wordt gegarandeerd. Voorts wordt als tegenprestatie een goede landschappelijke inpassing en eventueel sloop van een deel van de bebouwing overeengekomen.

Ook wordt gedacht aan een baatbelasting voor het toestaan van een economisch waardevolle functie in vrijkomende stallen welke wordt aangewend in een Fonds dat kwaliteitsverbetering van het landschap en inrichting bevordert. Het wordt van belang geacht ervaringen van elders mee te nemen op dit punt en de uitvoerbaarheid hiervan zorgvuldig te bezien alvorens zoiets in te voeren.

Het spreekt voor zich dat alleen privaatrechtelijke aanvulling op publiekrechtelijke regelgeving wordt voorgesteld als de meerwaarde hiervan voldoende aantoonbaar is voor het beoogde ruimhartige beleid.

### **8. Afstemming op buurgemeenten en de reconstructie**

Hoewel de gemeente Leusden tot op zekere hoogte de vrijheid heeft een eigen regeling vast te stellen om haar beleid vorm te geven, is het uit een oogpunt van handhaving en rechtvaardigheid van belang zoveel mogelijk aansluiting te zoeken met de beleidsvisie die binnen het reconstructiegebied wordt ontwikkeld. Dat geldt ook naar de provincie toe die straks bestemmingsplan herzieningen moet beoordelen.

Een zich aftekenend knelpunt kan zijn dat de provincie en reconstructiecommissie bij het toestaan van niet-agrarische activiteiten in gedeeltelijk vrijkomende bebouwing aanmerkelijke sloop van bestaande opstallen eisen in het verlengde van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Dit verhoudt zich niet met de inzet van de gemeente om agrarische bedrijven meer mogelijkheden voor nevenactiviteiten te bieden in delen van vrijkomende agrarische bebouwing. De overige bebouwing is meestal benodigd voor de agrarische bedrijfsvoering en komt niet voor sloop in aanmerking.

Met de provincie en de reconstructiecommissie is de komende tijd nader overleg gewenst alvorens nieuwe beleidsregels vast te stellen.



## Bijlage 5: Literatuurlijst

1. Bestemmingsplan buitengebied Leusden van 1996
2. integrale ontwikkelingsvisie Binnen in het Buitengebied, gemeente Leusden, juni 2001
3. Nota vrijkomende agrarische bebouwing, gemeente Leusden, 2002
4. Beleidsplan verkeer en vervoer 2001-2010, gemeente Leusden, 2001
5. Inrichtingsplan heerlijkheid Stoutenburg, september 2004
6. Plan voor natuur en landschap Leusden, 1993
7. Beleidsplan Toerisme en Recreatie, gemeente Leusden, 1994
8. Recreatief fietsen in Amersfoort en Omgeving, 2001
9. Naar een sterkere landbouw in Utrecht, 1998
10. Landbouwvisie Leusden, concept 1999
11. Gelderse Vallei, Begrenzingsplan 1995
12. Natuurgebiedsplan Gelderse vallei, 2002
13. Verdrogingsbestrijding Gelderland, evaluatie 2000
14. Voortgangsrapportage Verdrogingsbestrijding, Utrecht 2000
15. Watervisie, waterschap Vallei en Eem, 2001
16. Plattelandsontwikkelingsprogramma 2000-2006, dd 2000
17. Waterbeheersplan Vallei en Eem 2004-2007, 2004
18. Beeldkwaliteitsregie Gelderse Vallei/Utrecht-oost, 2001
19. Blauwdruk Oost Nederland, febr. 2001
20. Recreatief fietsen en wandelen, stadspeiling 2000
21. Toekomstvisie landgoed de Boom, 2001
22. Initiatiefgroepen op het platteland, okt. 2000
23. De boerderij voorbij, het landelijk gebied op zoek naar een nieuw gezicht, 2000.
24. Streekplan Utrecht, Provincie Utrecht, 2005
25. Nota Ruimte, Ministerie VROM, 2004
26. Agenda voor een Vitaal Platteland, ministerie LNV, 2004
27. Nota Belvedere, 1999
28. Visie Buitengebied Eem en Vallei, augustus 2002
29. De toekomst verkend, provincie Utrecht 1998
30. Derde Partiële herziening streekplan Utrecht "Ruimte voor Ruimte", 2000
31. Regeling Landgoederen en Buitenplaatsen in Utrecht 1998
32. Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost, Provincie Utrecht, maart 2005
33. Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei, 2005
34. Welstandsnota Leusden, 2004

