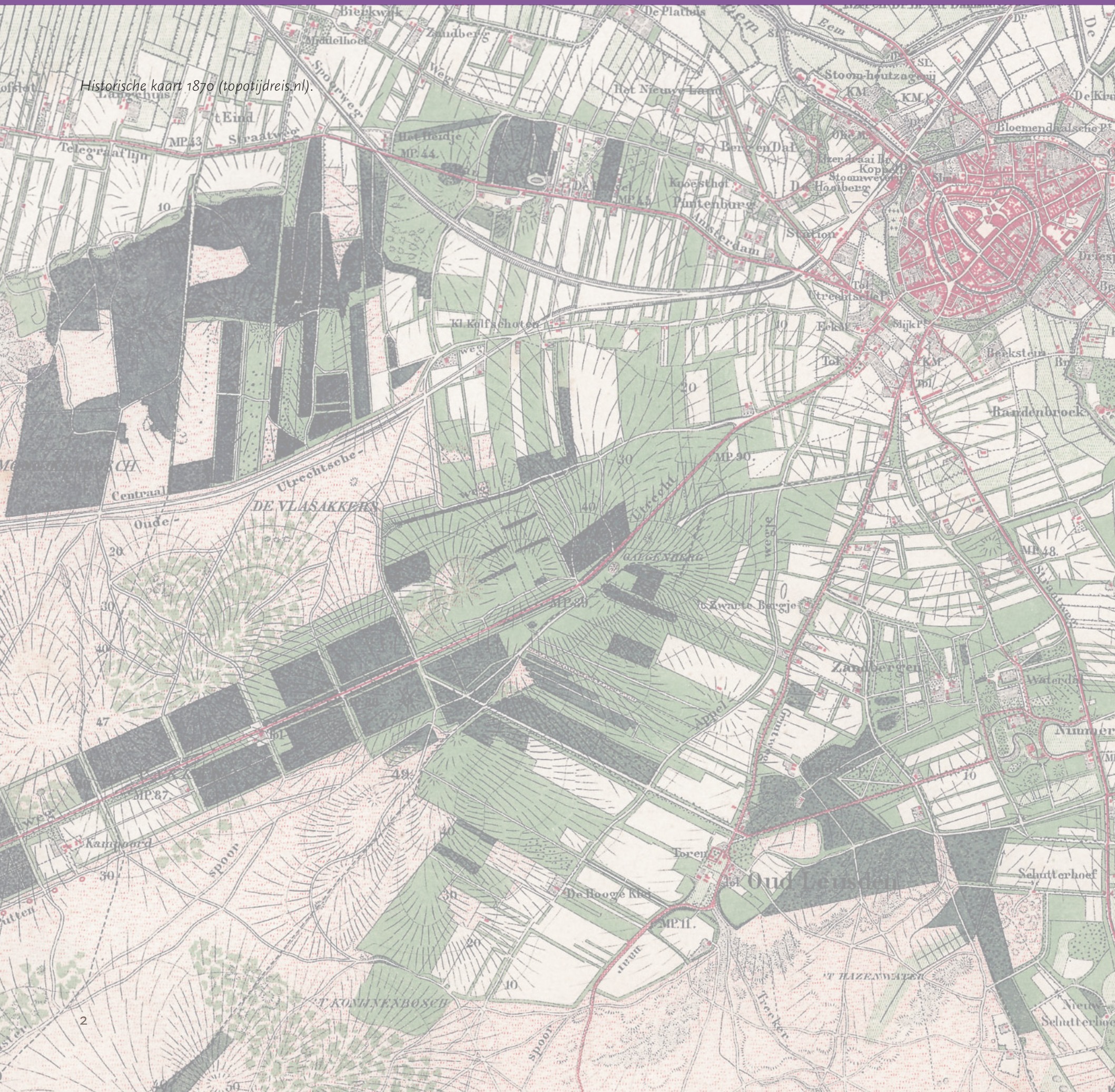


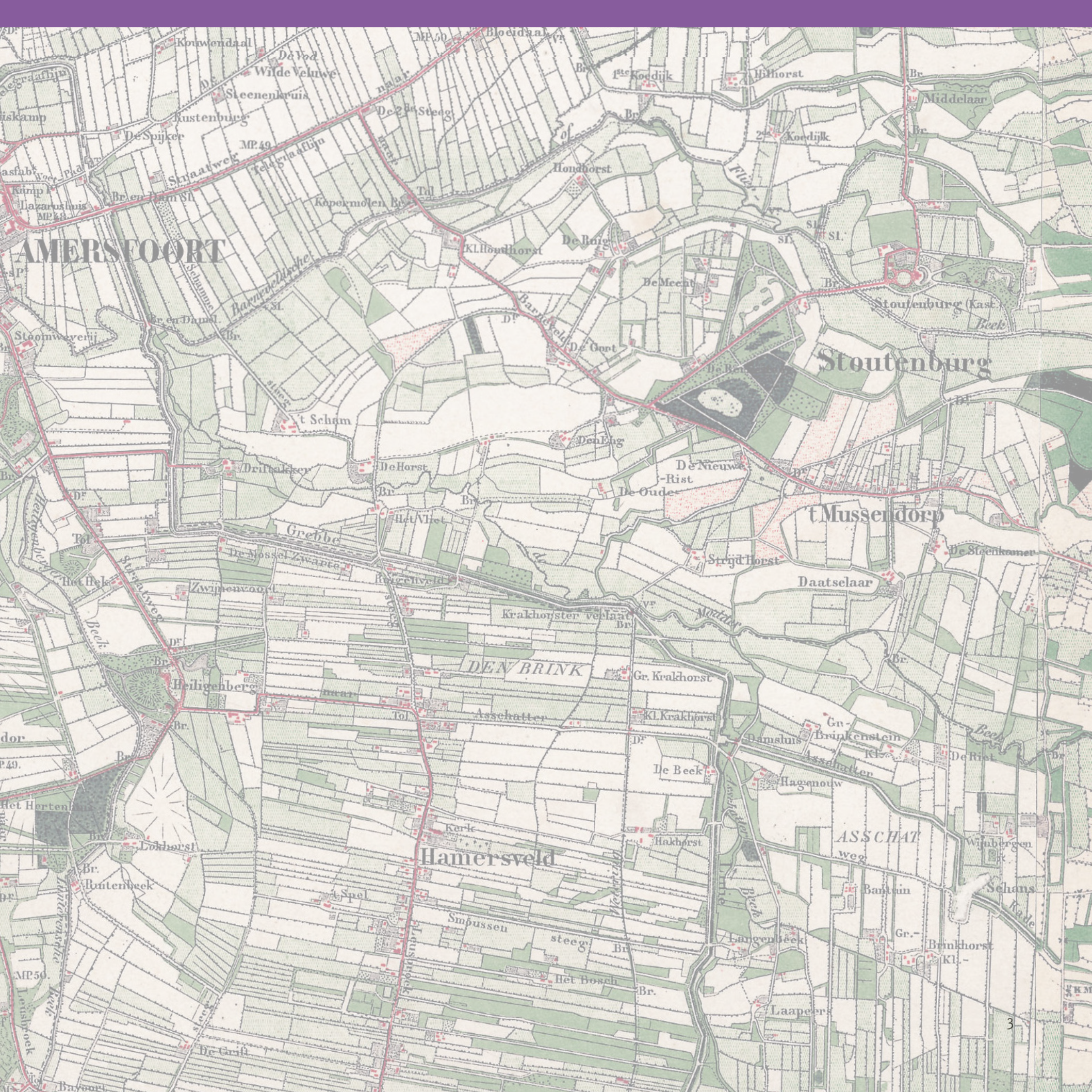


## Kwaliteit en vitaliteit voorop

OMGEVINGSVISIE LANDELIJK GEBIED GEMEENTE LEUSDEN

Historische kaart 1870 (topotijdreis.nl).





AMERSFOORT

Stoutenburg

t Mussendorp

DEN BRINK

Hamersveld

ASSCHAT

# COLOFON

## Stuurgroep

Erik van Beurden  
Albert Dragt  
Jan Overweg

## Projectgroep

Detlef Stolker  
Wouter van den Bedem  
Karin Blom  
Roelof Goodijk (LOS stadomland)  
Hans van Kempen (LOS stadomland)  
Loes van Schie (LOS stadomland)

*LOS stadomland*  
*versie: 19 december 2017*

# INHOUD

<b>Hoofdstuk 1 Strategische keuzes</b>	<b>6</b>
Visie op hoofdlijnen	8
<b>Hoofdstuk 2 Algemene toelichting omgevingsvisie</b>	<b>10</b>
Achtergrond	12
<b>Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten</b>	<b>16</b>
3.1 Start voor de omgevingsvisie	18
3.2 Vraagstukken uit de samenleving	20
3.3 Onze omgevingswaarden	24
INTERMEZZO MONUMENTEN IN BEELD	30
INTERMEZZO LANDGOEDEREN	42
3.4 Onze verantwoordelijkheden	52
<b>Hoofdstuk 4 Visie op thema 's</b>	<b>54</b>
4.1 Duurzame economische dragers van een vitaal platteland	56
4.2 Herkenbare cultuurlandschappen	64
4.3 Recreatieve kracht	68
4.4 Gezond en duurzaam	72
<b>Hoofdstuk 5 Visie op gebieden</b>	<b>76</b>
5.1 De gebieden	78
5.2 Kampenlandschap De Boom/ Groot Zandbrink	80
5.3 Hessenweg/ Achterveld	82
5.4 Randzone met slagenlandschap	84
5.5 De Heuvelrug/ Den Treek	86
INTERMEZZO DE TOEPASSING VAN MAATWERK	88
<b>Bronnen</b>	<b>90</b>

# Hoofdstuk 1 Strategische keuzes

---





## Hoofdstuk 1 Strategische keuzes

# VISIE OP HOOFDLIJNEN

We hebben in Leusden een bijzonder mooi en afwisselend landschap. De reden dat we dit buitengebied hebben komt door de optelsom van:

- De ligging op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei. Dit zorgt voor kleinschalige verschillen in ondergrond en waterhuishouding.
- De diversiteit waarmee de ontginning heeft plaatsgevonden (voor de land- en bosbouw).
- Een consistent beheer. De aanwezigheid van (grote) landgoederen heeft geleid tot een beheer dat gekenmerkt wordt door een lange termijnvisie.
- Het functionele gebruik.

Deze bijzondere ligging, de diversiteit, het consistente beheer en het functionele gebruik hebben niet alleen gezorgd voor een bijzonder landschap, maar ook voor een rijke cultuurhistorie en natuur. Ons landschap is ons goud, we hechten in Leusden zeer sterk aan ons landschap. Of het nu is vanuit de agrarische traditie, de ecologische waarden, de recreatieve behoefte of de woonkwaliteit, de kenmerken en kwaliteiten van het landschap vinden we belangrijk. We hebben veel om trots op te zijn en te behouden. Maar dat gaat niet vanzelf.

We hebben economische en maatschappelijke initiatieven nodig om te blijven werken aan deze kwaliteiten. En die dynamiek is er ook. We hebben een dynamische samenleving die nieuwe wensen heeft ten aanzien van haar leefomgeving.

De grondgebonden veehouderij is voor ons meer dan een beheerder van dit landschap. De grondgebonden veehouderij is onderdeel van onze cultuur en een belangrijke

economische bedrijfstak. Het draagt zo op verschillende manieren bij aan de vitaliteit van ons platteland. De melkveehouderij als constante factor in het beheer van ons landschap is echter wel kwetsbaar. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de vanzelfsprekende relatie tussen de bedrijfsvoering en de kwaliteiten van het landschap komen we enkel bij een deel van de bedrijven nog tegen. Dit geldt bijvoorbeeld bij bedrijven die actief zijn in agrarisch natuurbeheer of bedrijven, die via andere inkomsten afhankelijk zijn van een fraai landschap.

Het onderhoud van het landschap is duur. Er zijn, naast subsidies, kapitaalkrachtige functies nodig om dit te financieren en daarmee het landschap en andere kwaliteiten te onderhouden en te versterken. Met deze omgevingsvisie zetten we in op het faciliteren van dynamiek, die past bij de veranderende wensen in onze samenleving en het ondernemerschap op het platteland en tegelijk de kwaliteit helpt versterken. Met de dynamiek die we op het platteland willen laten landen, zetten we niet alleen voor nu een krachtig leefklimaat en een sterke samenleving neer, maar ook voor de lange termijn. Door te blijven investeren in de kwaliteiten van ons landelijk gebied, houden we binnen de regio onze eigen identiteit als groene dynamische woongemeente vast.

Ten slotte heeft ons buitengebied een belangrijke rol voor de gemeente als geheel. Het buitengebied heeft tal van functies, die goed zijn voor alle inwoners. Beleving van groen en landschap helpt bij het mentaal goed voelen en bevordert recreatief gebruik. We zien dit in de toenemende betrokkenheid bij landschapsbeheer, het belang van het buitengebied in het welzijn van onze inwoners

(maatschappelijk belang) en de specifieke economische en recreatieve functies op het platteland die een toegevoegde waarde hebben voor de woonkwaliteit in de dorpen. Zo draagt het buitengebied bij aan de gezondheid van mensen en de woonkwaliteit van de hele gemeente. De toegenomen aandacht voor het platteland en het aantal vrijkomende agrarische erven zien we dan ook als een kans voor de economie van het platteland.

We zitten als samenleving midden in een energietransitie. We willen als gemeente in 2040 energieneutraal zijn en dat geeft grote uitdagingen. Ook hierin vormen stad en land één geheel. In onze visie leggen we daarom meer en meer een verband tussen stad en land. Geen gescheiden werelden met een eigen economische dynamiek, zowel stad als land hebben betekenis voor de gezondheid van bewoners en een duurzame toekomst. Juist in de verbindingen tussen stad en platteland zien we kansen om onze ambities voor gezondere inwoners (gezond voedsel en veel bewegen), een veerkrachtiger natuurlijk systeem en duurzame ontwikkeling te verwezenlijken.

### Concluderend

Vanuit de kwaliteiten van ons landschap, de bijzondere rol van de melkveehouderij en het belang van het platteland voor al onze inwoners kiezen we voor de volgende strategische keuzes:

- We kiezen voor een brede economische basis van ons platteland, die bijdraagt aan de kwaliteit en beheer van onze kernkwaliteiten en een vitaal platteland.
- Binnen deze brede economische basis zien we een hoofdrol voor de grondgebonden veehouderij. Met de grondgebonden veehouderij zoeken we een koers



- die toekomstbestendig en duurzaam is.
- We kiezen voor een sterkere verbinding van stad en land en het vergroten van de maatschappelijke betrokkenheid bij het landschap.
  - Het watersysteem en het landschap zijn sturend bij het realiseren of uitbreiden van functies.
  - We werken samen met bewoners en gebruikers van het platteland om in te spelen op klimaatverandering en de energietransitie.

#### **Opbouw omgevingsvisie**

Wilt u meer weten over wat een omgevingsvisie is en wat onze aanpak was, kijk dan in **hoofdstuk 2**.

Wilt u meer weten over de achterliggende vraagstukken van deze omgevingsvisie of wat u van de gemeente kunt verwachten of wilt u meer weten over onze gebiedskwaliteiten, kijk dan in **hoofdstuk 3**.

Wilt u meer weten over de keuzes voor een bepaald thema, kijk dan in **hoofdstuk 4**.

Wilt u specifiek iets weten over een bepaald gebied, kijk dan in **hoofdstuk 5**.

*“Ons landschap is ons goud, we hechten in Leusden zeer sterk aan ons landschap. Of het nu is vanuit de agrarische traditie, de ecologische waarden, de recreatieve behoefte of de woonkwaliteit, de kenmerken en kwaliteiten van het landschap vinden we belangrijk.”*

## Hoofdstuk 2 Algemene toelichting omgevingsvisie

---





## Hoofdstuk 2 Algemene toelichting omgevingsvisie

# ACHTERGROND

### Waarom nieuw beleid?

Enkele jaren geleden hebben we als gemeente de keuze gemaakt voor 'de samenleving voorop'. We kwamen uit een situatie waarin we gewend waren initiatieven te nemen en volop actief te zijn in bouw- en ontwikkeltrajecten. Deze omslag bevalt ons goed. Het levert plannen op die vanuit de behoefte en de energie in de samenleving ontstaan en we kunnen als gemeente veel gericht bijdragen aan de samenleving. En dat is nodig.

De samenleving verandert en voor een deel kunnen we dit als overheid niet meer in zijn geheel overzien. Evenmin zijn wij in staat om alles wat zich aandient op te pakken. En dat zal als gevolg van zich doorzettende veranderingen zo blijven. Zo gaan we bijvoorbeeld anders werken, ons anders verplaatsen, het internetwinkelen neemt in omvang toe en de woningbouwopgaven veranderen door een combinatie van demografische veranderingen en veranderende leefpatronen. Feitelijk spelen er ontwikkelingen op alle terreinen en ze gaan mede onder invloed van technologische ontwikkelingen bijzonder snel. Ook de overheid heeft niet stil gezeten. Er zijn door decentralisaties nieuwe opgaven op de gemeente afgekomen en mede daardoor zullen we met relatief minder geld meer moeten realiseren. Bovendien zijn onze bewoners mondiger geworden en is er meer behoefte aan invloed en verantwoordelijkheidsdeling. Er zijn dus veel redenen om meer ruimte te maken voor initiatieven in de samenleving. Die initiatieven zijn er al volop. We zien verenigingen die nieuwe activiteiten ontplooiën, winkeliers die eigen plannen voor het winkelcentrum maken en bewoners die meedenken in het groenbeheer.

Er komen ook initiatieven voor functies en transformaties bij ons binnen, waar ons beleid niet direct een antwoord op heeft. En ook niet kan hebben. De realiteit gaat vaak sneller dan we vanuit de overheid met beleid of acties kunnen bijbenen. Omdat nieuwe ideeën niet altijd voorspelbaar zijn, is er behoefte aan beleid dat flexibiliteit geeft. Een nieuwe vorm van planologie is nodig om dit voor elkaar te krijgen: uitnodigingsplanologie.

**Uitnodigingsplanologie is een algemene uitnodiging aan de samenleving om transformatieprojecten te initiëren en uit te voeren. Wij als gemeente zetten daar wat tegenover en beloven de initiatieven zo actief mogelijk te faciliteren. Deze visie geeft inzicht over hoe wij als gemeente zullen handelen. Als u aansluit op de doelen van de visie kunt u van ons een actieve en meedenkende houding in de uitvoering verwachten. Samen vullen we dan het uitvoeringsbeleid in.**

### De aanpak

Om deze omgevingsvisie op te stellen en om te voldoen aan de doelen en omstandigheden die hiervoor beschreven zijn, is gekozen voor een aanpak waarin vraagstukken uit de samenleving met de verantwoordelijkheden van de overheid het begin van de visie vormen. Dit wijkt af van de traditie om vanuit belangen te denken. De leidende vragen om vraagstukken uit de samenleving op te halen zijn: 'Waar zit je mee?'. En: 'Wat wil je doen?'. Dit zijn activerende vragen die gericht zijn op het achterhalen van de transitiebehoefte. Daar ligt dan ook de focus van deze omgevingsvisie.

*Dit schema is door de gehele omgevingsvisie afgebeeld in de linker bovenhoek, volg op deze manier de stappen in het proces.*

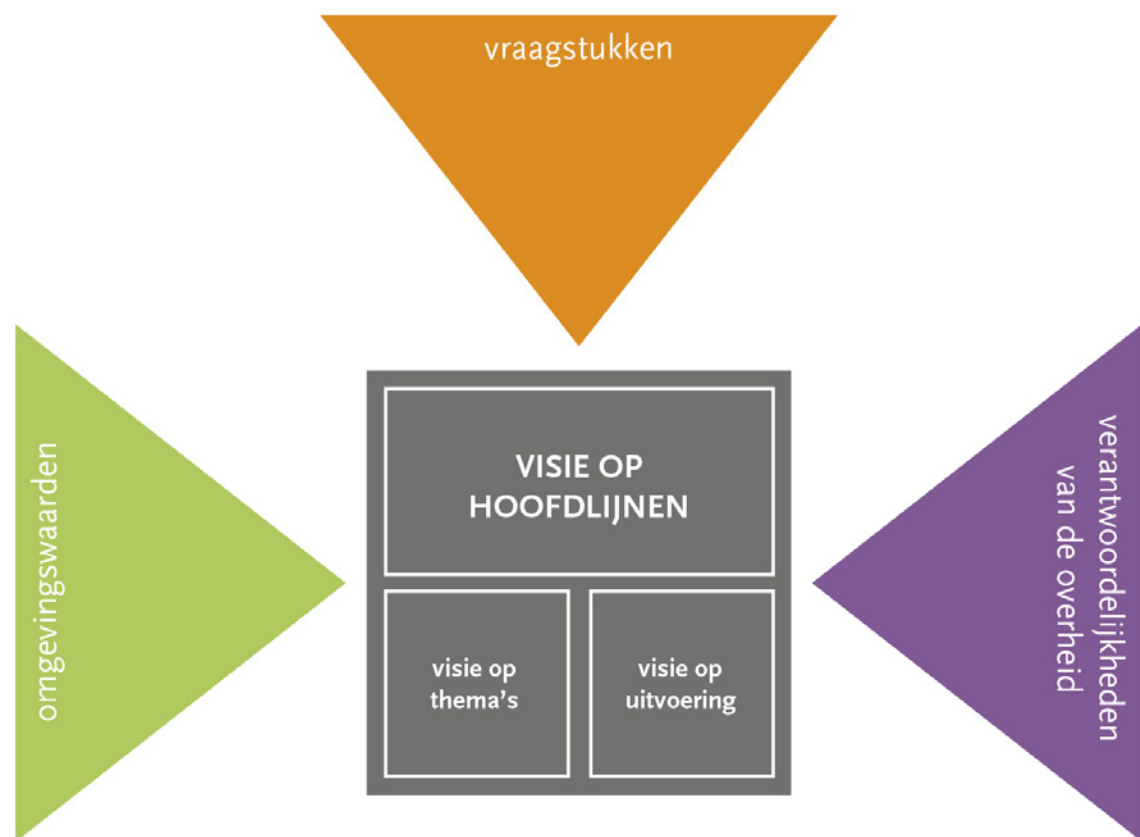
### Uitgangspunten

De visie is het resultaat van een combinatie van drie uitgangspunten:

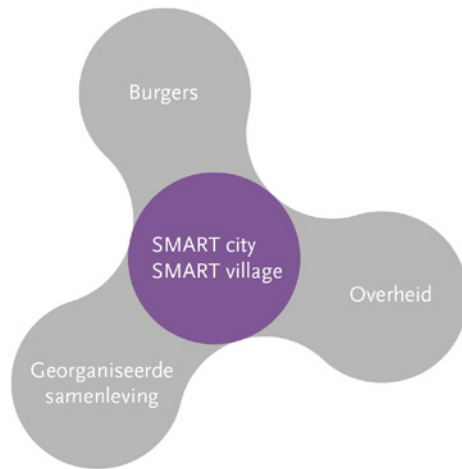
**Uitgangspunt 1: vraagstukken.** Dit zijn vraagstukken die zijn opgehaald en waar we allemaal mee geconfronteerd worden. Vraagstukken die het gevolg zijn van de snelle maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn dit ook ambities van mensen in ons gebied.

**Uitgangspunt 2: omgevingswaarden.** De kenmerken van ons gebied zijn het 'materiaal' waarmee we werken. Denk dan bijvoorbeeld aan ruimtelijke kwaliteiten van groen, cultuurhistorie en milieu, maar ook functionele kwaliteiten zoals de bereikbaarheid en de voorzieningen.

**Uitgangspunt 3: verantwoordelijkheden van de overheid.** Als gemeentelijke overheid hebben we bepaalde verantwoordelijkheden. Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan wettelijke taken, speerpunten van ons beleid of zaken die spelen vanuit algemeen belang.



Schema proces omgevingsvisie.



*Burgers, georganiseerde samenleving (scholen, bedrijven, actiegroepen etc.) en de overheid hebben hun eigen doelen en kunnen die autonoom proberen te vervullen. De grootste kracht in de samenleving ontstaat waar de partijen samenwerken.*

*Voor de machtsvraag in de samenleving is representativiteit heel belangrijk.  
Voor de krachtsvraag geldt: wie meedoet doet mee.*

*De omgevingsvisie is gericht op het ontwikkelen van kracht.*

### Een omgevingsvisie voor u en voor ons

Formeel is de omgevingsvisie een instrument dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld en dat zodoende de overheid bindt aan haar eigen keuzes. De visie maakt de afspraak die de overheid met zichzelf maakt openbaar. De doelen en de aanpak van deze visie leiden ertoe dat er ook heel veel in de visie staat dat niet door de overheid zelf geïnitieerd is en ook niet door haar kan worden uitgevoerd. Wij willen daarom volop de ruimte geven aan initiatieven uit de samenleving.

Deze omgevingsvisie is dan ook uitdrukkelijk bedoeld als praktisch hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil starten of die een initiatief wil nemen. Wij hebben zoveel mogelijk 'al het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving' opgenomen in deze visie.

U mag er dus als burger op rekenen dat u via dit boekje alle relevante doelstellingen vanuit de gemeente kunt vinden voor zover het gaat om de fysieke leefomgeving. Daarnaast heeft de gemeente natuurlijk nog wel 'uitvoeringsbeleid'.

### Sturingsfilosofie

Om de veranderende verhouding tussen overheid en samenleving te begrijpen maken we een onderscheid tussen 'kracht' en 'macht'. Kracht is de mate waarin initiatief wordt genomen, 'macht' gaat over wie de beslissingen neemt. De traditionele scheiding tussen (politieke) macht en (maatschappelijke ontwikkel)kracht vervaagt. Macht en kracht raken nauwer met elkaar verweven. De burger is steeds beter geïnformeerd, wil directe invloed uitoefenen en het zelf-organiserend vermogen van de samenleving is door technologie veel groter geworden. Deze ontwikkeling wordt versterkt doordat wij als overheid intussen ook steeds afhankelijker worden van die burgerkracht. Burgerkracht ontwikkelt zich daarom van aardigheid naar noodzaak en verschuift van betrokkenheid bij uitvoering naar de voorkant van het beleid. Dit roept wezenlijke vragen op over de rol van de politiek ten opzichte van de samenleving, waarbij, 'macht' en 'kracht' op een nieuwe manier ten opzichte van elkaar komen te staan. Er komen steeds meer innovatieve democratische arrangementen waarin de maatschappelijke kracht afgestemd wordt op de politieke macht.

### Wat vraagt dit van ons als gemeente?

Om de omgevingsvisie effectief in te zetten is het noodzakelijk dat we als gemeente onze verhouding met de samenleving opener maken. De omgevingsvisie gaat ons helpen om minder snel in een toetsende rol te komen, maar meer in een meedenkende, stimulerende en aanjagende rol.

### Het doorlopen proces

Het proces om tot deze visie te komen bestond uit drie hoofdstappen: het achterhalen van de vraag en de eigen (gemeentelijke) verantwoordelijkheden, het bedenken van de visie als antwoord op die vraag en het opstellen van dit boekje.

Veel mensen hebben een bijdrage aan de visie geleverd. In de fase van het ophalen van de vraagstukken hebben zo'n 100 mensen meegedaan aan publieksbijeenkomsten. Ongeveer 150 mensen hebben actief mee gediscussieerd tijdens de cocreatiefase op internet. Binnen de gemeente hebben op enig moment zeker 15 medewerkers meegedacht.

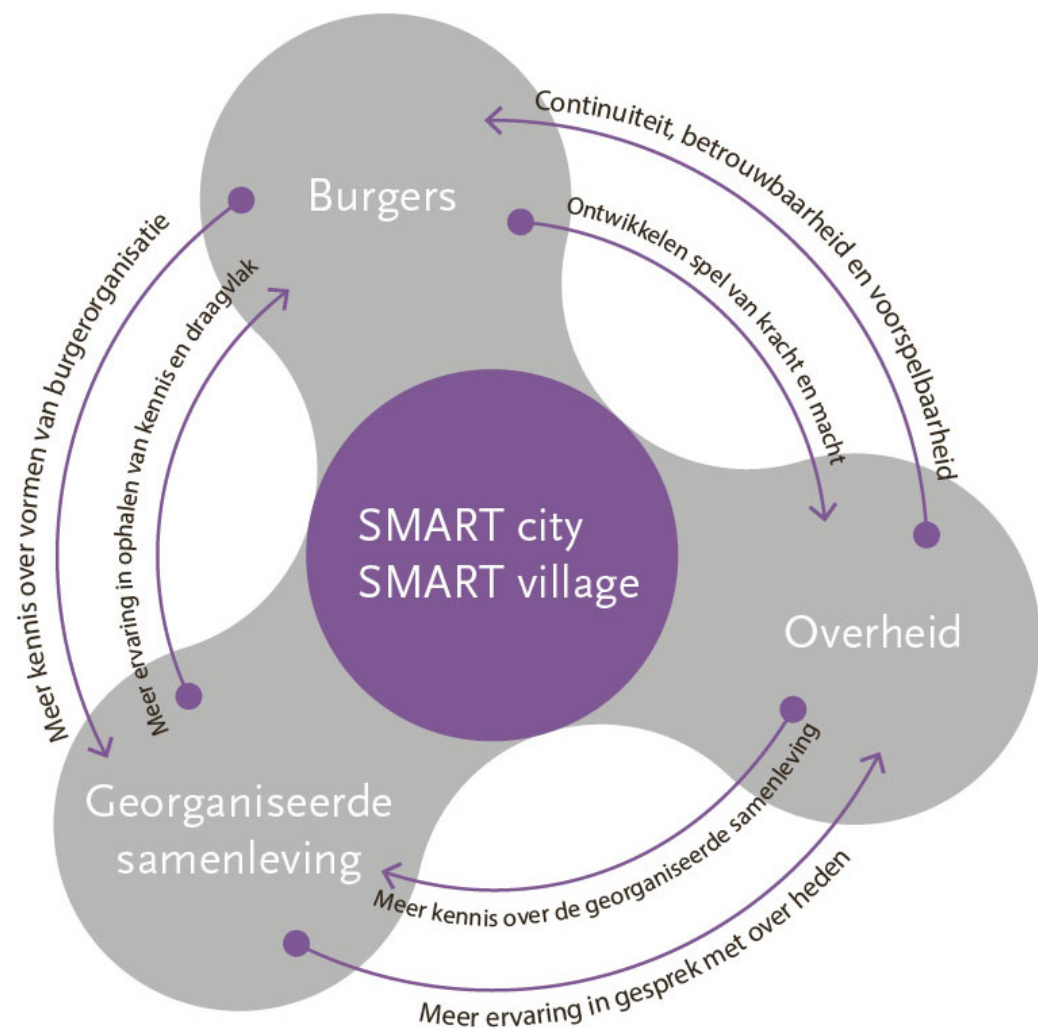
### Opbouw van dit boekje

In **hoofdstuk 1** staan de hoofdlijnen van de visie.

**Hoofdstuk 3** gaat over de uitgangspunten van de visie; de vraagstukken, onze (gemeentelijke) verantwoordelijkheden en de omgevingswaarden.

In **hoofdstuk 4** wordt de visie op thema's beschreven en in **hoofdstuk 5** de visie op gebieden.

In **hoofdstuk 6** zal een visie op de uitvoering worden beschreven. Dit hoofdstuk volgt in een latere fase.



#### Ontwikkelingsmodel burgerkracht (LOS stadomland)

*In een situatie waarin de overheid veel gelijkwaardiger met burgers en ondernemers werkt aan ruimtelijke projecten, dienen partijen anders met elkaar om te gaan. Hiertoe hebben we het ontwikkelingsmodel burgerkracht ontwikkeld. Daarin wordt duidelijk dat alle partijen over en weer veel vaardigheden moeten ontwikkelen om de samenwerking soepeler te laten verlopen. Belangrijke leerpunten staan in dit figuur.*

## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

---







## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

### 3.1 START VOOR DE OMGEVINGSVISIE

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten voor de omgevingsvisie; de omgevingswaarden, de vraagstukken en de verantwoordelijkheid die we hebben als gemeente.

In de volgende drie paragrafen worden de 'driehoeken' beschreven. De afbeelding komt steeds terug in het boekje bovenaan de pagina. Het dient als hulpmiddel om te kijken waar we staan in het verhaal.

Voorafgaand hiervan beschrijven we in deze paragraaf de belangrijkste trends en ontwikkelingen die spelen in de samenleving.

#### Op welke trends en veranderingen moeten we inspelen?

Leusden staat voor nieuwe uitdagingen, omdat de samenleving, onze wensen en onze omgeving veranderen. Hieronder gaan we in op een aantal veranderingen, die op Leusden afkomen.

*De landbouw verandert.* Het aantal agrarische bedrijven in onze gemeente blijft gestaag afnemen. De overblijvende bedrijven groeien of verbreden. Ondernemers staan voor de uitdaging een mooi product te maken, kosten efficiënt te werken, dierenwelzijn en omgevingskwaliteit verder te verbeteren en daarmee het vertrouwen van de consument te behouden. Een spannend en serieus spel voor het behouden van de zogeheten 'license to produce'.

*Het platteland verandert.* De trend dat zich steeds meer bedrijven vestigen in het landelijke gebied zet door. Door de toenemende recreatiebehoefte neemt de druk op het platteland toe.

*Het landschap verandert.* Onder invloed van het economisch gebruik en de toenemende stedelijke druk wordt het landschap aangepast. Tegelijk heeft ook beleid, zoals de realisatie van ecologische verbindingen, invloed op het landschapsbeeld.

*De bevolking verandert.* De vergrijzing gaat zich de komende 15 jaar nadrukkelijk manifesteren. Dat geeft zorgvragen in het landelijk gebied zelf, maar ook de behoefte aan fietsen en wandelen zal, in het algemeen en ook voor de fitte ouderen, blijven toenemen.

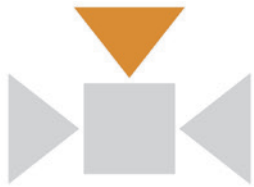
*Steeds meer aandacht voor gezondheid.* Gezondheid staat als thema steeds meer in de belangstelling, zowel als het gaat om een gezonde levensstijl en het verminderen van gezondheidsproblemen als in termen van omgevingskwaliteiten.

*Het klimaat verandert.* De aarde warmt op en we zullen te maken krijgen met grotere pieken in de neerslag. Kortere en heviger regenen hagelbuien en ook langere periodes van droogte. Langere warme periodes kunnen leiden tot hittestress in bebouwde gebieden. Het is daarom nodig om anders met water om te gaan.

*De energievoorziening verandert.* Energie vormt een belangrijke basis voor onze welvaart. Het wonen, werken en onze mobiliteit draaien steeds meer op een goede energievoorziening. De huidige energievoorziening zorgt echter voor klimaatveranderingen en milieuhinder. Energieneutraal worden vraagt grote inspanningen, die effecten hebben op de inrichting van de ruimte. Door bijvoorbeeld andere vormen van energieopwekking zoals wind en zon.

*De regio verandert.* Mensen hebben als gevolg van de toenemende mobiliteit en nieuwe werkvormen steeds meer keuzevrijheid in waar ze wonen. Het totaal aan kwaliteiten binnen een regio is van belang bij deze keuze. Leusden ligt in een dynamische regio, met een goede bereikbaarheid, een aantrekkelijke stad en volop natuur en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving. De regio Amersfoort is als geheel aantrekkelijk om te wonen en daarom is de woningdruk er hoog.

Tot 2040 wordt er in de regio Amersfoort een tekort verwacht van 12.000 woningen om aan de woonvraag te voldoen. De druk op de regionale woningmarkt heeft direct gevolgen voor de woningmarkt in Leusden. Het is dus nodig dat we hier een voor Leusden passend antwoord op vinden.



## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

### 3.2 VRAAGSTUKKEN UIT DE SAMENLEVING

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 bouwen we deze omgevingsvisie onder meer op vanuit de vraagstukken uit de samenleving. In 2016 en 2017 zijn bewoners op allerlei manieren betrokken geweest bij de inhoud van deze omgevingsvisie:

- Interviews met verschillende stakeholders om vraagstukken op te halen.
- Werkplaatsbijeenkomsten met bewoners, ondernemers en maatschappelijke partijen om vraagstukken aan te vullen en te verdiepen.
- Een gebiedsconferentie om oplossingen voor de belangrijkste vraagstukken te bedenken.
- Een internetconsultatie om reacties te peilen op de belangrijkste oplossingen in de concept visie.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingebrachte vraagstukken. Op de volgende pagina is een greep uit de vraagstukken te zien.

#### **Vereenvoudigen van beleid en regelgeving**

Op het vlak van beleid zijn er meerdere vraagstukken genoemd over het vereenvoudigen van regels en een betere aansluiting van regels op de doelen van het beleid. Deze vraagstukken hebben te maken met deregulering, durven loslaten en samenwerking tussen gemeente en inwoners.

#### **Hoe kan burgerkracht effectiever worden en hoe kan de overheid dit faciliteren?**

Burgerkracht heeft veel aandacht gekregen. Niemand twijfelt over het nut en de noodzaak van burgerkracht, maar er zijn wel vraagstukken over hoe het effectiever kan. Zo blijkt uit de gesprekken dat de rol van de overheid belangrijk blijft. Hoe kan de overheid burgers uitdagen, informeren en faciliteren? Hoe voorkom je dat regels in de weg

gaan staan?

#### **Behoud van de landbouw als drager van het landschap**

De meeste vraagstukken blijven dicht bij de huidige vorm van landbouw, de melkveehouderij. Deze sector wordt belangrijk gevonden in relatie tot het beheer en de ontwikkeling van het platteland als geheel. Er zijn vraagstukken ten aanzien van de schaal en de beschikbaarheid van voldoende grond voor de melkveehouderij. Er zijn ook meerdere vraagstukken ingediend over streekproducten. Er wordt nu niet voldoende gedaan met producten uit de streek, hier worden kansen gezien voor in de toekomst.

#### **Behoud van groen en landschap**

Het thema groen en natuur kent relatief weinig vraagstukken. Leusden wordt als bijzonder groen ervaren en men is daar tevreden over. Veel mensen voelen zich er ook bij betrokken. Er komt naar voren dat het groene karakter behouden moet worden en er worden ook ideeën aangedragen hoe dit kan gebeuren.

#### **Interesse voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing**

Een aantal vraagstukken gaan over VAB's (vrijkomende agrarische bebouwing). De vraag hierbij is voornamelijk wat de mogelijkheden zijn van zo'n VAB (wonen, recreatie) en wat de uitstraling kan zijn met betrekking tot het landschap.

#### **Welke identiteit willen we uitstralen?**

De vraagstukken gaan grotendeels over hoe Leusden zich als gemeente naar buiten moet profileren. De identiteit wordt als belangrijk beschouwd voor het aantrekken van bewoners en recreanten.

#### **Hoe worden we energie- en klimaatneutraal?**

Een heel aantal vraagstukken gaan over de fysieke duurzaamheid van Leusden. Zo werd het vraagstuk of Leusden energieneutraal kon worden genoemd. Daarnaast zijn er veel vraagstukken over de klimaatverandering, Hoe kan de gemeente hierop inspelen en goed mee omgaan?

#### **Hoe maken we cultuurhistorie levendig en herkenbaar?**

De meeste vraagstukken ten aanzien van cultuurhistorie gaan over de vraag hoe je waardevolle elementen levendig en herkenbaar kunt houden.

#### **Hoe verbeteren we de relatie stad-land?**

Een klein aantal vraagstukken gaat specifiek over de stad-land relatie. Hoe kan deze relatie worden verbeterd en hoe houden we deze (nu vaak) waardevolle en hooggewaardeerde randen als overgang van stad naar land?

#### **Nieuwe behoefte aan recreatieve voorzieningen en hoe leiden we de recreatiedruk in goede banen?**

Het is opvallend hoeveel vraagstukken ten aanzien van recreatie zijn ingediend. Meest opvallend is het aantal vraagstukken ten aanzien van het verbeteren van de routestructuur en de rol die het buitengebied kan vervullen als uitloop- en routegebonden recreatiegebied. Ook wordt gevraagd hoe Leusden zich recreatief beter op de kaart kan zetten (komt ook terug bij identiteit). Er wordt ook regelmatig geconstateerd dat er een behoefte is aan nieuwe 'leisure' achtige activiteiten en horeca. De toegenomen recreatiedruk levert op zichzelf ook vraagstukken op: hoe leiden we die druk in goede banen?



De overheid zal de **problematiek** nog helderder moeten krijgen; wat wil de boer; welke ruimtebehoefte is er nog wel; welke kwaliteitsaspecten van beheer, onderhoud en ontwikkeling van **routes en paden**? Oprichting regionaal routebureau, één plek voor route informatie. **De duurzamer** worden en tegelijkertijd de **groene kwaliteit** verbeteren, zonder enige vorm van woningbouw? Hoe kan de Grebber **landelijk**, daar liggen kansen voor de retail en de horeca. Hoe gaat de **landbouw** zich ontwikkelen; productie voor de wereldmarkt of verbeteren? Er liggen **kansen** voor streekproducten, horeca en gezamenlijke promotie. In het algemeen is het **buitengebied te w** mate waarin de provincie kan en durft te salderen om **maatwerk** te maken. Wie komt er in het buitengebied te **wonen**? Hoe kunnen we h leren van eigenaren van landgoederen leren t.a.v. financiering, beheer en het onderhoud van het landschap? Moet je juist wel of niet **verblijf openbaar vervoer** in het buitengebied uitgebreid wordt en aangesloten wordt op **recreatieve routes** en bestemmingen horecabedrijven en initiatieven buitengebied? Wat zijn de gevolgen voor de **agrarische sector** als gevolg van de **schaalvergro** van flexibiliteit. Hoe krijg je mensen actief voor de productie van **eigen producten** (autonoom worden)? Leusden zou zich veel beter **sontwikkeling** door biobrandstof, windmolens en zonne-energie, hoe hiermee om te gaan? **Bescherming van linten** is **van binnen Leusden naar buiten** te gaan, terwijl dat voor het woonklimaat wel erg belangrijk is. Biedt doordacht ruimte kunnen **erven** voor niet-agrarische activiteiten worden ingezet? Hoe kunnen we het **landelijk gebied recreatief toegar randen** (dwz bloemenbermen) langs 'saaie' weilanden? Er is te weinig bekend over de **levensloopbestendigheid** van de hu ecologie; **duurzame economie**. Hoe kunnen we inspelen op **andere vervoervragen** als gevolg van functiewijziging groepen? Zijn concepten voor **zware zorg** in het buitengebied denkbaar? Bij **functiewijziging** van agrarisch bouwperceel naar w te trekken. Kunnen we onze visie vertalen in een **inspiratiekaart**? Hoe zorgen we ervoor dat mensen **elkaar kennen**? Het gebied **windenergie** promoten? **Landgoederen** hebben een conserverende invloed op het landschap gehad, hoe kan deze vorm van b beter **onderscheid** maken tussen agrarisch en niet agrarisch buitengebied? Hoe voorkom je dat **honden** verboden gebieden ingaan maken (zoals campings), naast dagrecreatie zoals wandelen en fietsen. Hoe behouden we de kwaliteit van het **gevarieerde landsch** te trekken (centraal, bereikbaar, groen)? Voorkomen dat **nieuwe energievoorzieningen** (zoals zonnepanelen) de aantrekkelijk hammer is vervelend. Wat is de urgentie van het **VAB vraagstuk** in Leusden? Is de **afwisseling van natuur/ landl** de **Schoolsteegbosjes** lopen niet door. **Recreatie en toerisme** moet gezien worden als de economische motor voor zetten of ontwikkelen? Hoe krijgen we meer **klompenpaden** die niet over het erf gaan en een goede afstand tot de woning houden? Er

cten zijn het belangrijkste? Wat is de meest **ideale samenwerkingsvorm** voor de regio wat betreft het gezamenlijk organiseren?

**Vallei** zou het merk van Leusden kunnen zijn; verbinding van agrarisch/dorp, rechtstreeks leveren aan de consument. Hoe kan het buitengebied

linie meer als **landschappelijke drager** gezien worden? Een uitdaging is het maken van een **koppeling stedelijk-**

regionale/lokale productie, of een combinatie hiervan? Hoe kunnen we **samenwerking ondernemers** buitengebied en kom

**einig toegankelijk**. Het Valleikanaal, pad er langs, is stervensdruk op zondagochtend. Er is een serieus probleem met de **EHS** en de

het landschap gebruiken voor het **helen van de mens**, in de vorm van het toevoegen van functies zoals zorg. Wat kunnen **boeren**

**srecreatieve voorzieningen** toevoegen aan het buitengebied of in de kern van Achterveld? Kunnen we ervoor zorgen dat het

? Welke ruimte is er voor **andere woonvormen** in het buitengebied? Hoe omgaan met **concurrentieproblemen**

**ting** en de daarmee vrijkomende agrarische percelen? Organiseer de **omgevingsvisie** zo dat het over 2 jaar weer anders kan, inpassen

moeten **verkoppen**. Ligt in het groen, rustige veilige gemeente. De **energietransitie** gaat invloed hebben op **landschap-**

s wellicht belangrijker dan enkele boerderijen aanwijzen als gemeentelijk monument. Hoe gaan we hiermee om? Er zijn te weinig mogelijkheden om

aan **multifunctionele landbouw**; plaats kleine bedrijven met een lokale/regionale functie dicht bij het stedelijk gebied. Hoe

**nkelijker** maken? Dit ondanks de versnippering en het feit dat agrariërs hier vaak geen voordeel in zien? Hoe krijgen we meer **levendige**

idige woningvoorraad. Is het **gezonder** om in het buitengebied te verblijven in plaats van in de bebouwde kom? Verbind economie meer met

en in het buitengebied? Kan er in de toekomst (doordacht) gekeken worden naar **behoeften in het buitengebied**, zoals woon-

vonnen het mogen handhaven van agrarische opstallen wanneer er geen sprake is van ruimte voor ruimte. **Bouwen** zal nodig blijven om mensen

ed is nu mooi, we moeten **oppassen** voor nog meer recreatieve voorzieningen. Hoe kunnen we duurzaamheid in de vorm van **zon- en**

**eheer** breder doorgezet worden? **Streekproducten** worden onvoldoende ingezet voor een betere stad-land verhouding. Moeten we

, zoals weilanden? Het moet duidelijk worden waar de hond mag komen en waar niet. Hoe kunnen we meer **verblijfsrecreatie** mogelijk

**ap** en hoe voorkomen we dat het hier op Noord-Brabant gaat lijken? Hoe kunnen we **gouden ligging** nog beter inzetten om bedrijven

kheden van het dorpse karakter aantasten. Je kunt met **OV** niet in het buitengebied komen. Het **geluid van de snelweg** bij de Sc-

**bouw** en de waarde hiervan zichtbaar? Hoe kan de **natuurontwikkeling** rendabel blijven voor de landbouw? De watergangen bij

r natuur en landschap. Hoe kunnen we het **wandelgebied Achterveld** bij bijvoorbeeld Winselaar en Terschuur beter op de kaart

r gaat veel geld naar **flora en fauna** (in POP3) en een te klein deel naar landschap en **landschapsbeheer** door agrarische



## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

### 3.3 ONZE OMGEVINGSWAARDEN

#### Inleiding

De kwaliteit van het landschap is voor onze gemeente bijzonder belangrijk. We hebben voor de toetsing van initiatieven in het buitengebied en de uitvoering van projecten ten aanzien van het landschap een goed en actueel document, het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP). In deze omgevingsvisie nemen we de strategische keuzes uit het LOP op. Alle strategische keuzes in het fysieke domein dienen tenslotte in de omgevingsvisie te staan. U ziet die strategische keuzes terug in hoofdstuk 1. In deze paragraaf (3.3) selecteren we per deelgebied de belangrijkste kwaliteiten ten aanzien van het landschap. Dat zijn onze omgevingswaarden voor het landschap. Door ze als omgevingswaarde op te nemen verankeren we de belangrijkste kwaliteiten in het landschap uit o.a. het LOP en zorgen we ervoor dat deze sturend zijn op nieuwe (economische) ontwikkelingen in het landelijke gebied.

Om duidelijk te maken waar deze omgevingswaarden op gestoeld zijn, geven we in deze paragraaf eerst een korte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van ons landschap en de kenmerken van de verschillende deelgebieden die we onderscheiden in deze visie. Deze korte beschrijving en de kenmerken zijn louter communicatief bedoeld en hebben geen beleidsstatus. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we naar het LOP.

Een deel van de kenmerken van de deelgebieden zijn als inspiratie opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Naast landschappelijke omgevingswaarden zijn er ook andere omgevingswaarden zoals rust, water, milieu en veiligheid. Deze worden beschreven op pagina 50-51.





### Waar worden omgevingswaarden voor gebruikt?

Omgevingswaarden werken op vier onderdelen van de omgevingswet door:

- Ten eerste in deze omgevingsvisie. Bij de strategische keuzes in hoofdstuk 1 en bij de visie in hoofdstuk 4 en 5 worden ze geïntegreerd en maken ze deel uit van het beleid.
- Ten tweede zijn omgevingswaarden cruciaal voor het toepassen van maatwerk. Maatwerk is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet dat het mogelijk gaat maken om per situatie een beoordeling te geven van een plan, project of ander initiatief. In het maatwerkproces zijn de waarden vast deel van de agenda.
- Ten derde zijn de omgevingswaarden input in het omgevingsprogramma. Daar wordt aangegeven met welke ambitie en verantwoordelijkheden de omgevingswaarden geborgd zullen worden.
- Ten vierde werken ze door in het omgevingsplan. De omgevingswaarden die hier beschreven zijn, worden in het omgevingsplan in detail uitgewerkt, terwijl alle andere omgevingsaspecten alleen op een wettelijk minimum worden opgenomen.



*Borging van de omgevingswaarden in de verschillende onderdelen van de Omgevingswet.*



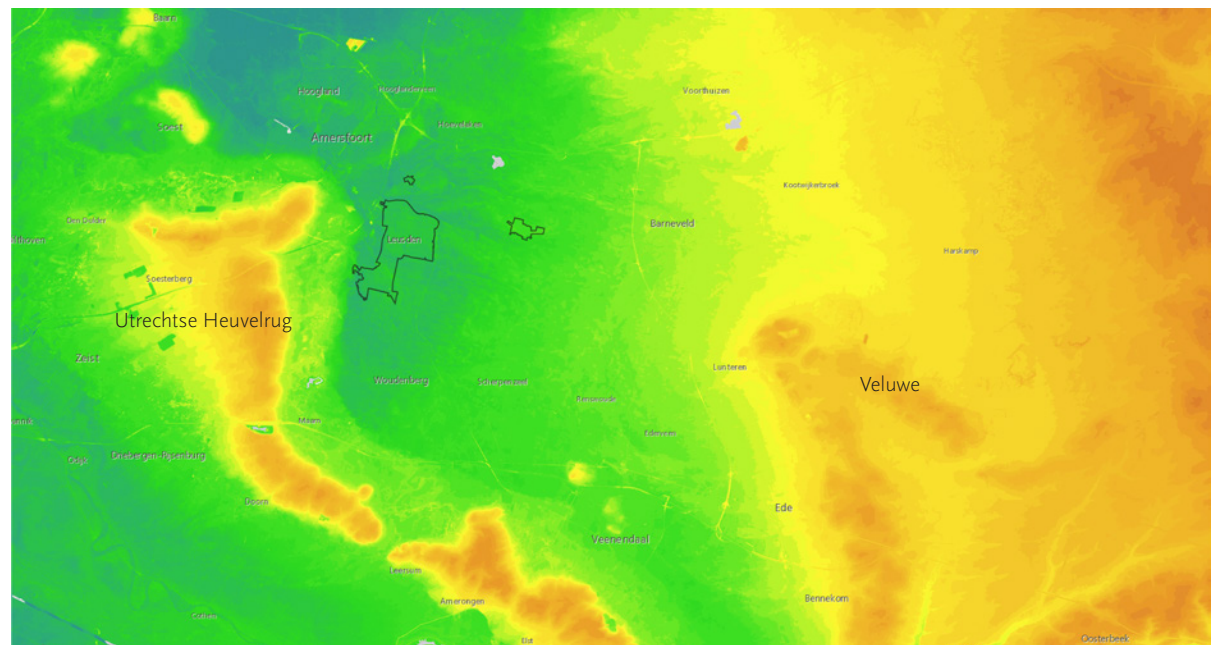
## Achtergrond landschap

### Ontstaan landschap

De basis van het landschap rondom Leusden zijn de twee stuwwallen; de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. De vallei tussen de beide stuwwallen is in een warmere en drogere periode opgevuld. Vervolgens hebben waterstromen het landschap gevormd; talloze beeklopen hebben zich een weg gebaand vanaf de stuwwallen richting het diepste deel van de Vallei (zie LOP). Omdat de Gelderse Vallei licht naar het westen helt, komt er veel water vanaf de stuwwallen in de rand van de Utrechtse Heuvelrug samen om van daaruit naar het noorden te stromen. Het westelijke deel van ons grondgebied was zo nat, dat hier veen is ontstaan.

Het water heeft grote invloed gehad op ons landschap en dit is nog steeds terug te zien in het huidige landschap en is goed waarneembaar op de, hiernaast afgebeelde, hoogtekartaart.

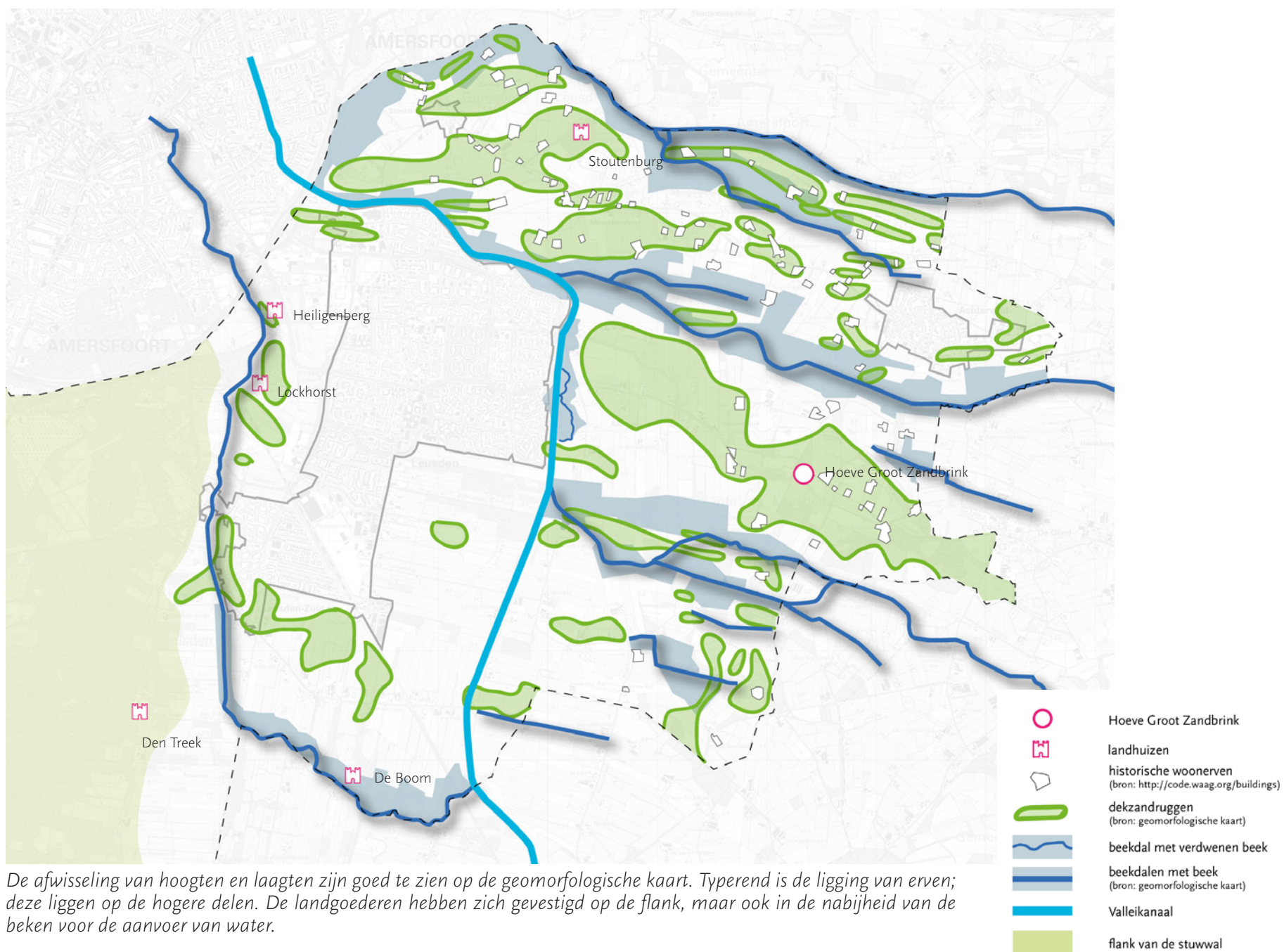
De oost-west lopende beken hebben zich een weg gebaand door het golvende dekzandlandschap. Daarom vinden we een kleinschalige afwisseling van beken en kleinere vaak langgerekte dekzandruggen, als gevolg van de westenwinden die het zand verplaatst hebben (zie de geomorfologische kaart op bladzijde 27).



*Leusden ligt ingesloten tussen twee stuwwallen (ahn.nl).*

Ten slotte heeft de mens veel invloed gehad op het landschap. De eerste nederzettingen en de landgoederen, bevonden zich op de flanken van de stuwwallen en ook de hogere dekzandruggen bleken uitstekende vestigingsplaatsen. De hogere gronden werden gebruikt als akkers en de nabij gelegen lagere gronden werden gebruikt als weidegebied. Dit betekende voor de landbouw dat je in je directe omgeving akkers, weilanden en hooilanden tot je beschikking had.

Later werden ook de nattere veengronden ontgonnen vanaf de hogere delen. Hieruit is de smalle en langgerekte verkaveling ontstaan die op plekken ten oosten en zuiden van Leusden nog duidelijk herkenbaar is.



De afwisseling van hoogten en laagten zijn goed te zien op de geomorfologische kaart. Typisch is de ligging van erven; deze liggen op de hogere delen. De landgoederen hebben zich gevestigd op de flank, maar ook in de nabijheid van de beken voor de aanvoer van water.



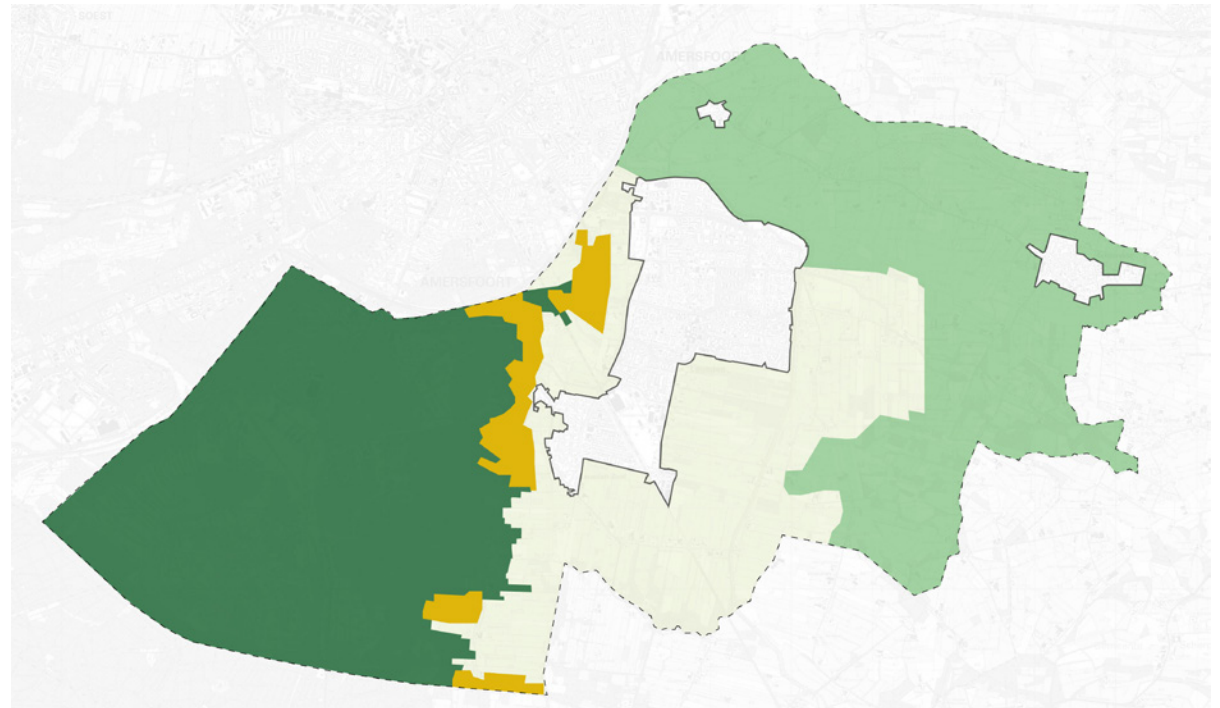
## Landschap als omgevingswaarde

### Landschapstypen

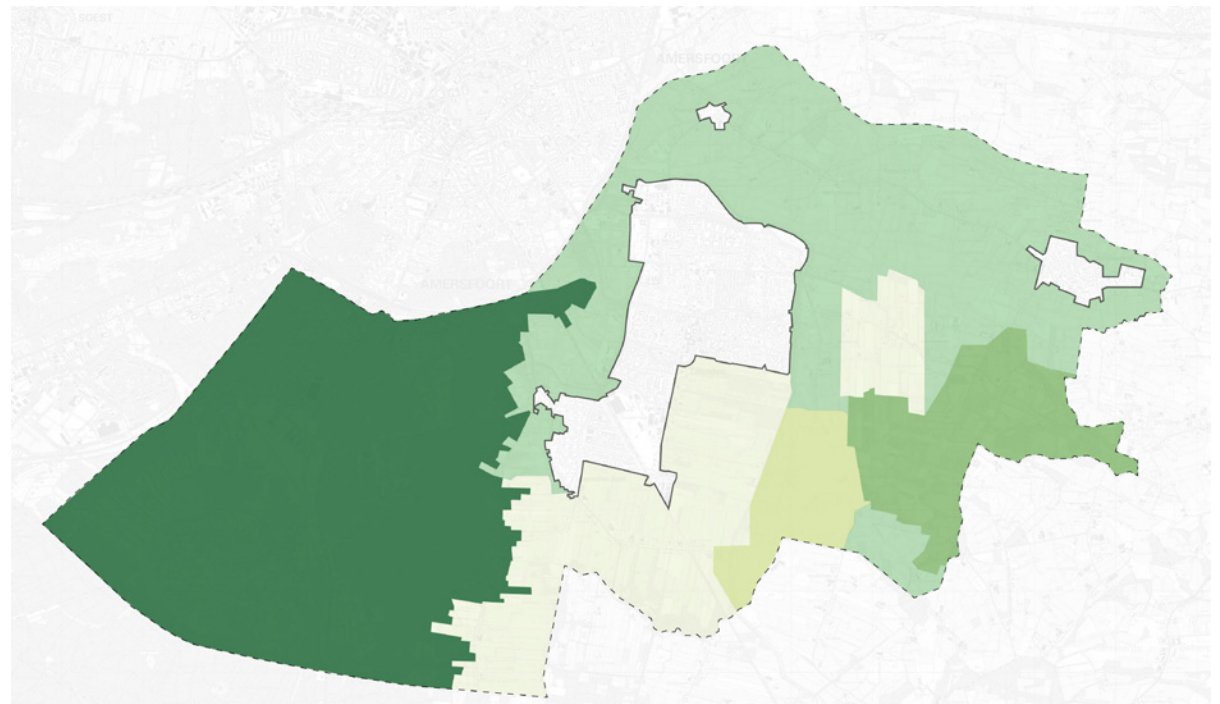
In ons buitengebied zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden. Deze oude cultuurlandschappen zijn door het menselijk ingrijpen aangepast en veranderd. Op de kaarten van de landschapstypen in 1880 en 2004 is te zien dat bepaalde landschappen inmiddels als diffuus worden beschouwd. Dit betekent dat de landschappen niet meer duidelijk begrensd zijn en meer in elkaar overlopen. Landschappen zijn veranderd door de jaren heen en hebben transformaties ondergaan. Bijvoorbeeld door schaalvergroting. Daarnaast zijn beplantingsstructuren verdwenen en zijn er sloten gedempt (LOP). Binnen het kampenlandschap is bijvoorbeeld een verschil ontstaan tussen delen die in de loop van de tijd weinig zijn veranderd en delen waar de oorspronkelijke structuren veel minder herkenbaar zijn. Het LOP spreekt in dat laatste geval van diffuse landschappen.

### Landschapstypen 1880 en bestand

	bos- en heidelandschap
	broek- en heide ontginning
	diffuus kampenlandschap
	relict kampenlandschap
	herkenbaar slagenlandschap
	diffuus slagenlandschap



Landschapstypen 1880 (uit het LOP).



Nog aanwezige landschapstypen (uit het LOP).



Een eikenlaan langs de Hessenweg.

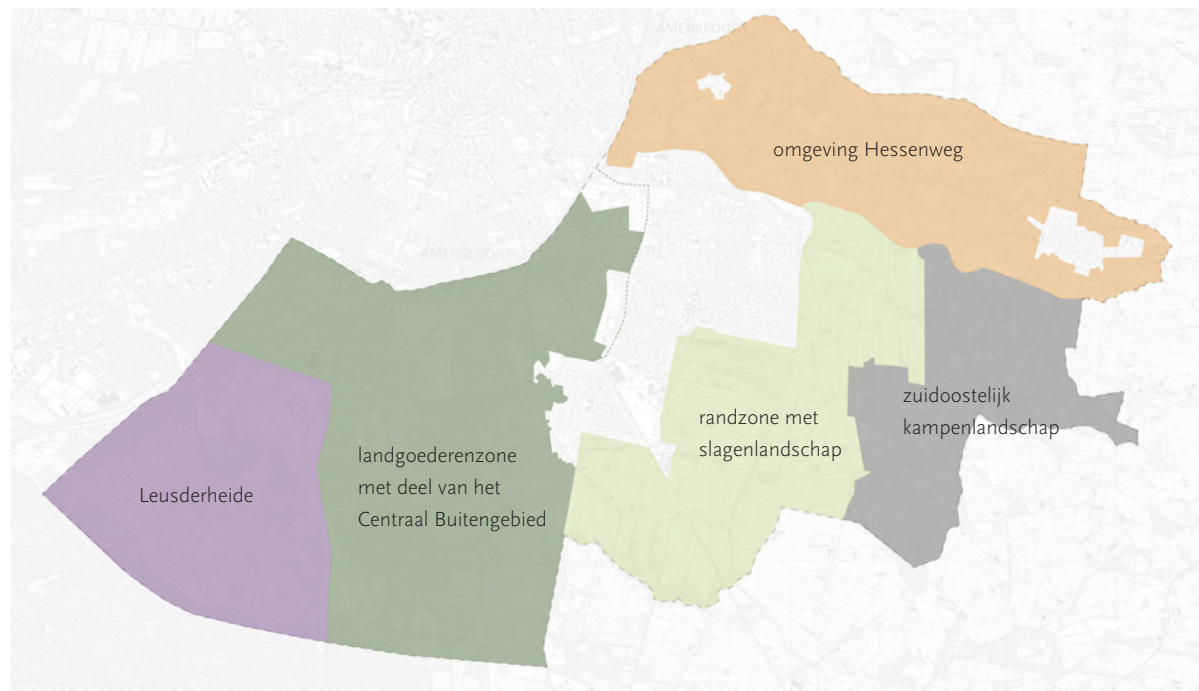


Kleinschalig kampenlandschap.



Slagenlandschap ten zuiden van Leusden.

Gebiedsindeling buitengebied gemeente Leusden.



Op basis van het oorspronkelijke landschapstype en het gebruik en de herkenbaarheid in het huidige landschap onderscheiden we in deze omgevingsvisie vijf deelgebieden in ons buitengebied. Dit zijn:

- Zuidoostelijk kampenlandschap
- Omgeving Hessenweg

- Randzone met slagenlandschap
- Landgoederenzone met Centraal Buitengebied\*
- Leusderheide

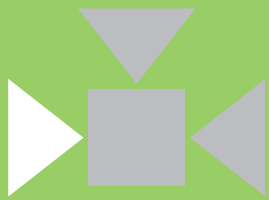
\*Het Burgemeester Buiningpark en het plangebied Ursulineweg-zuid zijn verwerkt in de omgevingsvisie voor het stedelijk gebied.



Landgoed Den Treek.



Ontoegankelijke Leusderheide (googlemaps.nl).



## INTERMEZZO MONUMENTEN IN BEELD

Binnen de gemeente Leusden liggen verschillende monumenten. Ze zijn voor een groot deel verbonden met enerzijds de landgoederen en buitenplaatsen en anderzijds met de Grebbelinie.



*De Asschatterkade.*



*Hoeve Groot Zandbrink.*



*Kazemat van de Tweede Wereldoorlog aan de Grebbelinie.*



*Boerderij aan de Heetvelderweg (maps.google.nl)*





## Landschap als omgevingswaarde: zuidoostelijk kampenlandschap



Bij de ontginningen in dit gebied was geen sprake van grote akkercomplexen, maar van kleine individuele ontginningen: de kampen. Zo ontstond er een kleinschalig patroon van akkers en verspreide bebouwing. Het golvende dekzand met het grillige patroon van beken leidde bij de ontginning tot een onregelmatige blokverkeveling en een grillig verloop van de wegen. De kampen werden omzoomd met houtwallen en singels als scheiding voor het vee en als geriefhout.








Een deel van deze gebieden is onderdeel (geweest) van eigenaren van landgoederen, waardoor er weinig is getransformeerd. Een deel van het gebied is echter wel sterk veranderd door het verbeteren van de condities van de landbouw. Dit ging gepaard met het rechte trekken van de beken, ruilverkevelingen en verwijdering van kavelgrensbeplantingen. Hierdoor zijn delen van het oorspronkelijke kampenlandschap getransformeerd tot vrij open agrarische werklandschappen. In de 20e eeuw werden deze gebieden ook meer bebouwd. Toch bezit het zuidoostelijk kampenlandschap nog waardevolle elementen en is het als geheel nog zeer herkenbaar als kampenlandschap.

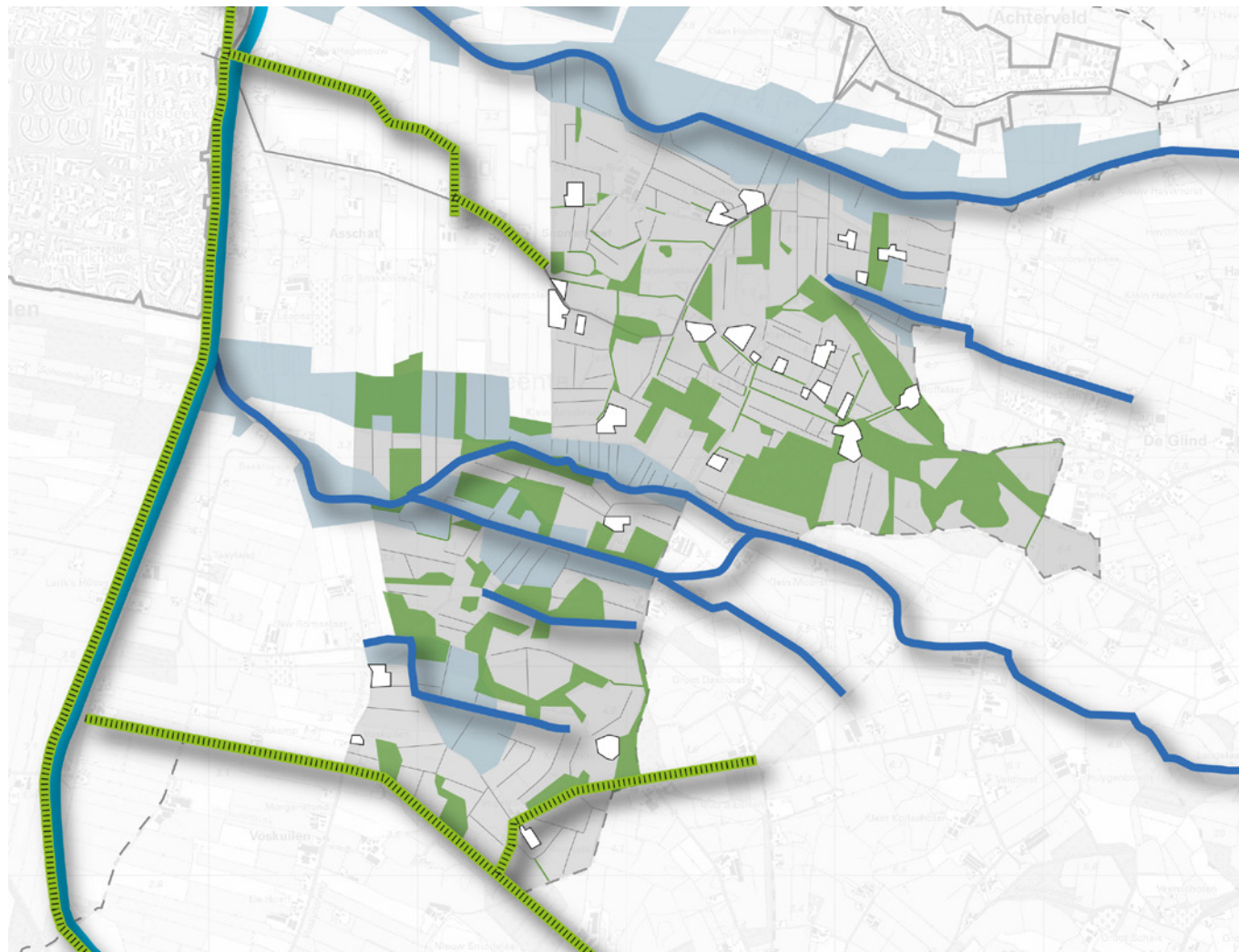
### Kenmerken van het gebied

- De zichtbare hoogteverschillen tussen de smalle dekzandruggen en tussenliggende beekdalen;
- De bebouwing die het onregelmatige patroon van dekzandruggen en de omliggende beken volgt;
- Het typerende kleinschalige, licht glooiende mozaïekvormige landschapspatroon met grillige en onregelmatige ruimten;
- Het wegepatroon met het slingerende

- karakter, ze volgen de hogere delen de dekzandrug;
- De beken en beekdalen;
- Historische erven, als geheel, in samenhang met het omliggende landschap, zoals bijvoorbeeld van de boerderij Hoeve Groot Zandbrink;
- De oude, monumentale boerderijen die gebouwd zijn op de overgangszone van de akkers naar de lagere gronden.

*Kwaliteiten en omgevingswaarden in het zuidoostelijk kampenlandschap.*

	gebiedsbegrenzing
	bossen
	beek met beekdalen
	Grebbeinie met Valleikanaal
	blokverkeveling
	singels
	historische erven



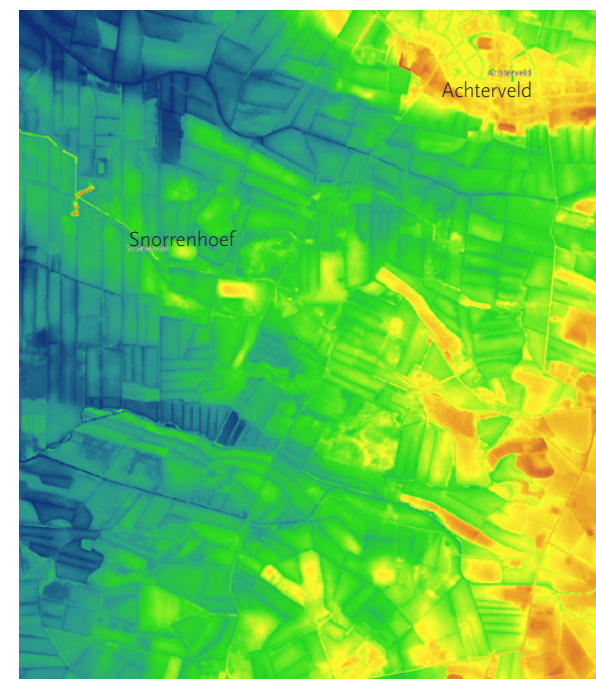




Hoeve Groot Zandbrink.



Kampenlandschap 1880 (topotijdreis.nl).



Overgang kampenlandschap naar slagenlandschap is nog steeds goed zichtbaar (ahn.nl).

## Omgevingswaarden, inspirerende waarden en kwetsbaarheden zuidoostelijk kampenlandschap

### Omgevingswaarden

- De onregelmatige verkaveling met relatief kleine kavels;
- De afwisseling van open en geslotenheid met de daarbij horende wisselende zichten;
- De strak begrensde kavels door bosschages, houtwallen en singels. Hierbij kan het vervangen van houtwallen mogelijk zijn mits het kenmerkende beeld in stand blijft;
- Het fijnmazige patroon van beplanting. Denk hierbij aan houtwallen op de dekzandruggen en singels langs sloten van els en wilg op de lagere gronden.

### Inspirerende waarden

- De ruime en willekeurige opzet van de erven; ze zijn ingebed in het kleinschalige landschap met typische erfbeplanting. De boerderijen liggen oorspronkelijk met de achter- of zijkant aan de weg.
- Kenmerkende elementen op een erf zoals een moestuin, omzoming met een haag, een boomgaard, een hooiberg en een bakhuis;
- Typisch boerderijhuis is de langhuisboerderij of het hallehuis, een langgerekte boerderij met een afgewolfd zadeldak met een lagere goothoogte. Andere typische boerderijen zijn T- of krukhuysboerderijen, hier zijn de erven ruimer en is vaak sprake van een siertuin;
- Typische erfbeplanting als leilinden, kleine bosschages en grote solitair.

### Kwetsbaarheden

- Doorbreken van de onregelmatige, kleinschalige verkaveling;
- Verwijderen van kavelbeplantingen, houtwallen en singels langs sloten;
- Aanplant van nieuwe singels, die het zicht op de blokvormige kavels weg nemen;
- Ontstaan van lintbebouwing.



## Landschap als omgevingswaarde: omgeving Hessenweg



Het landschap rondom de Hessenweg kan getypeerd worden als een kampenlandschap, maar door de smalle en langgerekte vorm, de invloed van de beekdalen en de veelheid aan functies langs de Hessenweg zien we dit als een apart deelgebied.

De huidige Hessenweg volgt grotendeels de historische handelsroute tussen Nederland en Duitsland. Langs de Hessenweg ontstonden herbergen zodat de kooplieden konden rusten en de paarden verzorgd konden worden. Hiervoor werden doorrijschuren gebruikt. Deze schuren hadden aan de voor- en achterkant een deur waar de karren zonder te keren de schuur weer konden verlaten. Aan het eind van de 19e eeuw verloren de Hessenwegen hun belang als handelsroutes.

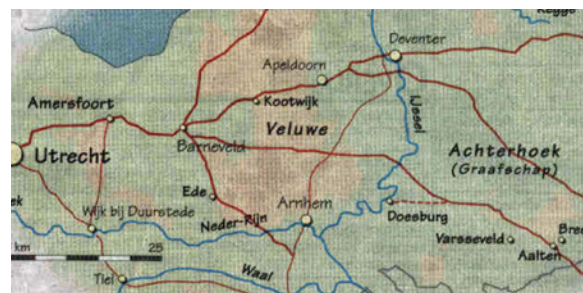
Langs de Hessenweg liggen tegenwoordig tal van verschillende functies. Door de ontwikkeling van de Hessenweg als handelsroute liggen de erven/functies voor een groot deel langs de Hessenweg, maar een aantal boerderijen ligt wat verder van de weg af. Hier zijn de hoge dekzanden gebruikt als vestigingsplaats en worden de erven door stevige lanen, vaak eiken, verbonden aan de Hessenweg.

### Kenmerken van het gebied

- De zichtbare hoogteverschillen tussen de smalle dekzandruggen en omliggende beekdalen;
- De bebouwing die het onregelmatige patroon van dekzandruggen en de omliggende beken volgt;
- Het slingerende karakter van de Hessenweg; de weg volgt grotendeels de hogere gronden.



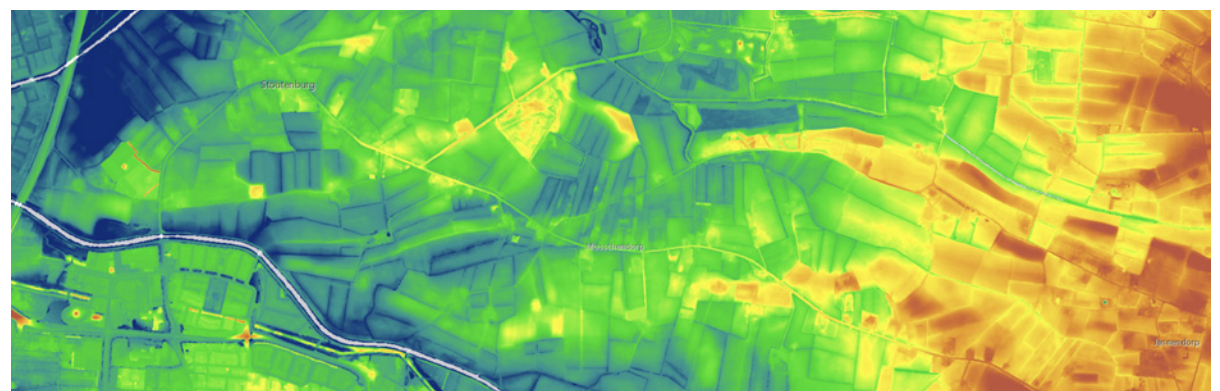
Eikenlaan aan de Hessenweg.



Kaart met Hessenwegen, bij Barneveld komen de wegen bij elkaar en gaan via Stoutenburg naar Amersfoort.



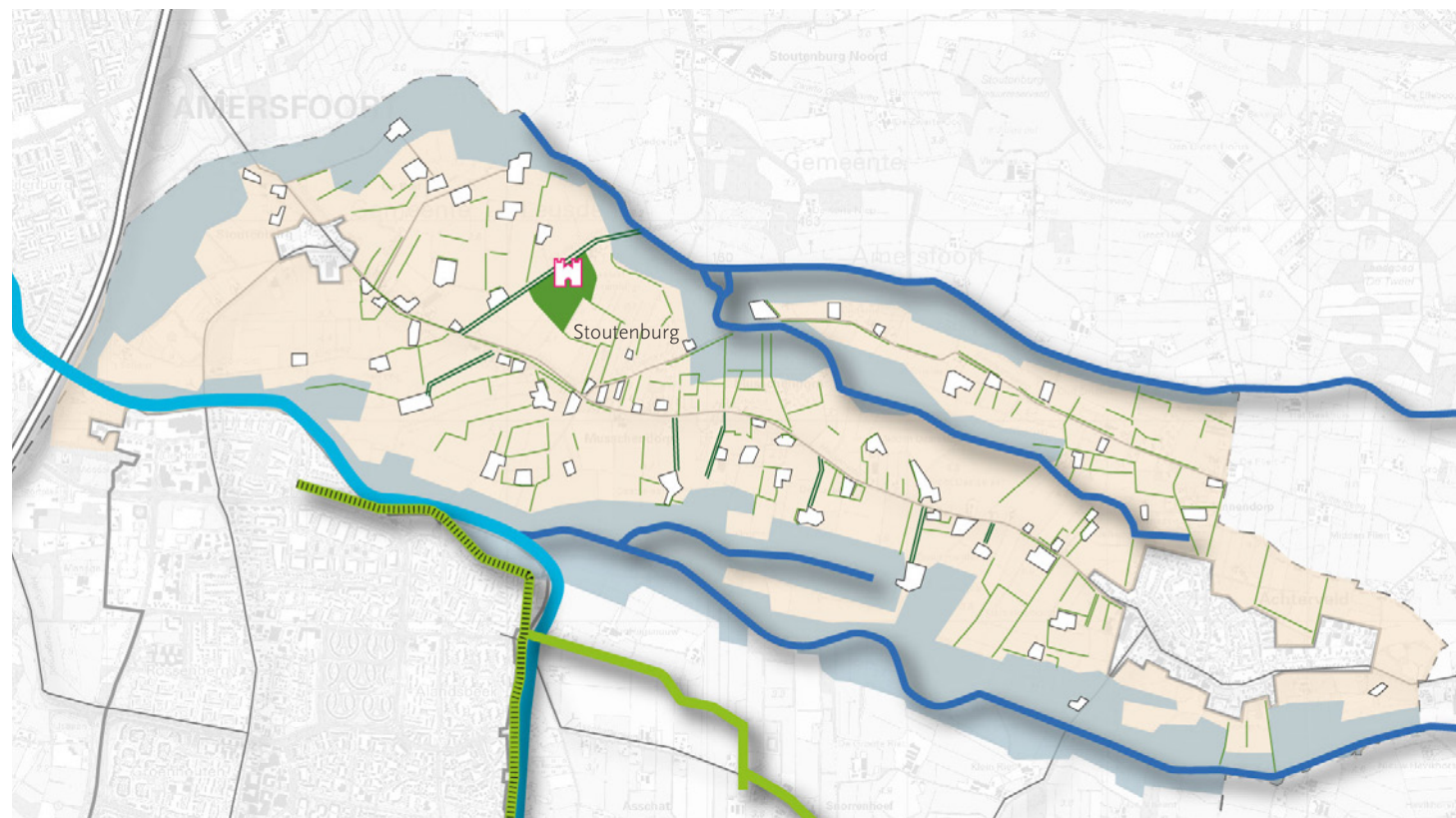
Hessenkar, schilderij van Anton Balzer, Czech 1771-1807.



De Hessenweg met aanliggende boerderijen liggen op de hogere delen, het gebied ligt ingeklemd tussen twee beekdalen (ahn.nl).



Kwaliteiten en omgevingswaarden  
omgeving Hessenweg.



## Omgevingswaarden, inspirerende waarden en kwetsbaarheden omgeving Hessenweg

### Omgevingswaarden

- De onregelmatige verkaveling met relatief kleine kavels;
- De afwisseling van open- en geslotenheid met de daarbij horende wisselende zichten;
- De strak begrensde kavels door bosschages, houtwallen en singels. Hierbij kan het vervangen van houtwallen mogelijk zijn mits het kenmerkende beeld in stand blijft;
- Het fijnmazige patroon van beplanting. Denk hierbij aan houtwallen op de dekzandruggen en singels langs sloten van els en wilg op de lagere gronden;
- De eikenlanen die de bouwkavels op de rand van de beekdalen verbinden met de Hessenweg;
- De overige historische laanbeplanting en solitair.

### Inspirerende waarden

- Het ensemble van de historische (dubbele) lanen met de erven op afstand van de Hessenweg;
- Herkenbaar houden van de rand: de erven die op de dekzandrug liggen en gekoppeld zijn aan de Hessenweg met de overgang naar het beekdal;
- Andere bomenlanen die zorgen voor de afwisseling in het gebied;
- De opzet en bijbehorende elementen van Landgoed Klein Stoutenburg;
- De historische erven langs de Hessenweg.

### Kwetsbaarheden

- Doorbreken van de onregelmatige, kleinschalige verkaveling;
- Verwijderen van historische beplanting;
- Aanpassingen in de groenstructuur;
- Verwijderen van kavelbeplantingen, houtwallen en singels langs sloten;
- Aanplant van nieuwe singels, die het zicht op de blokvormige kavels wegnemen.



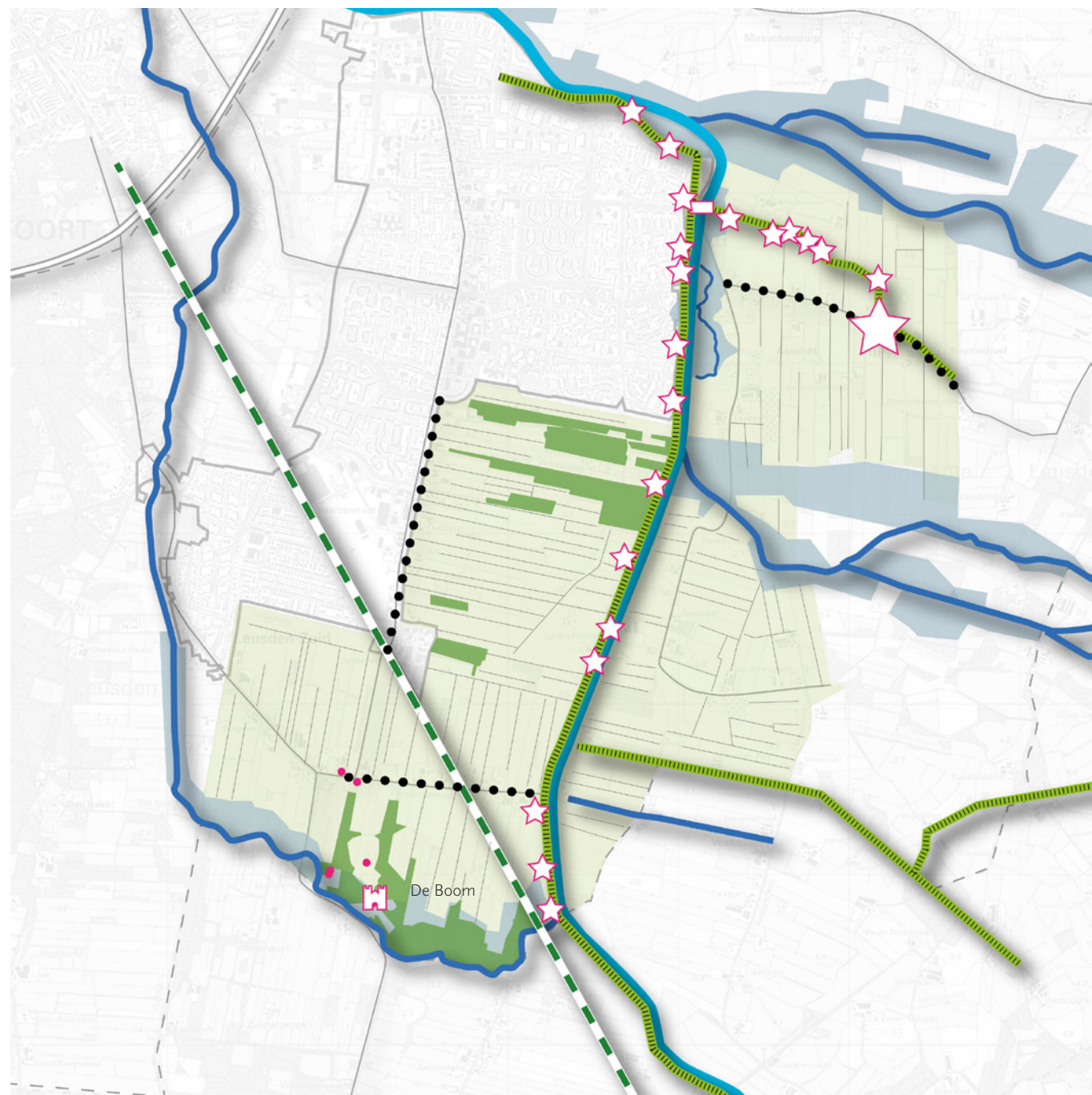
## Landschap als omgevingswaarde: randzone met slagenlandschap



Het oorspronkelijke laaggelegen veengebied is, vanaf de middeleeuwen, geleidelijk ontgonnen vanaf de hogere delen van het landschap; de dekzandruggen en de stuwal. De landgoederen (hier: De Boom) in dit gebied zijn gevestigd op de hogere zandoevers langs de beek en vaak werden vanuit hier de gronden ontgonnen. Voor de ontginning was een goede ontwatering noodzaak. Hierdoor ontstonden smalle, lange kavels afgewisseld met slootjes. Door het soms onregelmatige patroon van de dekzandruggen, waarop de ontginningsas lag, ontstonden er onregelmatige en bijzondere patronen in de ontginningen. De ontginningsrichtingen zijn verschillend en zijn nog goed zichtbaar in het landschap. De afwatering gebeurde via verschillende griften.

-  slagenlandschap
-  bossen
-  beek met beekdalen
-  oude beekloop
-  Grebbelinie met Valleikanaal
-  kazematten en sluis
-  PON-lijn
-  Rijksmonumenten
-  landhuizen
-  ontginningsas
-  slagenverkaveling

*Kwaliteiten en omgevingswaarden in de randzone met slagenlandschap.*



Sommige delen zijn door de jaren heen sterk veranderd door het verbeteren van de condities van de landbouw. Dit ging gepaard met het rechte trekken van de beken, ruilverkavelingen en verwijdering van kavelgrensbeplantingen.

De Grebbelinie, het Valleikanaal en de PON-lijn lopen door het gebied en zijn beeldbepalend geworden voor de omgeving.

#### Kenmerken van het gebied

- Het patroon van de ontginningen. Dit is soms onregelmatig door de aanwezige dekzandruggen, maar heeft per gebied een eigen richting;
- De bebouwingslinten, als ontginningsassen, die ontstaan zijn op de dekzandruggen en uitstaken boven het veenmoeras;
- De beekdalen met beken;
- De wegen die rationeel recht zijn met sporadisch slingerende oude structuren;
- De langgerekte en smalle erven, ze zijn compact en rationeel ingericht;
- De historische monumentale bebouwing;
- Het landgoed De Boom met zijn eigen beplantingsstructuur, waarvan een deel in het stramien van de slagenverkaveling;
- De Grebbelinie, het Valleikanaal en de PON-lijn als beeldbepalende landschappelijke structuren.

### Omgevingswaarden en kwetsbaarheden randzone met slagenlandschap

#### Omgevingswaarden

- Het open karakter van het gebied met aan de windzijde van erven singels of bomenrijen;
- De beplanting langs de kavels, veelal elzenrijen;
- De afwisseling tussen bos en openheid langs de Schoolsteeg die de verkavelingsrichting en de eigenheid benadrukt;
- De openheid binnen de Langesteeg met uitzichten;
- Het verschil in karakter tussen de Schoolsteeg en Langesteeg;
- Het kleinschalige karakter langs de Kanaalweg rondom de (oude) Asschatterbeek.

#### *Erfinrichting*

- De langgerekte en smalle erven, ze zijn compact en rationeel ingericht;
- De boerderijen liggen overwegend met de voorzijde aan de weg.

#### *PON-lijn*

- Oud tracé behouden als landschappelijke structuur.

#### Kwetsbaarheden

- Verwijderen van singels en bomenrijen langs erven en kavels;
- Aanpassingen in de groenstructuur;
- Aantasting van het karakter, de doorzichten en het blokkeren van de openheid van de Schoolsteeg en Langesteeg;
- Blokkeren van het open karakter van het gebied.



Verkaveling rondom Leusden.

De belangrijkste ontginningsassen waren de Hamersveldseweg, de Asschatterweg, de Leusbroekerweg en de Heetvelderweg. Oorspronkelijk werden de boerderijen aan één kant van de ontginningsas gebouwd met de achtergevel naar de weg gekeerd. Bij de Leusbroekerweg en de Heetvelderweg is dit type verkaveling nog steeds goed te herkennen. De ontginningsassen zijn weergegeven in het blauw ([topotijdreis.nl](http://topotijdreis.nl)).

*Luchtfoto uit 1945 met verticaal de Hamersveldseweg  
en dwars daarop de strokenverkaveling.*





## Landschap als omgevingswaarde: landgoederenzone met Centraal Buitengebied



De Utrechtse Heuvelrug werd tot de 16e eeuw nog gedomineerd door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden. Hier vestigden welgestelde stedelingen zich in riante buitenplaatsen en landgoederen op de overgang van hoger naar lager gelegen gronden. Vanuit de landgoederen begonnen de eerste herbebossingen voor het vastleggen van de stuifzanden, voor de productie van hout en voor de jacht. Daarnaast werden de flanken gebruikt als gemeenschappelijke gronden. Door het potstelsysteem vond een geleidelijke ophoging plaats. Deze gronden werden gebruikt als bouwlanden. De grond is vaak (of nog steeds) in bezit geweest van landgoederen, waardoor er veel kenmerkende elementen behouden zijn.

Het noordelijke deel, dat het Centraal Buitengebied wordt genoemd, wordt gedomineerd door de aanwezigheid van buitenplaats De Heiligenberg en landgoed Lockhorst en een stelsel van open en gesloten groene kamers. Het Centraal Buitengebied wordt doorsneden door de Heiligenbergerbeek en de PON-lijn.

Het westelijk en zuidelijk deel van deze zone bestaat grotendeels uit gronden van landgoed Den Treek. Dit gebied is uitgestrekter dan het Centraal Buitengebied, maar kent naast bos eveneens een afwisseling tussen open en besloten akkers en weiden. De boerderijen in dit gebied zijn grotendeels eigendom van het landgoed.

### Kenmerken van het gebied

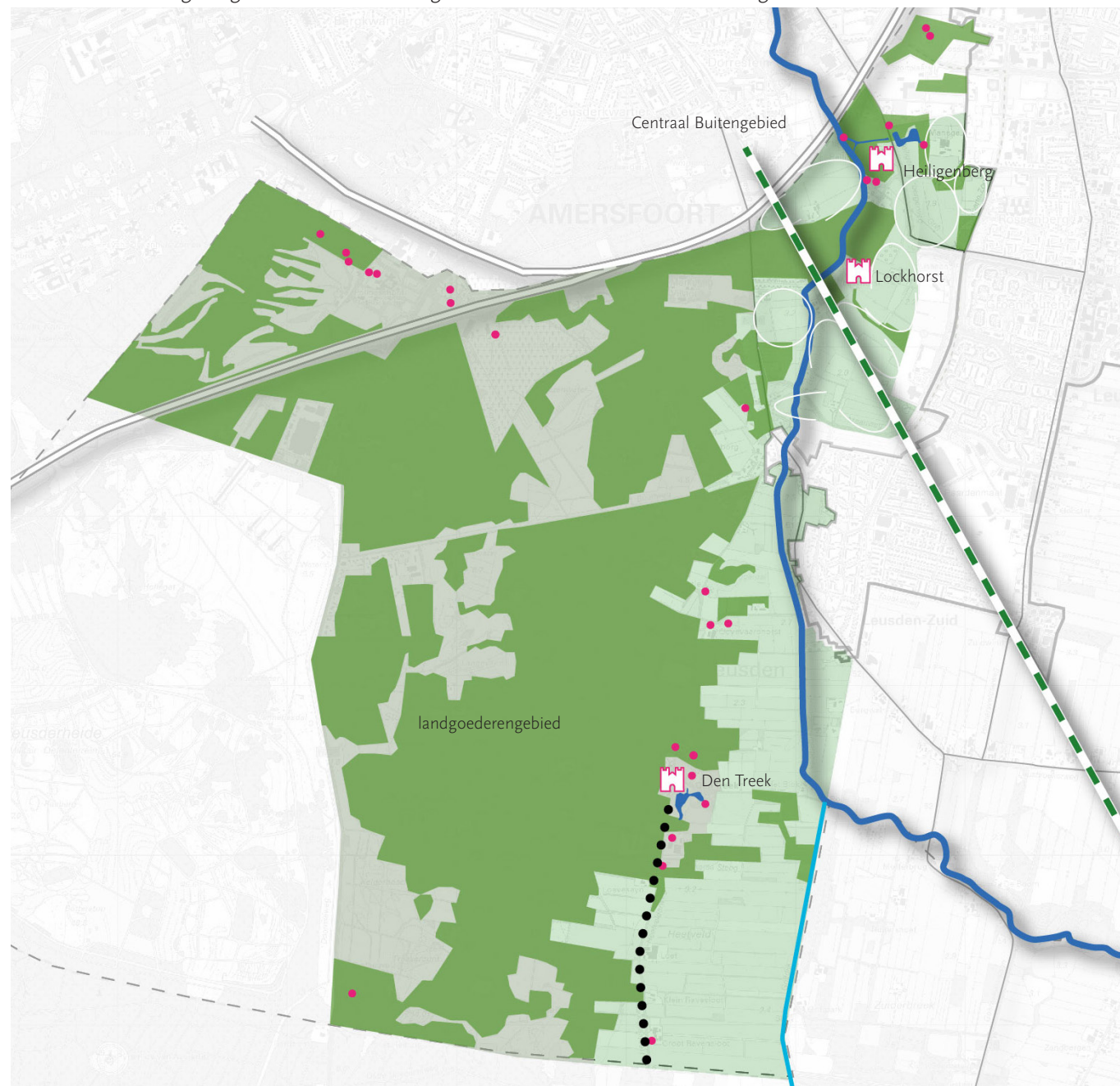
- Het glooiende en heuvelachtige karakter, op de flanken van de Utrechtse Heuvelrug;
- De buitenplaatsen, landgoederen en pachtboerderijen op de flanken, met enkele monumentale lanen en beplantingen;

- In de bossen, behorend bij de landgoederen, liggen de wegen in een blokstructuur. Een duidelijk voorbeeld hiervan is het Sterrenbosch, aangelegd in Franse

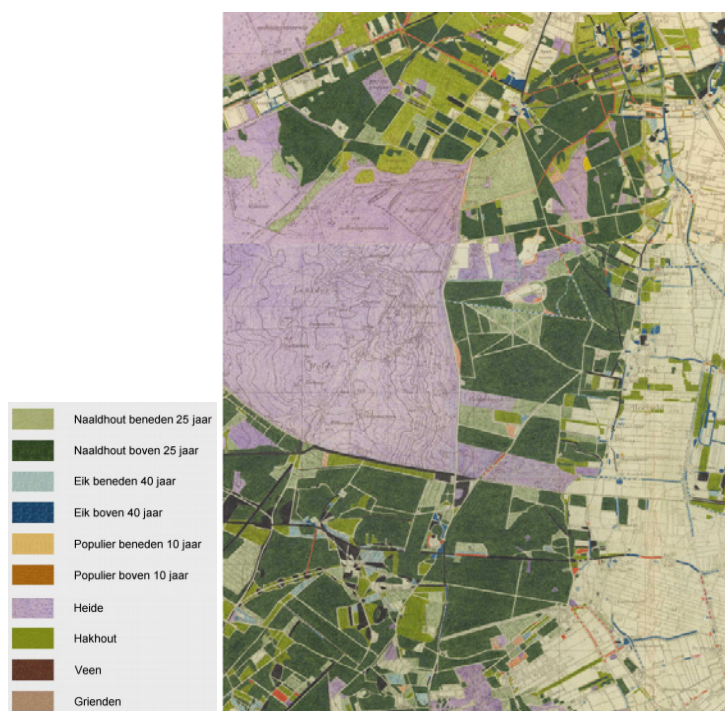
landschapsstijl.

- De kronkelige wegen in de oudere bossen;
- De Heiligenbergerbeek en de Grift.

*Kwaliteiten en omgevingswaarden in de landgoederenzone met Centraal Buitengebied.*







Uitsnede van landgoed Den Treek uit de eerste bosstatistiek (1938-1942).



Sterrenbosch Den Treek, deels nog in tact (topotijdreis.nl).



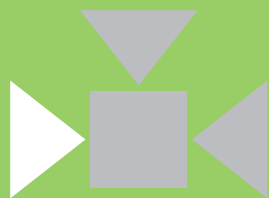
## Omgevingswaarden, inspirerende waarden en kwetsbaarheden landgoederenzone met Centraal Buitengebied

### Omgevingswaarden

- Het afwisselende karakter met grotendeels bos afgewisseld met open plekken;
- De historisch waardevolle bossen met afwisselende beplanting;
- De ligging van de landgoederen in samenhang met en ten opzichte van de Heiligenbergerbeek;
- Herkenbaarheid van de landgoederen als geheel met daarbinnen allerlei karakteristieke kenmerken zoals lanen, bossen, uitzichtpunten, zichtassen, beplanting, gebouwen, waterelementen;
- De monumenten en historische erven van de pachtboerderijen;
- Grafheuvels.

### Kwetsbaarheden

- Blokkeren van de open plekken en daarmee het aantasten van het afwisselende karakter;
- Verwijderen van historische beplanting.



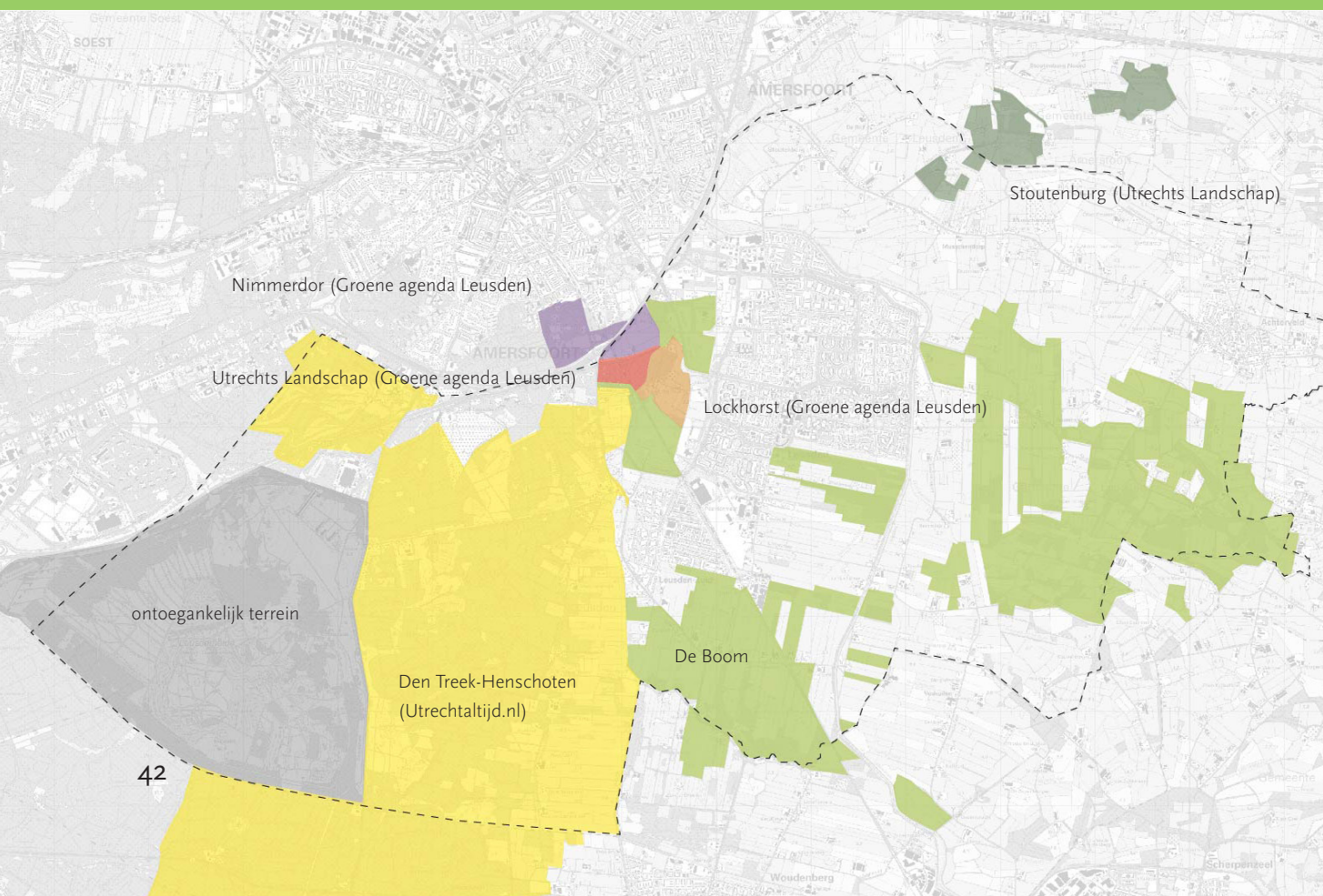
# INTERMEZZO LANDGOEDEREN

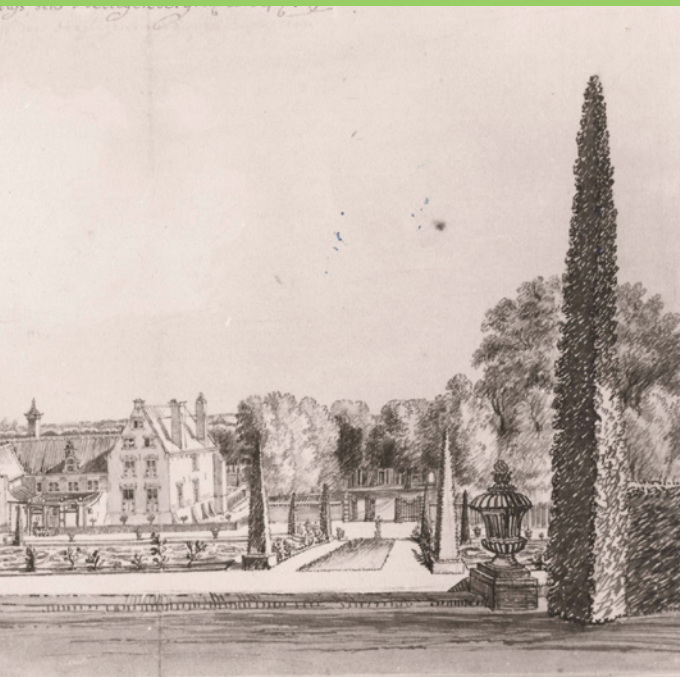
In een groot deel van Nederland hebben landgoederen een grote invloed op de kwaliteit van de omgeving. Het buitengebied van Leusden is rijk aan landgoederen en buitenplaatsen. Op deze pagina's zijn een aantal voorbeelden te zien.

Daarnaast is het opvallend dat een heel groot deel van het grondgebied van Leusden in het bezit is van landgoedeigenaren. Dit heeft er deels voor gezorgd dat veel cultuurhistorische waarden behouden zijn gebleven.



Boven: Den Treek, onder: grondbezit in de gemeente Leusden.

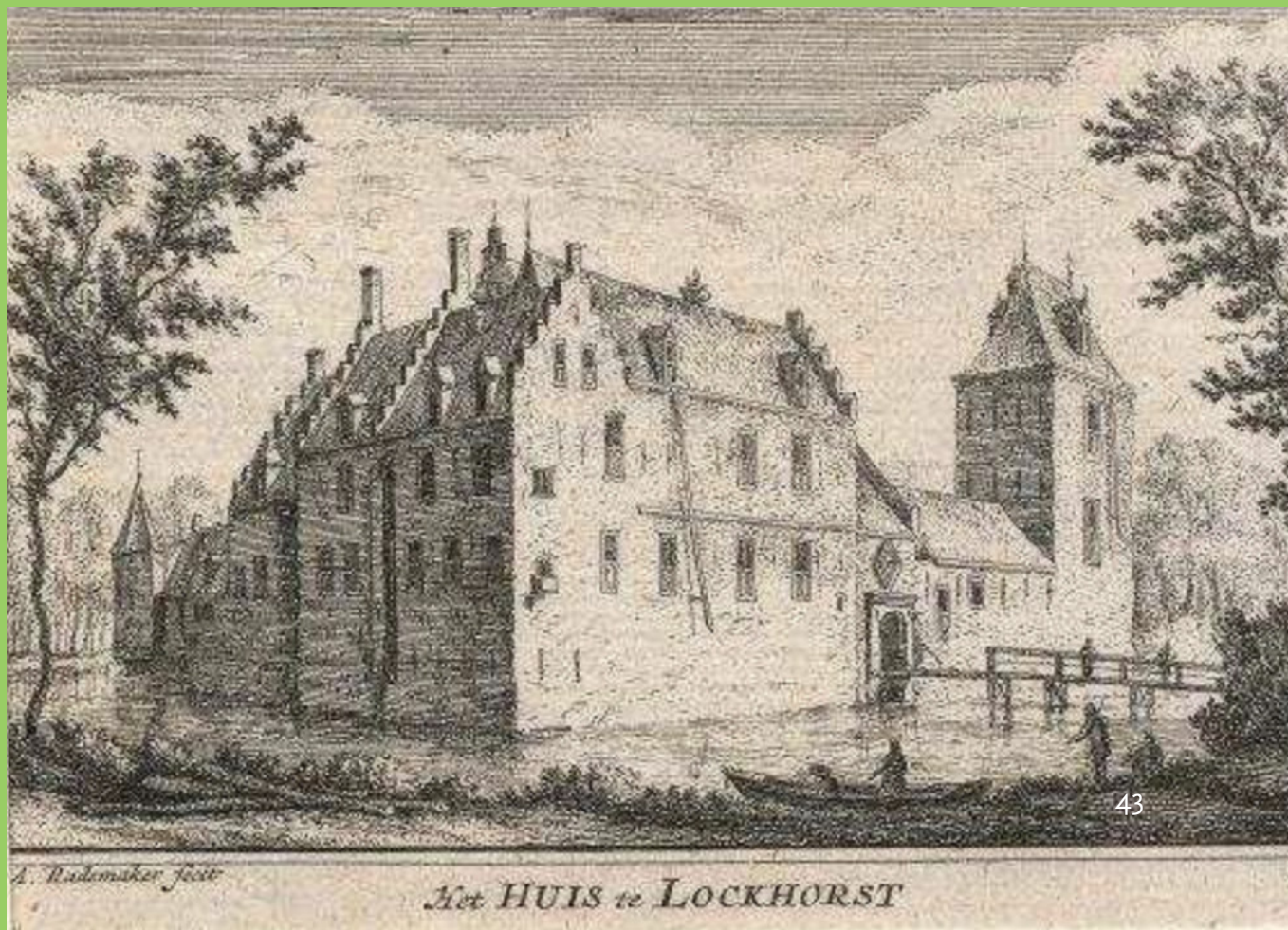




Boven: Heiligenberg, onder: Stoutenburg.



Boven: Heiligenberg, onder: historisch beeld van Lockhorst.

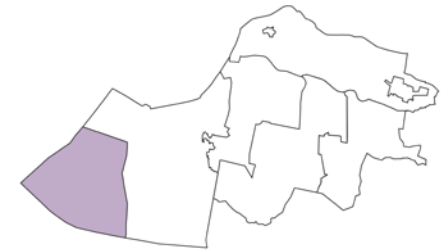


A. Rademaker fecit

Met HUIS te LOCKHORST



## Landschap als omgevingswaarde: Leusderheide



Door overbeweiding vanaf de middeleeuwen verdween er veel heide en ging het zand stuiven. Met het plaatsen van houtwallen werd geprobeerd dit te voorkomen. Door de opkomst van de mijn- en scheepsbouw kreeg hout een grote economische waarde, hierdoor werden de heidevelden en stuifzanden steeds meer omgevormd tot bos. Daarnaast kwam deze omvorming ook ten goede voor de jacht.

Het gebied is lange tijd in gebruik geweest als militair oefenterrein en werd gebruikt door garnizoenstad Amersfoort. Er liggen munitieresten en daarom is het gebied niet toegankelijk.

### Kenmerken van het gebied

- De openheid en de heide;
- De overgebleven stuifzandgebieden en de openheid hiervan;
- Het afwisselende karakter; bos afgewisseld met open plekken, de resterende heidevelden en zandverstuivingen;
- De grotendeels onverharde fijnmazige wegenstructuur en de kronkelende wegen op de heide.

*Kwaliteiten en omgevingswaarden Leusderheide.*

-  gebiedsbegrenzing
-  stuifzandgebieden
-  bossen
-  Rijksmonument





Zicht op de Pyramide van Austerlitz vanaf de Leuserheide.



Wegen op de heide, rond 1900 (topotijdreis.nl).

## Omgevingswaarden, inspirerende waarden en kwetsbaarheden de Leuserheide

### Omgevingswaarden

- De aanwezige ecologische waarden;
- Grafheuvels.

### Inspirerende waarden

- De ligging van het gebied ten opzichte van de Pyramide van Austerlitz.

### Kwetsbaarheden

- Aantasten van de ecologische waarden.



## Landschap als omgevingswaarde: Grebbelinie en Valleikanaal

### Grebbelinie

De Grebbelinie is een waterlinie die loopt van de Grebbeberg naar Bunschoten-Spankenburg, gelegen in de laagte van de Gelderse Vallei. De linie kent een lange ontstaansgeschiedenis waarin steeds nieuwe lagen of elementen zijn toegevoegd, of waarin onderdelen in onbruik raakten.

In 1744 werd begonnen met de aanleg van de Grebbeliniedijk en de keerkades, waaronder de Asschatterkeerkade. Zo kon het gebied controleerbaar onder water worden gezet. Later werd hier ook de voorpost gerealiseerd en werd het een voorpostenstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Met de aanleg van het Valleikanaal werd de stelling interessant als verdedigingslinie en nog interessanter als inundatiegebied. In 1939 is de linie in staat van verdediging gebracht en in 1940 was de linie de hoofdverdediging van Nederland. In deze tijd werden ook veel kazematten gebouwd.

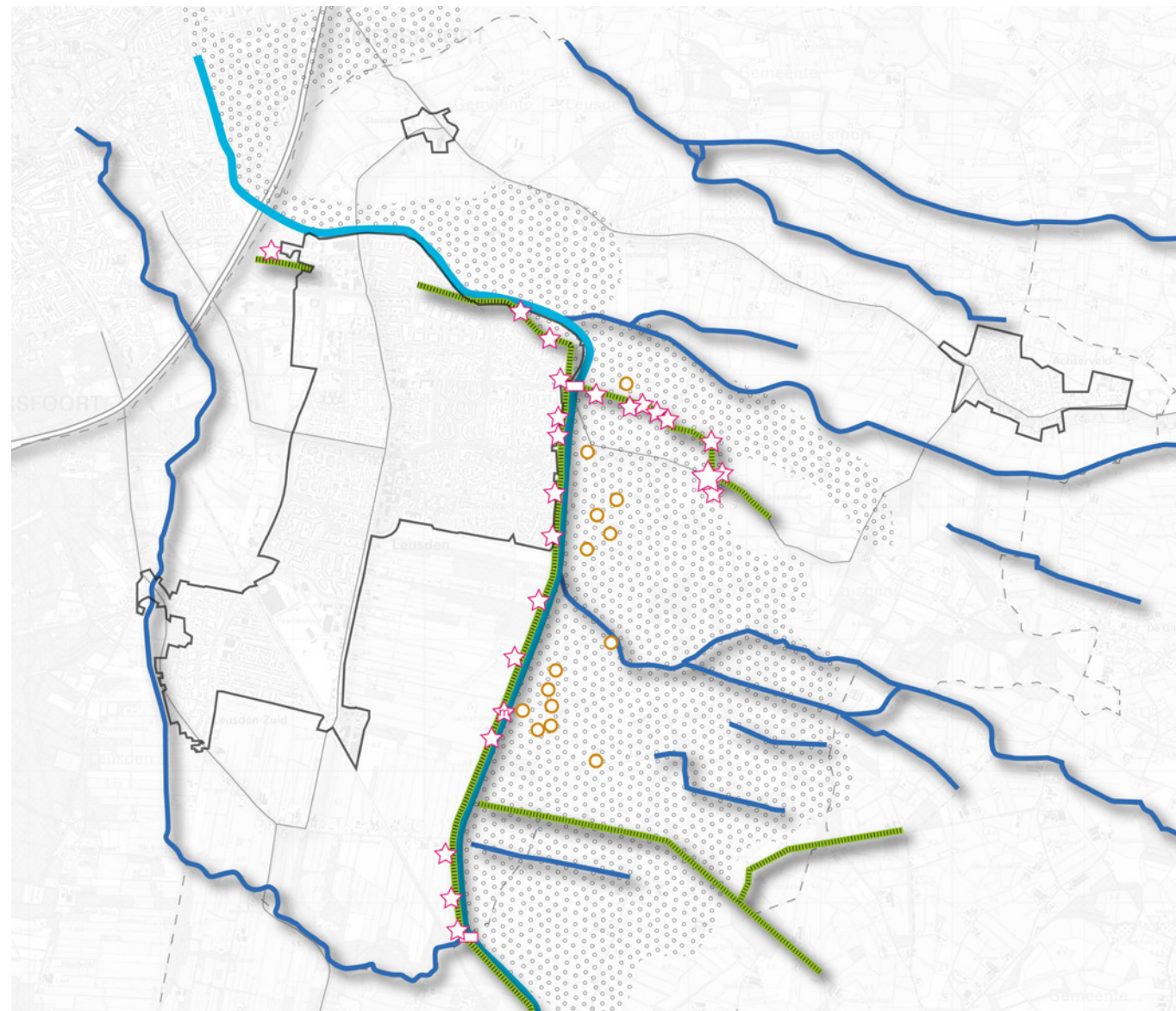
Grote delen kwamen onder water te staan en boerderijen die in de schootsvelden stonden werden afgebroken. Deze werden later met staatssteun herbouwd. Deze panden zijn voorzien van een kenmerkende gevelsteen: een uit een vlammenzee opklimmende (Hollandse) leeuw met het betreffende bouwjaar.

In 1944 is de linie voor de laatste keer aangepast; door de Duitse bezetters zijn er bunkers gebouwd.

Tegenwoordig wordt er veel gebruik gemaakt van de linie. Er is een museum, een bezoekerscentrum en er wordt gerecreëerd.

*Kwaliteiten en omgevingswaarden Grebbelinie en Valleikanaal.*

	beken
	Grebbelinie
	Valleikanaal
	voorwerk
	kazematten
	sluizen
	wederopbouwboerderij
	inundatiegebied





Wederopbouwboerderij Groot Hagenouwen.



Wederopbouwsteen.



Sluis.

### Kenmerken van de Grebbelinie

- De cultuurhistorisch waardevolle linie met de sluisen, bunkers, kazematten en voorwerk op de Asschatterkade;
- De bundeling van de Grebbelinie en het Valleikanaal als ecologische drager;
- De wederopbouwboerderijen als kenmerkende streekboerderijen met de daarbij behorende stijlkenmerken (bijvoorbeeld van de Delfse School).

### Valleikanaal

De aanleg van het Valleikanaal had als doel het verbeteren van de waterafvoer, ten gunste van de landbouw en bewoning. Het kanaal vormt de centrale afvoer en zorgt in droge tijden ook voor aanvoer van water. Het Valleikanaal is geleidelijk gerealiseerd, deels door het benutten van bestaande waterlopen en deels door een nieuw gegraven deel.

### Kenmerken van het Valleikanaal

- Het Valleikanaal als landschappelijke drager in het gebied;
- Waterdragende functie voor afwatering.

## Omgevingswaarden, inspirerende waarden en kwetsbaarheden Grebbelinie en Valleikanaal

### Omgevingswaarden

- De aanwezige ecologische waarden;
- De openheid van de inundatievelden;
- Het stelsel van dwarsdijken, kazematten, sluisen, bunkers en voorwerk.

### Inspirerende waarden

- De bundeling van de Grebbelinie en het Valleikanaal als drager voor recreatie;
- De Grebbelinie en Valleikanaal als landschappelijke en ecologische dragers in het gebied;
- De stijlkenmerken van de wederopbouwboerderijen en de opzet van de erven.

### Kwetsbaarheden

- Aantasten van de ecologische waarden;
- Aantasting van de openheid van de inundatievelden.



## Natuur als omgevingswaarde

### Water

Binnen de gemeente Leusden zijn drie grote stroomgebieden van beken; namelijk de Barneveldse beek, de Moorster/Modderbeek en de Heiligenbergerbeek. De beken hebben, naast een functioneel belang, een belangrijke ecologische en landschappelijke waarde. Soms is er sprake van recreatief medegebruik.

### Natuur

Het bestaande netwerk van natuurgebieden is waardevol en gevarieerd, maar tegelijkertijd ook versnipperd. Samenhang tussen deze gebieden is belangrijk om uitwisseling tussen gebieden mogelijk te maken. Op de stuwwallen zijn de natuurgebieden (grote) aaneengesloten gebieden, maar in de Gelderse Vallei zijn de gebieden kleiner en meer versnipperd. Hier zijn kleine landschapselementen, zoals beplantingsstructuren en kleine natuurgebieden, van hoge waarde om voor verbinding tussen natuurgebieden te zorgen. Deze gebieden zijn aangegeven op de kaart en komen uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Naast het NNN is er het Groene Valleilint. Als onderdeel van de NNN streeft de provincie via het akkoord van Utrecht naar het Groene Valleilint. Dit 'lint' moet de Veluwe verbinden met de Utrechtse Heuvelrug via landschapselementen en natuurgebieden (zie kaart). Lokaal is dit met grondeigenaren vastgelegd in het Convenant Groene Agenda Leusden.

Binnen deze water- en natuurgebieden komen veel interessante leefgebieden voor flora en fauna voor. Dit is verder uitgewerkt in het LOP.

### Belangrijke habitats

- De bekensystemen met een rijke macrofauna;
- De vennen op de heuvelrug;
- Sloten die gevoed worden door ondiepe kwel, waardoor er (door zwak gebufferde omstandigheden) karakteristieke plantsensoorten kunnen groeien;
- De verdedigingswerken;
- De stuifzanden op de heuvelrug;
- Vegetatietypen op de heide;
- Het schraalland;
- Bloemrijke bermen;
- Delen van het slagenlandschap als weidevogel- en wintervogelandschap;
- De flanken van de stuwwallen en verschillende gebieden binnen de vallei als dassenleefgebied;
- De bossen als verblijfplaats voor zoogdieren;
- De houtwallen en singels die plaats bieden voor veel dieren.



*De Schammer; natuurgebied in Leusden.*





*Kwaliteiten en omgevingswaarden natuur.*



bestaande natuurnetwerk  
(bron: Natuurnetwerk Nederland, Provincie Utrecht)

Groene Valleilint

## Omgevingswaarden, inspirerende waarden en kwetsbaarheden natuur

### Omgevingswaarden

- Het netwerk van natuurgebieden;
- Het bekensysteem;
- De beplantingsstructuren;
- De leefgebieden voor flora en fauna.

### Kwetsbaarheden

- Aanpassing van de waterhuishouding kan schadelijk zijn voor waterafhankelijke soorten;
- Versnippering van natuurgebieden kan soorten isoleren;
- Bedrijvigheid met een milieubelasting kan de abiotische omstandigheden veranderen, die schadelijk zijn voor kwetsbare soorten;
- Grote recreatieve druk kan leiden tot verstoring.



## Rust, water, milieu, veiligheid als omgevingswaarden

### Rust als omgevingswaarde

We vinden 'rust' een belangrijke omgevingswaarde. Ondanks onze ligging in een stedelijke regio met een hoge dynamiek komt 'rust' als waarde nog echt voor in ons buitengebied. De belangrijkste reden hiervoor is de verspreide ligging van boerderijen en woningen en het beperkte aantal functies in een deel van ons buitengebied. Rust uit zich in een laag geluidniveau en het feit dat je soms even niks tegenkomt langs de wegen in deze gebieden. Het niet voorkomen van drukte kan dus als 'waarde' worden gezien.

### Water als omgevingswaarde

Het aspect water leidt op verschillende manieren tot een omgevingswaarde. Ten eerste hebben we water met een bijzondere (ecologische) kwaliteit. In de tweede plaats hebben we water dat een belangrijke functie vervult voor andere kwaliteiten. Tegelijk zijn we van oudsher ook kwetsbaar voor water. Leusden ligt in een relatief laag en nat gebied. De Gelderse Vallei, gelegen tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug, helt licht af in westelijke richting. Alle beken in de Gelderse Vallei wateren af in het Valleikanaal en de Eem en zodoende stroomt al het water via Leusden. Daarom zien we waterveiligheid (of het niet ervaren van overlast door water) ook als een omgevingswaarde.

Het water dat inzigt in de Utrechtse Heuvelrug komt voor een deel als kwel weer boven langs de randen van de Heuvelrug. Kwelwater heeft bijzondere kwaliteiten, die een leefgebied vormen voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Kwel komt in Leusden voor vanaf de rand van de Heuvelrug tot aan een gebied, oostelijk van het Valleikanaal en De Schammer in het noor-

den. Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug heeft in 2017 in beeld gebracht op welke manier een kwaliteitsimpuls gerealiseerd kan worden voor zowel de kwaliteit van natuur, landschap, cultureel erfgoed als voor recreatie (Nationaal Park Heuvelrug; ruimtelijke ambities voor het gebied). Voor Leusden en omgeving gaat het men name over het verdere herstel van de kwelsituatie als onderdeel van het totale watersysteem van de Utrechtse Heuvelrug<sup>1</sup>.

### Te beschermen omgevingswaarden

- Gebieden met kwel vanuit de Utrechtse Heuvelrug en Veluwe.
- Water dat een rol vervult bij de kwaliteit van de natuur. Dit zijn de natuurwaarden rondom de beken die door ons buitengebied stromen en waterafhankelijke natuur zoals de vochtige hakhoutbossen. De Schoolsteegbosjes nemen hierbinnen een status in als natuurgebied binnen het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). De waarde om geen wateroverlast te ervaren speelt in een aantal laaggelegen gebieden binnen onze gemeente. Zo is een deel van het gebied ten oosten en noorden van het Valleikanaal door een relatief lage ligging gevoelig voor wateroverlast. Dit geldt o.a. voor een gebied ter hoogte van de Laapeerweg en een gebied langs de Modderbeek. Afgelopen decennia zijn diverse projecten uitgevoerd die de capaciteit om water op te vangen en te bergen in het buitengebied sterk vergroot. Bekken zijn heringericht met extra ruimte voor meandering en watergerelateerde natuur. Ten noorden van Leusden is de Schammer ingericht met veel ruimte voor water.
- Er is een aantal gebieden en/of land-

schapstypen waarin beperkt tot geen functies mogen landen, dit zijn de uitsluitingsgebieden (zie kaart op pagina 59).

### Milieukwaliteit als omgevingswaarde

Een goede milieukwaliteit is belangrijk voor de gezondheid van inwoners. Bovendien bevordert het ontbreken van vervuiling de gebruikswaarde van gebieden, grond of water. Om de milieukwaliteit te bevorderen werken we in de gemeente Leusden met milieukwaliteitsprofielen. In deze profielen beschrijven we de verschillende ambitieniveaus. Op basis van de doelen in een gebied kunnen we uitgaan van een basiskwaliteit of een hogere kwaliteit. In algemene zin is te zeggen dat de milieukwaliteit in Leusden goed is. De ruime en groene opzet van Leusden zorgt voor een goede basiskwaliteit. Toch zijn er enkele aspecten die op het niveau van Leusden van belang zijn voor de kwaliteit:

- Geluid. De ligging nabij de snelweg zorgt er in delen van Leusden voor dat deze hoorbaar aanwezig is. Toch wordt een groot deel van de woongebieden als rustig ervaren. Toename van verkeer leidt tot extra geluidsbelasting, hoewel dit door de opmars van elektrische auto's wel afneemt.
- Externe veiligheid. Binnen de gemeente Leusden komen geen activiteiten of installaties voor die een overschrijding geven van de risiconormen.
- Ammoniak. De milieukwaliteit ten aanzien van ammoniak is van belang, omdat de emissie van ammoniak van veehouderijbedrijven een negatief effect heeft op natuurgebieden. Kwetsbare plantensoorten, die gebaat zijn bij armere milieus, worden erdoor aangetast. Ten aanzien

<sup>1</sup> zie voor meer informatie over het Nationaal Park: <http://www.np-utrechtseheuvelrug.nl/download/d35113a7b760cd03d3b964b957fcf39b2476.pdf>

<sup>2</sup> bron: Uitvoeringsplan\_Veiligheid\_Leusden\_2016-2017

<sup>3</sup> bron: RegionaalRisicoprofiel2015

van ammoniak is er sprake van puntbelasting en achtergronddepositie. De achtergronddepositie is in De Gelderse Vallei hoog. De indruk bestaat dat bedrijven in Leusden een beperkte bijdrage hebben aan de ammoniakdepositie op natuurwaarden.

- Luchtkwaliteit wordt beïnvloed door wegverkeer en de veehouderij. Een deel van het buitengebied ligt langs de A28. Hier is de luchtkwaliteit een aandachtspunt bij de verdere verbreiding van de snelweg. De achtergrondconcentratie fijnstof die als gevolg van de aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de lucht voorkomt, is in met name het oostelijk deel van onze gemeente relatief hoog. Aangezien de meeste veehouderijbedrijven zich bevinden op het grondgebied van andere gemeenten, hebben we daar als gemeente weinig invloed op. Dit vraagt om een regionale aanpak.

### Veiligheid als omgevingswaarde

Leusden is een van de veiligste gemeenten van Utrecht. Veiligheidsanalyses laten zien dat wij goed scoren op het gebied van woninginbraken, geweldsdelicten, fietsendiefstal en vernielingen. Ook rond het thema fysieke veiligheid zijn er geen verontrustende risico's<sup>2</sup>. Uit het regionaal risicoprofiel blijkt dat van de risico-objecten en de kwetsbare inrichtingen in Leusden er geen van de objecten zo hoog scoort, dat deze in de regionale top-25 komt<sup>3</sup>.

### Recreatief netwerk

Leusden kent een aantal bijzondere functionele kwaliteiten, die voor de woonkwaliteit belangrijk zijn. Het zijn geen omgevingswaarden, maar wel kwaliteiten die we in stand willen houden en verder willen versterken. Een belangrijke functionele kwaliteit vinden we ons recreatieve netwerk. Dat omvat bijna 300 kilometer aan fietspaden en 275 kilometer aan wandelpaden. Aan deze uitgebreide routenetwerken ontleen we ons imago als de fiets- en wandelgemeente van Midden-Nederland.

## Omgevingswaarden en kwetsbaarheden rust

### Omgevingswaarden

De aanwezigheid van rust biedt voor veel verschillende bewonersgroepen gewaardeerde en veilige woonomstandigheden.

### Kwetsbaarheden

- Ontwikkelingen die veel geluid maken of veel drukte genereren kunnen de rust.
- Ook de bereikbaarheid van initiatieven kan invloed hebben op de rustbeleving.

## Omgevingswaarden en kwetsbaarheden water

### Omgevingswaarden

- De aanwezigheid van veel water voegt veel toe aan de beleving van het groen.
- Het vele water binnen Leusden kent een belangrijke ecologische functie.
- Water als onderdeel van de Grebbeline en waterretentiegebieden kennen een cultuurhistorische waarde.

### Kwetsbaarheden

Leusden ligt in een relatief nat gebied en is dus kwetsbaar voor water. Meer versterking versterkt dit effect.

## Omgevingswaarden en kwetsbaarheden milieukwaliteit

### Omgevingswaarden

Leusden kent in het algemeen een zeer lage geluids- en luchtkwaliteitsproblematiek.

### Kwetsbaarheden

- Een hogere verkeersintensiteit kan de luchtkwaliteit en het geluidsniveau aantasten.
- Ontwikkeling van de intensieve veehouderij kan de luchtkwaliteit beïnvloeden. Huidige wet- en regelgeving voor de landbouw en de relatief hoge achtergrondconcentratie fijnstof uit andere bronnen maakt dat de invloed van de landbouwbedrijven in Leusden hierop beperkt is. Nieuwe ontwikkelingen op gebied van verkeer, bedrijven en landbouw kunnen wel leiden tot verslechtering van de milieusituatie.

## Omgevingswaarden en kwetsbaarheden veiligheid

### Omgevingswaarden

Leusden is één van de veiligste gemeenten van Utrecht.

### Kwetsbaarheden

Het mengen van verkeersstromen (landbouwverkeer, sluipverkeer, utilitair verkeer en recreatief verkeer) kan leiden tot meer onveilige verkeerssituaties.



## Hoofdstuk 3 Onze uitgangspunten

### 3.4 ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN

In deze paragraaf geven wij aan waar onze eigen verantwoordelijkheid ligt voor het omgevingsbeleid. Vanuit die verantwoordelijkheid kijken we naar de vraagstukken en de omgevingswaarden. We willen hiermee duidelijk maken waar de samenleving inspanningen van de gemeente kan verwachten. Bepalend voor de keuze voor de verantwoordelijkheid zijn onze regionale positionering en de langjarige beleidslijnen van onze gemeente. Met opzet noemen we dit geen 'kaders' of 'randvoorwaarden'. Deze uitgangspunten kunnen en zullen zich namelijk ontwikkelen.

We maken deel uit van een dynamische regio die groeit en voorlopig zal blijven groeien. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om in overleg met de regio bij te dragen aan opgaven die in de regio spelen, maar willen daar wel onze eigen invulling aan geven, passend bij onze kernkwaliteiten. Bijdragen aan de regionale vraagstukken kan op allerlei manieren, we denken in het bijzonder aan economie, wonen en recreatie.

We zetten ons in voor een gezond economisch klimaat met substantiële vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. We vinden dat de ontwikkeling van **werkgelegenheid in evenwicht moet zijn met de bevolkingsontwikkeling van Leusden.**

We zetten in op het versterken van het 'transformatievermogen' van onszelf als gemeente en maatschappelijke partners. Dat richt zich op 'een op gezondheid en kwaliteit gerichte toekomst', ook wel beschreven als een sterke 'sociale basisinfrastructuur'. Uitgangspunt is wat de bewoners wensen en willen op de gebieden van welzijn en zorg, opvoeden en opgroeien en werk en inkomen. Daarbij gaat het erom dat we 'extra'

aandacht hebben voor toekomstige ontwikkelingen, zodat we beter zijn voorbereid en aansluiten op de leefwereld van onze inwoners. De vijf thema's die zijn genoemd in het beleidskader sociaal domein (maatwerk, 'langer thuis wonen', connectiviteit, tweedeling en preventie) staan daarom centraal in de ambitie waarbij we inzetten op een Leusden waar:

- Passende ondersteuning is voor wie een steun in de rug nodig heeft;
- Het mogelijk is om goed en zelfstandig te kunnen (blijven) wonen en leven;
- De verbinding tussen mensen – via digitale én werkelijke ontmoeting – vanzelfsprekend is;
- Iedereen, ongeacht sociale status, gelijkwaardig kan meedoen;
- De eigen kracht van inwoners, zowel individueel of collectief wordt versterkt.

De inwoners van Leusden en Achterveld genieten van een dorps woonklimaat met relatief lage bebouwingsdichtheden en een nabij landschap. We zien het als onze verantwoordelijkheid om die **kwaliteit ook in de toekomst te behouden.** Omdat voldoende woningen een essentiële bijdrage leveren aan de vitaliteit en leefbaarheid nemen wij de verantwoordelijkheid om voldoende ruimte te maken voor woningen.

Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om, samen met andere overheden en de samenleving, **waardevolle gebiedskwaliteiten te beschermen** en gebieden doordacht te ontwikkelen. We willen afspraken maken met eigenaren en belanghebbenden, bv. via convenanten, om hieraan invulling te geven en dragen daaraan waar nodig bij.

We onderkennen het bestaan van klimaat-

verandering en opwarming van de aarde. We verwachten niet dat dat zomaar zal veranderen en we vinden dus ook dat we moeten anticiperen op de effecten van **klimaatverandering.** Denk daarbij aan klimaatadaptatie en veiligheid voor overstromingen. We zullen initiatieven die hieraan bijdragen uitlokken, aanjagen en versnellen. Ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast nemen we verantwoordelijkheid om op de juiste plek te bouwen en maatregelen te nemen om **wateroverlast te voorkomen.** Omdat veel waterlopen in onze gemeente samenkomen vinden we dit een belangrijk onderwerp. Wij zijn verantwoordelijk voor het bevorderen van een **duurzame leefomgeving.** In het bijzonder gaat dat dan om een goede milieukwaliteit, meer gesloten energiebalans en duurzaam watersysteem.

We hebben groot vertrouwen in het organiserend vermogen van de inwoners van Leusden. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid daar daadwerkelijk **ruimte voor te maken** door ons als overheid in een bescheiden rol op te stellen waar dat kan. We sluiten aan bij de ervaringswereld van onze inwoners, luisteren naar hen en laten ons ondersteunen door (al dan niet) georganiseerde inwoners met (nieuwe) initiatieven om Leusden te laten bloeien. Met het maatschappelijk initiatief als basis neemt de gemeente een beperktere invloed vanuit de 'verzorgingsstaat' en een toenemende invloed vanuit een regisserende rol in de participatiesamenleving. We zetten samen in op het versterken van de sociale basisinfrastructuur waarin de eigen kracht van mensen versterkt wordt, verbindingen worden gestimuleerd (contact en ontmoetingen, ook digitaal) en elke inwoner kan meedoen in Leusden. In dit licht zien we het ook als onze verantwoordelijk-

heid om regeldruk te verlagen en procedures te vereenvoudigen.  
Wij hebben echter wel een verantwoordelijkheid in het **afwegen van belangen**. De rol van de overheid wordt belangrijk als de samenleving er niet uitkomt of als er zaken van algemeen belang spelen.

## Hoofdstuk 4 Visie op de thema 's

---





## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

# 4.1 DUURZAME ECONOMISCHE DRAGERS VAN EEN VITAAL PLATTELAND

### Wat speelt er?

#### De landbouw in Leusden

Het aantal landbouwbedrijven in Leusden neemt gestaag af en de overblijvende bedrijven nemen toe in schaal. De landbouw in Leusden bestaat voor het grootste deel uit melkveehouderijbedrijven. Daarnaast komen er varkens-, kippen- en geitenhouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven voor. Het aantal varkenshouderijen is sinds 1995 echter gedaald van 22 bedrijven naar 5 bedrijven anno 2015.

Binnen de melkveehouderij is sprake van een steeds grotere marktwerking en schommelende prijzen. Met het loslaten van de melkquota zien we in de melkveehouderij een **sterkere tendens naar schaalvergroting**. Bij uitbreiding van de melkveehouderij geldt<sup>4</sup> de **eis van grondgebondenheid**. Er is dus grond nodig voor een duurzame doorontwikkeling van de landbouw.

Er zijn ook andere trends waarneembaar, welke deels door overheden worden gestimuleerd. Binnen de voedselproductie in Nederland zien we een toenemend bewustzijn bij consumenten en retailers naar duurzaamheid en voedselveiligheid. In het Leader programma voor de Utrecht-Oost is veel aandacht voor recreatie, voedsel en educatie, zorg en de energietransitie. De provincie Utrecht heeft als doelstelling het realiseren van een energieneutrale melkveehouderij en Leusden doet hieraan mee. Binnen de Regio Amersfoort zijn we actief met het versterken van de relatie tussen stad en platteland binnen het programma voor stad en platteland. Nevenactiviteiten zijn een bekende manier om agrarische bedrijven minder kwetsbaar

Totaal prognose vrijkomende agrarische bebouwing



1/6e deel agrarisch hergebruik (+/- 170.000 m<sup>2</sup>)



1/5e deel nieuwe functie (+/- 200.000 m<sup>2</sup>)



overig leegstand (+/- 630.000 m<sup>2</sup>)



Beeld om de hergebruikspotentie van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te duiden (innovatienetwerk (2014), Gies et.al).

<sup>4</sup> Vanuit de meststoffen- en fosfaatwet.



te maken van de markt. Verkoop van eigen producten komt ook voor binnen Leusden. De opzet hiervan is veelal individueel en de opzet is doorgaans kleinschalig.

### **Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing**

Het landelijk gebied is niet meer alleen een agrarisch gebied. Op dit moment is naar schatting nog 10 à 14 % van de erven in het buitengebied van Leusden een functionerend agrarisch bedrijf<sup>5</sup>. In de praktijk is ons landelijk gebied dus al behoorlijk multifunctioneel. En dat zal zich autonoom verder ontwikkelen als gevolg van vrijkomende agrarische bebouwing. Doordat de schaal van agrarische bedrijven in de loop der jaren is toegenomen komt er per saldo ook een steeds groter oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vrij. Op basis van landelijk onderzoek wordt geschat dat de oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 in Leusden minder dan 50.000 m<sup>2</sup> zal zijn. Vergeleken met andere gemeenten is dat een klein aantal, maar het kan toch gaan om oppervlakten vergelijkbaar met de oppervlakte van meerdere voetbalvelden.

### **We gaan aan de slag met de volgende opgaven in Leusden:**

- Vasthouden aan een sterke grondgebonden veehouderij als drager van ons landschap.
- Voldoende economische activiteiten om het platteland leefbaar en vitaal te houden en als verdien capaciteit voor het behoud van kwaliteiten.
- Voorkomen van leegstand in vrijkomende agrarische bebouwing.

### **Visie**

Een sterke economische basis van ons platteland is nodig voor de leefbaarheid, de werkgelegenheid en als verdienmodel achter het in standhouden van de kwaliteit in ons landelijk gebied. Voldoende economische kansen zorgen voor meer financiële draagkracht voor het landschap en voorkomt verloedering en ongewenste (illegale) activiteiten in vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing.

In onze visie wordt ons platteland steeds multifunctioneler, maar met een hoofdrol voor de (grondgebonden) veehouderij. Vanuit de historische banden, de cultuur en als economische motor zetten we ons in voor het sterk houden van deze sector in ons landelijk gebied. Niet alleen het bedrijf, maar ook de omgeving waarin de agrariër acteert is belangrijk. Om te passen in de wensen van ketenpartners, maar ook de lokale samenleving en de directe buurt is vakmanschap nodig. Een bepaalde schaalgrootte is nodig om mee te kunnen veranderen met die maatschappelijke en economische eisen. We werken aan een vitaal landelijk gebied door de volgende keuzes:

- Behouden van een zo goed mogelijke concurrentiepositie van de grondgebonden veehouderijbedrijven;
- Naar een grotere variatie in de bedrijfsvoering van grondgebonden veehouderijbedrijven;
- Brede economische ontwikkeling van het platteland passend bij de kwaliteit van het gebied;
- Een meer duurzame bedrijfsvoering van bedrijven.
- Bevorderen van natuurintensieve landbouw.

### **Behoud concurrentiepositie grondgebonden landbouw**

Een gezonde melkveehouderij kent normaliter een gestage groei van het aantal dieren. We zien de schaal van een bedrijf dan ook als middel om tot een duurzamere veehouderij te komen. Om dit te verwezenlijken is extra grond nodig, aangezien er vanuit de Meststoffenwet eisen worden gesteld aan het maximaal aantal dieren per hectare (N.B. op 1-1-2018 treedt de Wet grondgebonden groei melkveehouderij in werking). We willen de prijs van grond t.b.v. van de veehouderij niet onnodig laten oplopen door duidelijkheid te scheppen over toekomstige functies.

Hoe meer duidelijkheid we kunnen bieden in (grote) delen van ons buitengebied hoe groter de kans dat de landbouw de grond kan benutten voor haar bedrijfsvoering.

### **Naar een grotere variatie in de bedrijfsvoering van grondgebonden veehouderijbedrijven**

We willen dat de melkveehouderij minder kwetsbaar wordt voor schommelingen in de wereldmarkt. We willen daarom ook niet dat schaalvergroting het standaard adagium wordt (of blijft) binnen de veehouderij in onze gemeente. Ten eerste omdat we dit niet vinden passen in ons landschap, ten tweede omdat we denken dat een meer dan gestage schaalvergroting op den duur niet vol te houden is. Onderscheidend vermogen moet ergens anders vandaan komen. Van verbreding en innovatie. En daarvoor is onze ligging in een dichtbevolkt gebied een kans. Door de banden tussen stad en land aan te halen kunnen er verdienmodellen ontstaan, die zorgen voor een bredere basis onder de agrarische bedrijfsvoering.

<sup>5</sup> Gies et al. Innovatienetwerk (2014); vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied.



### **Duurzame ontwikkeling**

Een andere invalshoek voor een levensvatbare veehouderij is om een hoogwaardig milieuvriendelijk product te leveren tegen een goede prijs. De prijskwaliteitverhouding wordt voor de ( nabije) toekomst een belangrijke factor, die wereldwijd van belang zal zijn. Een andere innovatie betreft een verdergaande integratie van het natuurlijk systeem (natuurintrinsieke landbouw). Het sluiten van kringlopen en het combineren van diensten is een innovatieve vorm van veehouderij die past in ons landschap en kan leiden tot kostenbesparingen.

Een andere vorm van innovatie is het slimmer omgaan met reststromen. Waar boeren voor de afvoer van mest afhankelijk zijn van afnemers (voor een vaste prijs) kunnen boeren, als zij meer opslagcapaciteit hebben, meer keuzevrijheid in het moment van afvoeren. Dat kan de kosten drukken. Dergelijke financiële innovaties kosten soms meer ruimte dan beschikbaar is op het erf. Ook slimme innovaties op het vlak van de circulaire economie kunnen leiden tot nieuwe verdienmodellen in de landbouw.

Tenslotte willen we toe naar nieuwe verdienmodellen voor agrarische bedrijven. We denken daarbij aan combinaties met energieopwekking (zogeheten energieboeren). De ontwikkeling van een circulaire en bio-based economie gaat snel. Het is voorstelbaar dat zich hierbij nieuwe verdienmodellen aandienen, bijvoorbeeld op kolstofbinding, energieopslag, etc. De energietransitie die we de komende jaren inzetten geeft hiervoor ook mogelijkheden. We zien hierbij drie sporen:

- Energetische verbetering binnen de bestaande economische structuur, zoals energieopslag, koolstofbinding
- Ontwikkeling van nieuwe verdienmodel-

len uit biomassa, zonneweides (zie paragraaf 4.5) of windmolens.

- Nieuwe toepassingen met landbouwgewassen, zoals benutting van eiwitten uit gras, grondstof voor bio-based toepassingen, etc.

### **Nieuwe economische activiteiten**

We willen vrijkomende agrarische bouwblokken graag opnieuw invullen omdat dit kan bijdragen aan de vitaliteit van het landelijke gebied en om verloedering van gebouwen te voorkomen. Bovendien kunnen nieuwe bedrijven zorgen voor extra verdien capaciteit in het landelijke gebied, en zodoende investeringen mogelijk maken in de kwaliteit van het bouwblok en/of de omgeving. In de derde plaats kan het platteland een andere kwaliteit en vorm aan functies herbergen die elders niet ontstaan. Om de agrarische sector in haar kracht te kunnen zetten, beperken we de economische dynamiek vooral tot de (agrarische) erven.

We kiezen ervoor dat elk vrijgekomen erf in het landelijk gebied kan ingezet worden voor een bedrijfsmatige of woonfunctie. Onder vrijgekomen erven verstaan we zowel erven, waarvan de agrarische functie wordt beëindigd als die waarvan de agrarische functie in het verleden is beëindigd of waar een andere bedrijfsmatige functie gevestigd is geweest. We beseffen dat dit in de praktijk niet altijd even scherp is of te achterhalen is. Bij splitting van erven (wat vroeger veel gebeurde als er meerdere bedrijfswoningen op een erf aanwezig waren) is het de vraag welk erf de bedrijfsfunctie had. Relevant is echter dat de hoeveelheid bebouwing in de toekomst niet verder toeneemt. We willen wel een vitaal platteland met gemengde functies, maar in grote delen van ons buitengebied is verder-

gaande verstedelijking geen wens.

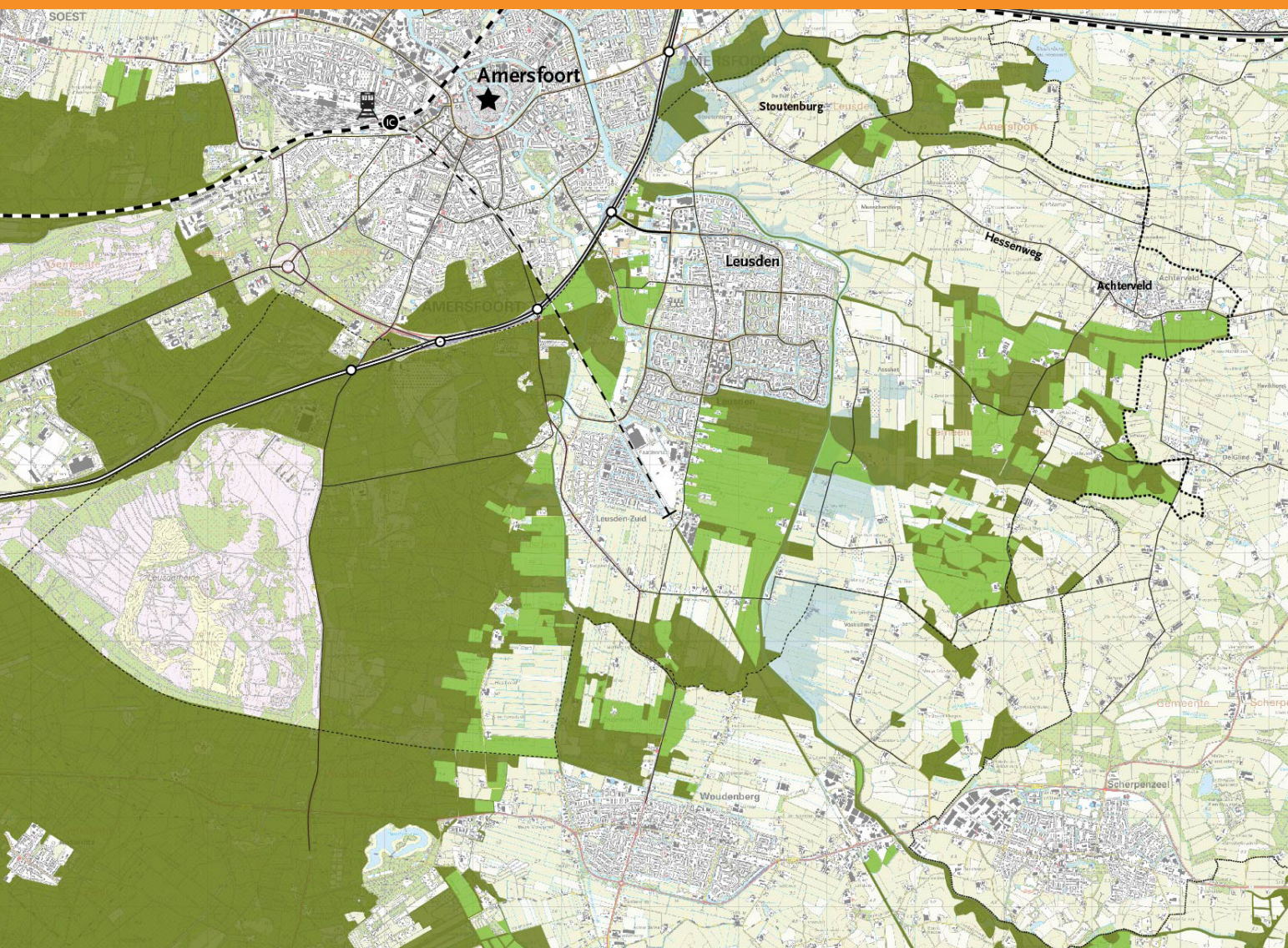
Dat betekent dat we op sommige plekken het buitengebied transformeren met woonclusters, waarbij het wonen pas wordt gerealiseerd als het groen is aangelegd. Deze bouwvorm leent zich heel goed voor een afwisseling van kleinere woongebieden met landschapszones. Hierbij beschermen we de belangrijkste waarden in en de aantrekkelijkheid van het buitengebied en maken we echt nieuwe woonmilieus, die een versterking van ons aanbod zijn.

Een aantal gebieden sluiten we op voorhand af van deze groene ontwikkelstrategie. Dat zijn gebieden die een belangrijke rol hebben voor natuurbeheer en ontwikkeling als waterbergingsgebied.

### **Woningbouw door een groene ontwikkelstrategie**

Een deel van onze toekomstige woningbouwopgave zal in het buitengebied worden gerealiseerd. Tot 2040 gaat het daarbij om maximaal 750 woningen, die deels door verdergaande verdichting van bestaand stedelijk gebied en deels door een groene ontwikkelstrategie in het buitengebied gerealiseerd zal worden. Deze strategie staat verwoord in onze omgevingsvisie stedelijk gebied.

De groene ontwikkelstrategie betekent dat we op sommige plekken het buitengebied transformeren met woonclusters, waarbij het wonen pas wordt gerealiseerd als het groen is aangelegd. Deze bouwvorm leent zich heel goed voor een afwisseling van kleinere woongebieden met landschapszones. Hierbij beschermen we de belangrijkste waarden in en de aantrekkelijkheid van het buitengebied en maken we echt nieuwe



Deze kaart is opgebouwd vanuit beschermde kwaliteiten uit het Utrechtse Natuurnetwerk, de groene contour en de retentiegebieden voor water. Bij de uitwerking van de groene ontwikkelstrategie dient deze kaart te worden verfijnd vanuit lokale kwaliteiten (bron: Natuur Netwerk en Groene Contour, Provincie Utrecht).

woonmilieus, die een versterking van ons aanbod zijn. Voor deze groene ontwikkelstrategie gaan we gebieden aanwijzen. Op de kaart hierboven hebben we op basis van belangrijke waarden uitsluitingsgebieden genoemd waar deze ontwikkelingsstrategie niet zal worden gerealiseerd. De omgeving Hessenweg is een zoekgebied.

### Hoe gaan we dit doen?

#### Beschikbaarheid van grond voor de grondgebonden veehouderij

We gaan prijsopdriving van grond zoveel mogelijk voorkomen door in deze omgevingsvisie en het omgevingsplan een duidelijke agrarische bestemming aan grond toe te kennen. We zullen in deze omgevingsvisie en in de uitwerking in het omgevingsplan zoveel mogelijk andere claims (zoals nieuwe

economische dragers als recreatie) die er zijn blijven koppelen aan de erven in het landelijk gebied en niet aan de grond. Voor een groot deel van ons buitengebied zullen geen nieuwe claims voor agrarische grond gaan gelden.

We zullen wel een deel van ons buitengebied aanwijzen voor woningbouw die we door middel van een groene ontwikkelstrategie zullen realiseren.

We gaan meer verbrede vormen van landbouw stimuleren door de volgende maatregelen:

- We zullen meer beleidsruimte geven aan nevenactiviteiten en functiemenging op agrarische bedrijven. Het is vanuit de milieuwetgeving soms nodig om nevenactiviteiten ondergeschikt te houden aan de hoofdactiviteit. Waar dit niet nodig is,

bijvoorbeeld omdat er voldoende afstand met andere hindergevoelige functies, maken we geen onderscheid meer tussen hoofd- en nevenactiviteiten.

- We nodigen ondernemers uit meer initiatieven te nemen om de relatie stad- platteland aan te halen. We zetten daarom een gericht programma op om de relaties tussen stad en land te bevorderen. Ook gaan we de netwerken van partijen die zich hiervoor inzetten verder aanjagen.
- We gaan nieuwe duurzame vormen van landbouw en duurzame aanpassingen in de bedrijfsvoering actief stimuleren. Als gemeenten gaan we met onze partners zorgen voor verspreiding van kennis over dit gedachtegoed. Waar mogelijk sluiten we aan op pilots van andere overheden, zoals de pilots rondom natuurintrinsic landbouw van de Rijksoverheid en bio-



landbouw.

- Als het nodig is voor de verduurzaming van de bedrijfsvoering, gaan we extra uitbreidingsruimte van agrarische bouwblokken planologisch mogelijk maken.

We gaan ruimere mogelijkheden maken voor hergebruik en functieverandering van vrijkomende erven door:

- Nieuwe initiatieven te toetsen op effecten;
- Het introduceren van een maatwerkgesprek voor kwaliteitsverbetering;
- Afroming van de waardesprong ten behoeve van kwaliteitsverbetering;
- Maken van een flexibeler instrument voor milieuzonering.

#### **Toetsen op effecten**

We kiezen ervoor om de toelaatbaarheid van functies minder dan nu te toetsen aan vastliggende normen (afgezien van wettelijke verplichtingen), maar te toetsen aan de hand van hun effect op de omgeving. We verwachten dat we dan vaker 'ja' kunnen zeggen tegen een initiatief en tegelijk meer creativiteit bij ondernemers kunnen stimuleren. We willen daarbij niet langer sturen op 'zoveel mogelijk sloop' en 'ontstening', maar op de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan ruimtelijke kwaliteit. Op de volgende pagina's staat een voorbeelduitwerking van het sturen op effecten.

#### **Introduceren van een maatwerktraject**

Ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt bij functieverandering en hergebruik van erven. De provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) biedt ruimte om een ruim hergebruik toe te staan als er ruimtelijke kwaliteitswinst

wordt gehaald. Omdat de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit per locatie verschilt zetten wij een maatwerktraject neer als uitgangspunt om dit beleid te kunnen inzetten. Een toelichting op de maatwerktraject staat op pagina 88 en 89.

#### **Deel van de waardeverhoging van een locatie wordt een maatschappelijke investering**

Bij nieuwe initiatieven (functieverandering of bouwblokvergrotingen) die buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan vallen, stellen we als eis dat de initiatiefnemer een deel van de gemaakte waardesprong investeert in de kwaliteiten in de omgeving<sup>6</sup>.

De grondwaardesprong is het resultaat van de volgende berekening:

- De waarde van de nieuwe ontwikkeling (taxatie voor woningen en commerciële waardering voor andere functies);
- Minus: de kosten voor het bouwen van de nieuwe opstallen;
- Minus: de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie en het aanleggen van de noodzakelijke werken (weg, riool en andere verbindingen);
- Minus: de kosten voor het slopen van de oude opstallen (inclusief noodzakelijke saneringen);
- Minus: de actuele commerciële waarde van de huidige opstallen op basis van gerealiseerde opbrengsten of, in het geval van woningen, de huidige WOZ-waarde.
- 

#### **Een flexibeler instrument voor milieuzonering**

We gaan binnen de nog vast te stellen omgevingswet mogelijkheden zoeken om flexibeler om te gaan met milieubeperkingen, met als doel dat meer functies in elkaars

nabijheid kunnen voorkomen, zonder beperkingen op te leveren. Wij zien dat als een belangrijk onderwerp om tot een multifunctioneel platteland te kunnen komen. We zien op voorhand enkele opties, die we daarbij zullen onderzoeken:

- Inzet van het mengpaneel. Dit instrument binnen de omgevingswet kan ons in staat stellen om op sommige milieuaspecten wat strenger en op andere wat minder strenge regels te hanteren.
- Waar mogelijk zullen we een lagere milieubescherming toekennen aan andere functies in het landelijke gebied.
- De mogelijkheid om sturing op functies door middel van zoneringen te vervangen door sturing van functies op de daadwerkelijke emissie die ze hebben. Dat biedt voor bedrijven die investeren op duurzaamheid meer kansen.
- Ook zullen we zoeken naar creatieve oplossingen om functies in elkaar te passen, zoals het opschuiven van een bouwblok, waar een transformatie plaatsvindt (de eis om nieuwbouw te plegen op hetzelfde fundament of situering op het bouwblok kan daarmee komen te vervallen als dit vanuit de historische context (zie hoofdstuk 4.2) aanvaardbaar is.

#### **Beperkingen voor het hergebruik**

Voor hergebruik van vrijkomende erven in het landelijk gebied blijven op basis van de gebiedsdoelen die we stellen enkele beperkingen gelden:

- We willen niet dat bestaande bedrijven hinder ondervinden van nieuwe functies. Als een gebouw dicht bij een actief agrarisch bedrijf ligt, kan het zijn dat daar geen woningen of andere gevoelige functies in kunnen komen.

<sup>6</sup> We bieden niet de mogelijkheid om dit bedrag in een landschapsfonds te stoppen. Dit fonds bestaat wel, maar is voldoende gevuld.

- We willen geen al te zware bedrijvigheid in het buitengebied faciliteren. Als grens houden we aan dat het moet gaan om bedrijven in de categorie 1 en 2 of categorie 3.1 voor zover deze bedrijven qua milieueffect vergelijkbaar zijn met categorie 2 bedrijven (VNG bedrijven en milieuzone-ring).
- Er mag alleen detailhandel worden gevestigd als dit een relatie heeft met het buitengebied.
- Bij hergebruik ten behoeve van wonen stellen we afhankelijk van het gebied een maximum in. In theorie kan hergebruik zonder sloopeisen leiden tot kleine woningclusters en dat is niet de bedoeling, omdat dit (op zichzelf of cumulatief) strijdig kan zijn met de aanwezige gebiedskwaliteiten. Daarom stellen we per gebied een maximum aantal woningen per bouwblok in (zie hoofdstuk 5). In het algemeen geldt:
- In het buitengebied met bijzondere waarden willen we ontstening stimuleren als onderdeel van de maatschappelijke investering: 1 ruimte voor ruimte woning per 1.000 m<sup>2</sup> gesloopt gebouw.
- In het overige buitengebied stellen we geen voorwaarden voor sloop en kan een maximum van vier individuele wooneenheden worden gerealiseerd. Bij geclusterde woonvormen wordt gestuurd op het bestaande oppervlakte tot een maximum van 2.500 m<sup>3</sup>.
- Voor gebieden die worden aangewezen t.b.v. de groene ontwikkelstrategie wordt een apart kader opgesteld. Hier komt woningbouw los te staan van de oppervlakte stallen.

We werken deze uitgangspunten per gebied uit in hoofdstuk 5.

## Een paar voorbeelden...

Waarom we willen sturen op effecten van functies?

Wonen neemt als functie weinig ruimte in beslag. Veel woningen op 1 plek kan echter de uitstraling van een woonbuurt krijgen. Clusters van woningen kunnen als verstedelijking aanvoelen en dat is, gezien de kwaliteit en recreatieve waarde, in grote delen van het buitengebied niet gewenst. Een opbouw van het erf, waarbij woningen zich schikken naar een 'boerenerf' of waarbij wooneenheden worden gerealiseerd in (de vorm van) een voormaligestal, kan echter juist passend zijn. In dat geval kunnen meerdere woningen op een erf een toegevoegde waarde hebben. De verkeersaantrekkende werking van een cluster van woningen kan als hinderlijk worden ervaren en is daarom een criterium bij de beoordeling.

Een aannemer heeft qua uitstraling, weinig impact op zijn omgeving. Immers, een woning en loods is vergelijkbaar met de opzet van een boerenerf. Ook de mobiliteit kan lager zijn dan van een agrarisch bedrijf. Als dit bedrijf toelevering doet voor agrarische bedrijven, heeft het een economische en sociale meerwaarde voor zijn omgeving. Echter, als er veel zware machines in het bedrijf aanwezig zijn en er is veel buitenopslag, dan is de uitstraling juist wel een aandachtspunt. En als het bedrijf groeit en er zijn 20 werknemers, die elk met de auto naar het werk komen, dan is het effect van het bedrijf op zijn omgeving veel groter.

Uit deze voorbeelden blijkt dat het sturen op functie vaak minder relevant is dan het sturen op effecten.



*In dit schema staat een voorbeelduitwerking van de wijze waarop je kunt kijken naar effecten bij verschillende functies.*

Functie	Uitstraling	Mobiliteit	
Wonen	Geeft als cluster een gevoel van verstedelijking, maar kan in een erfopzet sterk zijn. Kwaliteit van architectuur, aansluiting op lokale kenmerken en erfinrichting van belang voor effect.	Kan negatief effect hebben op rust en beleving. Aanwezigheid doorgaande routes en type wegen belangrijk voor bepalen aantal woningen.	
Kantoorfunctie	Bepalend voor de uitstraling is de schaal, de uitstraling van het bedrijfspand. Hoe dichter qua uitstraling tegen een agrarisch bedrijf aan, hoe eenvoudiger inpasbaar. Ook gebieden waar bijdrage in groen of architectuur mogelijk is, kunnen positief zijn.	Opzet bedrijf bepalend. Sturen op omvang en bedrijfsopzet (toe- en aflevering). Kan negatief effect hebben als er werknemers zijn of als er veel toelevering en afname is.	
Zorgboerderij	Aandacht voor inrichting (veel zorgboerderijen hebben kleinschalige moestuinen, boomgaarden en weides met vee. Aandacht voor uitstraling logistieke ruimtes en woon- en activiteitenruimtes. Bij grotere zorgboerderijen met moderne panden is de uitstraling van de panden en de inrichting bepalend.	Kan negatief effect hebben op rust en beleving. Afhankelijk van schaal, doelgroep en opzet (alleen dagopvang geeft veel verkeer, bij een permanent verblijf is dat minder het geval) kan een zorgboerderij op een bepaalde plek wenselijk zijn of niet.	
Restaurant	Schaal van de horeca, inclusief de doelgroep (veel parkeerplaatsen nodig?) zijn van belang voor de inrichting en de uitstraling.	Restaurants zijn er in vele soorten en maten. Ligging bij kernen of fietsroutes en openingstijden bepalen mede de verhouding fietsen en parkeren. Kan negatief effect hebben als het veel verkeer aantrekt en door de ligging aan een rustige weg.	
Loonwerkbedrijf	Impact hangt af van schaal, inrichting, hoeveelheid buitenopslag etc. Groei van loonwerkbedrijven belangrijk aandachtspunt. Een goede inrichting, architectuur en gebruik van groen zijn bepalend voor de inpasbaarheid.	Veel aandacht voor nodig. Kan negatief effect hebben als het een groot bedrijf is en de wegen ter plekke smal en rustig. Tegelijk is dit deels vervanging van verkeer van agrarische bedrijven zelf, dus dat verkleint het effect. Kan invloed hebben op de locatie eis.	
Aannemer	Impact hangt af van schaal, inrichting, hoeveelheid buitenopslag etc. Er kan een negatief effect zijn bij een grote schaal, een uitstraling van een bedrijventerrein of bij (veel) buitenopslag. Een goede inrichting, architectuur en gebruik van groen zijn bepalend voor de inpasbaarheid. Groei van ambachtelijke bedrijven belangrijk aandachtspunt.	Opzet bedrijf bepalend. Sturen op omvang en bedrijfsopzet (toe- en aflevering). Kan negatief effect hebben als er werknemers zijn of als er veel toelevering en afname is.	

Milieu	Sociaal	Oneerlijke concurrentie
Geen milieu-effecten. Wel beperkend voor nabij gelegen bedrijven.	Kan positieve effecten hebben op leefbaarheid of als maatschappelijke bijdragen worden gedaan (natuur, wandelroutes, uitstraling). Negatief effect als er teveel belangentegenstellingen of cultuurverschillen zijn.	Als er sprake is van beperkt woningbouwprogramma kan er concurrentie optreden met het woningbouwprogramma in de dorpen. Een positief effect treedt op als er een heel ander woontype wordt gerealiseerd of als sprake is van een woningtekort.
Geen milieu-effecten. Wel beperkend voor nabij gelegen bedrijven.		Concurrentie met kantorenaanbod in kern is mogelijk. Voorkomen van oneerlijke concurrentie kan door categorieën bedrijven uit te sluiten, omvang te beperken of voordeel buitengebied af te romen.
Geen milieu-effecten. Wel beperkend voor nabij gelegen bedrijven.	Kan positieve effecten hebben. Zorg is een maatschappelijke functie. Openbaarheid of andere maatschappelijke bijdragen kunnen versterkend zijn.	Kenmerkend is de combinatie van zorg en buitengebiedfuncties. Daarom geen sprake van oneerlijke concurrentie.
Geen milieu-effecten. Wel beperkend voor nabij gelegen bedrijven.	Kan positieve effecten hebben als ontmoetingsfunctie.	Kan concurrentie geven met horeca op andere plekken, zoals in de kernen. Sturen op concept (relatie met landschap moet in opzet bedrijf helder zijn) of voordeel buitengebied afromen kunnen opties zijn.
Een loonwerkbedrijf kan effecten hebben op milieu aspecten als geluid, stof, gevaar.	Een loonwerkbedrijf kan diverse relaties hebben met bedrijven in de omgeving en zo een toegevoegde waarde hebben.	Kan concurrerend zijn met locaties op bedrijventerreinen, maar meestal zijn dergelijke kavels niet beschikbaar. Ander concurrentie aspect is als loonwerkbedrijven activiteiten verrichten die niet zijn gericht op de agrarische sector (bv. grondverzet).
Een aannemer kan effecten hebben op milieu aspecten als geluid en stof.	Een aannemer kan diverse relaties hebben met bedrijven in de omgeving en zo een toegevoegde waarde hebben.	Kan concurrerend zijn met locaties op bedrijventerreinen. Voorkomen van oneerlijke concurrentie kan door categorieën bedrijven uit te sluiten, omvang te beperken of voordeel buitengebied af te romen.



## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

### 4.2 HERKENBARE CULTUURLANDSCHAPPEN

#### Wat speelt er?

Meerdere trends en ontwikkelingen spelen een rol bij de toekomst van onze landschappen.

In de eerste plaats is de **historische relatie tussen landschap en gebruik** allang niet meer vanzelfsprekend. De specifieke rol, die landschapselementen hadden in de vroegere agrarische bedrijfsvoering (veekeringen, geriefhout, etc.) is door schaalvergroting, specialisatie en technologie deels verdwenen. Daarmee is het landschap voor een deel vervlakt, elementen zijn verdwenen of staan onder druk. Landgoederen zijn hierop een positieve uitzondering.

De **financierbaarheid van landschapselementen** in het agrarisch gebied is de afgelopen jaren sterk veranderd. Meerdere regelingen vanuit de rijksoverheid zijn in de loop der jaren versoberd. De provincie is actief met nieuwe vormen van financiering. Dit is uitgewerkt in de Natuurvisie van de provincie Utrecht. Relatief nieuw zijn verdienmodellen via duurzame energie of natuurinclusieve landbouw. Hiervoor lopen pilots vanuit het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Tenslotte wordt een toename gezien van de betrokkenheid van de samenleving bij het beheer en onderhoud van landschapselementen. Op allerlei plekken zijn maatschappelijke initiatieven voor het knotten van wilgen, het onderhouden van hoogstamfruitbomen en het aanleggen en beheren van klompenpaden en ommetjes.

Naast landschap staat de **biodiversiteit in de belangstelling**. Door de intensivering en schaalvergroting van de voedselproductie, stedelijke ontwikkelingen en doorsnijdingen met (nieuwe) infrastructuur is de biodiversiteit

sinds de jaren '50 sterk afgenomen. Sinds de jaren '90 wordt onder regie van de Rijksoverheid via het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) gewerkt aan een robuuster netwerk aan natuurgebieden. Binnen de gemeente Leusden was lange tijd sprake van de aanleg van een robuuste verbinding, die de Utrechtse Heuvelrug met de Veluwe moest verbinden. Rond 2010 is hiertoe de financiering ingetrokken. Gemeente en provincie zijn met maatschappelijke en grondbeherende partijen een convenant overeengekomen om een lichtere verbinding te realiseren in de vorm van het Groene Valleilint. Het natuurbeleid van de rijksoverheid is sinds 2017 gebundeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Bescherming, versterking en duurzame beleving en benutting zijn sleutelwoorden, en het stoppen van de teruggang van de biodiversiteit heeft prioriteit gekregen. Het natuurbeleid is door de invoering van deze wet een kerntaak van de provincie.

#### We gaan aan de slag met de volgende opgaven in Leusden:

- Tegengaan van de vervlakking van het landschap;
- Vergroten van de biodiversiteit;
- Zoeken naar betaalbaarheid van het onderhoud van landschapselementen.

#### Visie

Onze landschappen zijn een belangrijk onderdeel van ons 'goud'. We willen dit 'goud' behouden en minder kwetsbaar maken. Ook willen we de maatschappelijke waarde van ons landschap vergroten. In onze visie maken we ons landschap minder kwetsbaar door de volgende keuzes:

- We gaan ons in ons beleid richten op het vergroten van de contrasten tussen de

verschillende landschapstypen.

- We gaan ons in het beleid richten op het beschermen en ontwikkelen van de context waarbinnen het landschap is ontstaan.
- We gaan de ecologische kwaliteit van ons landschap vergroten.
- We willen meer bewustwording en betrokkenheid bij de bescherming en ontwikkeling van het landschap.
- We willen betrokkenheid van de samenleving bij het beheer en onderhoud van landschapselementen en we willen de toegankelijkheid van het landelijk gebied vergroten.
- We richten ons op een bredere financiering van landschapselementen.

#### Sturen op het totaalbeeld en meer contrasten

Een herkenbaar landschap snijdt wat ons betreft aan twee kanten. Een herkenbaar landschap nodigt nog meer uit om te recreëren en te genieten en draagt in onze ogen nog meer bij aan de gezondheid van onze inwoners. Tegelijk kan zo'n landschap de betrokkenheid vergroten. Meer mensen die via kennis of vrijwilligerswerk een bijdrage leveren aan de instandhouding ervan. Of gebruik te maken van het aanbod aan (agrarische) functies, die de bestaansbasis vormen van ons landschap.

We willen minder beperkingen voor functies die kunnen bijdragen aan de herkenbaarheid en kwaliteit van het landschap. Bovendien zit herkenbaarheid hem vaak niet in een optelsom van kleine historische elementen, maar in het totaalbeeld, dat ervoor zorgt dat kenmerken van een landschap worden herkend. Daarom willen we toe naar het beschermen (en ontwikkelen)



van de context van het landschap, het grote verhaal achter ons landschap. Cultuurhistorische waarden en erfgoed dienen daarbij als inspiratiebron voor transformatie en herbestemming.



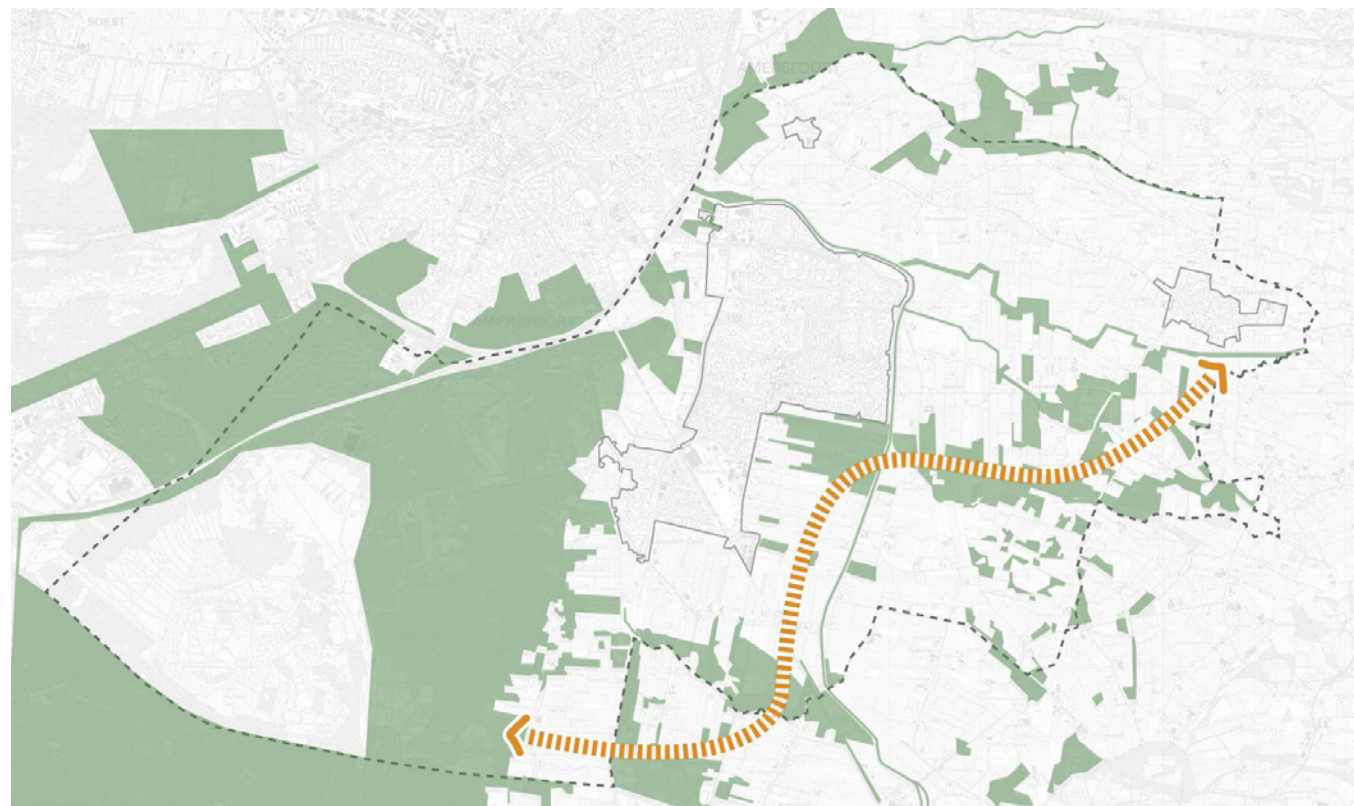
### Vergroten ecologische kwaliteit

We willen als gemeente bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit. Deels vanuit een duurzaamheidsmotief (we willen de aarde goed overdragen aan volgende generaties), maar ook omdat dit bijdraagt aan de maatschappelijke en educatieve waarde van het landelijke gebied. Biodiversiteit is daarom ook een manier om de betrokkenheid van de samenleving te vergroten.

Leusden maakt onderdeel uit van grotere ecologische verbanden. Om genetische uitwisseling van planten en dieren te creëren vinden we het nog altijd nodig om de grote natuurgebieden, zoals de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug, te verbinden en daar blijven we ons dan ook voor inzetten. Maar ook binnen Leusden willen we de verschromping van natuurwaarden tegengaan door meer aandacht te besteden aan ecologische kwaliteit.

### Grotere rol samenleving bij het landschap

Vroeger hadden landschapselementen een direct nut voor agrarische bedrijven. Er was een balans tussen agrarisch gebruik en landschap. Door steeds meer aanpassingen in het landschap, wordt het landschap kwetsbaar. Terwijl de samenleving grote waarde hecht aan het landschap, ligt het onderhoud grotendeels bij de agrariërs. We willen de samenleving veel dichter betrekken bij deze waarde van het landschap, deels om extra verdienmogelijkheden bij ondernemers op het platteland te creëren, maar ook om letterlijk initiatieven te stimuleren die gericht zijn op realisatie en instandhouding van het landschap. In onze visie gaan we daarom uit van een veel sterkere betrokkenheid van de samenleving bij de instandhouding van het landschap.



Groene Valleilint en Natuurnetwerk Nederland.



bestaande natuurnetwerk  
(bron: Natuurnetwerk Nederland, Provincie Utrecht)

Groene Valleilint

### Bredere financiering

Het is ondoenlijk om het beheer en onderhoud van alle landschapselementen met overheidsgeld te financieren. Geen enkele oplossing is zaligmakend en alles omvattend. Een bijdrage van de overheid kan echter wel een impuls geven aan nieuwe ontwikkelingen en een beter beheer (zie bijvoorbeeld het leveren van subsidies aan de realisatie

van historische landhekken), net als nieuwe verdienmodellen. We willen toe naar een robuuste financiering door een breed palet aan mogelijke bronnen te zoeken en beschikbaar te maken.

### Hoe gaan we dit doen?

- We maken in deze omgevingsvisie op de visiekaart een onderscheid in een aantal

- herkenbare deelgebieden. Per deelgebied hebben we in hoofdstuk 2 sturende omgevingswaarden benoemd die initiatiefnemers bij nieuwe plannen moeten integreren. De sturende omgevingswaarden staan nader toegelicht in het LOP. We gaan in het omgevingsplan onze regels zodanig aanpassen, dat we meer op de context van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische elementen kunnen sturen, dan op de specifieke kenmerken hiervan<sup>7</sup>.
- Nieuwe initiatieven (functieverandering of bouwblokvergrotingen) die buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan vallen, moeten een deel van de gemaakte waardesprong investeren in kwaliteit. We gaan bij functieverandering van bouwblokken in het landelijk gebied op voorhand geen sloopeisen stellen van (een deel van de) agrarische stallen. Als met behoud of herbouw van de huidige agrarische opstallen een draagkrachtige functie wordt aangetrokken, die bijdraagt aan de financiering van het landschap en erin slaagt om historische kenmerken op een goede manier te integreren in het plan, willen we daaraan meewerken.
  - We zorgen voor een planologisch instrument waarmee we deze maatschappelijke bijdragen kunnen vastleggen en 'afdwingen', bv. door te werken met doelvoorschriften in het omgevingsplan (of bestemmingsplan met verbrede reikwijdte).

- We gaan het Groene Valleilint, waaronder het Langesteeggebied, realiseren door het in deze omgevingsvisie en het omgevingsplan planologisch te beschermen. In de tweede plaats gaan we partijen bij elkaar te brengen om de gestelde doelen in dit gebied te behalen en we blijven werken met uitvoeringsconvenanten die we al met grondeigenaren, zoals het convenant met stichting De Boom, gesloten hebben. Om de ecologische kwaliteiten 'tastbaar' te maken hebben we in ons LOP doelsoorten aangewezen. We zetten ons ervoor in om natuurgebieden verder in te richten ten behoeve van deze soorten. Waar mogelijk leggen we een koppeling tussen de extra planologische mogelijkheden op bouwblokken en ruimtelijke investeringen die binnen het Groene Valleilint kunnen worden gedaan om de ecologische doelen te behalen.
- Natuurintrinsiek ontwikkelen. We gaan een programma opzetten om initiatieven bij agrarische bedrijven op te zetten, die het natuurlijke systeem integreren in hun bedrijfsvoering en op die manier natuurintrinsieke landbouw aanjagen. We willen als gemeente extra aandacht vestigen op bedrijven die naast hun economische ontwikkeling goed doen voor de 'natuur'.
- We gaan gebruikmaken van de recent uitgevoerde onderzoeken naar nieuwe verdienmodellen en deze kennis delen met bewoners en initiatiefnemers in ons gebied. We jagen ideeën en initiatieven

aan en waar mogelijk bieden we beleidsruimte<sup>8</sup>. We gaan daarnaast samen met Gebiedscoöperatie O-gen en de Regio Amersfoort op zoek naar (nieuwe) subsidiemogelijkheden voor projecten in het landelijke gebied en agrarisch natuurbeheer.

- We nodigen initiatiefnemers uit om lokale netwerken te versterken die zich inzetten voor educatie en activiteiten rondom landschapsonderhoud en verbetering<sup>9</sup>. We gaan een programma opzetten met activiteiten, die zorgen dat stedelijk gebied en platteland meer met elkaar te maken gaan krijgen. Vanuit de betrokkenheid van (groepen van) bewoners willen we nieuwe groepen bij het beheer van landschapselementen gaan betrekken. We vragen de samenleving om te komen met meer initiatieven voor agrarisch natuurbeheer (vrijwilligerswerk, projecten) en vragen agrariërs om dit mede te faciliteren. Als overheid willen we hierin waar nodig financieel bijdragen en bijdragen aan het vormen van netwerken. Enkele voorbeelden van al aanwezige initiatieven zijn AVM, knotgroepen en groenbeleving.

<sup>7</sup> De provincie Utrecht heeft kwaliteitsgidsen Utrechtse landschappen gemaakt, waarin de context van het landschap heel goed is beschreven. Dit kan dienen als achtergrondinformatie voor initiatiefnemers.

<sup>8</sup> De Staatsbosbeheer haalt jaarlijks 30.000 euro op voor onderhoud van routes door natuurgebieden open te stellen voor mountainbikers. Dergelijke verdienmodellen zijn ook denkbaar op agrarische grond. Een voorbeeld is de realisatie van maïsdoolhoven, die o.a. in Bunnik en Voorthuizen zijn gerealiseerd.

<sup>9</sup> Zie duurzaamheidsagenda gemeente Leusden (2017).



## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

### 4.3 RECREATIEVE KRACHT

#### Wat speelt er?

Het aantrekkelijke en veelzijdige buitengebied van Leusden wordt veel gebruikt voor recreatie. Dit uit zich vooral in het vele gebruik door wandelaars en fietsers. In totaal beschikt de gemeente Leusden over ruim 300 kilometer aan fietspaden. Desondanks vinden bewoners de fietspaden soms vol aanvoelen. Ook wandelen is een veel voorkomende activiteit in Leusden. In 2017 werd de gemeente Leusden uitgeroepen tot wandelgemeente van Nederland<sup>10</sup>. De gemeente heeft 275 kilometer aan wandelpaden.

De voorzieningenstructuur is veelzijdig maar kleinschalig te noemen. Er zijn geen 'grote trekkers' op het vlak van de leisure aanwezig. De wat grotere en bekendere locaties zijn veelal gericht op landschapsbeleving en educatie. Binnen de kern Leusden komt allerlei horeca voor. In het buitengebied is dat aanbod gering en kleinschalig.

Het is te verwachten dat de recreatieve druk op het buitengebied van Leusden verder zal toenemen. Diverse groepen zijn bij de uitbouw van toerisme en recreatie de komende jaren van belang. Dat zijn de ouderen, de stadse bevolking (met nieuwe wensen en de behoefte aan uitloopgebied) en (buitenlandse) toeristen. Fietsen blijft, mede als gevolg van deze vergrijzing, in populariteit toenemen. Dit wordt nog versterkt door de opkomst van E-bikes. Belangrijke trends in Nederland zijn daarnaast de toenemende aandacht voor kwaliteit, beleving, authenticiteit en kortere vakanties. Consumenten worden flexibeler in hun vrijetijdsbesteding en recreëren vaker ook dichtbij huis. Mede als gevolg van vergrijzing, ontstaat bij een

groeijende groep vitale, welvarende, hoogopgeleide ouderen de groeiende behoefte naar accommodaties op het gebied van gezondheid, welzijn en vakanties. Deze trends kunnen op Leusden een grote invloed hebben door de ligging in een stedelijke regio. De groei van de stadse bevolking, waaronder dus ook die van Utrecht en de regio Amersfoort, genereert extra druk op het recreatieve landschap. De groei van buitenlands toerisme voor korte dagtrips kan relevant zijn als Leusden erin slaagt de meest bijzondere kwaliteiten te vermarkten (Grebbeleinie, landgoederen).

#### We gaan aan de slag met de volgende opgaven in Leusden:

- Opvangen van de (toenemende) recreatieve druk;
- Versterken toegankelijkheid landelijk gebied;
- Behoud beleving diversiteit van de kwaliteiten (recreatieve druk in balans houden met kwaliteiten);
- Zorgen dat er meer te doen is.

#### Visie

In onze visie bouwen we onze recreatieve kracht verder uit, passend bij en in balans met de kwaliteit van ons landschap. In onze visie is en blijft Leusden fiets- en wandelgemeente van Midden-Nederland. Daarom zetten we in op verbeteringen en aanpassingen in de routestructuren, maar ook de kwaliteit van het recreëren moet telkens omhoog om herhaalbezoek te genereren en om nieuwe doelgroepen te trekken. De routes willen we daarom beter verbinden en leuker maken. Recreëren in Leusden moet een gro-

tere beleving worden.

Recreatie ondernemingen zijn essentieel voor een (economisch) vitaal en multifunctioneel platteland. Maar de ontwikkeling van recreatie doen we in balans met de kwaliteiten van landschap en natuur en het economische belang van de landbouw. Daarom zijn recreatie-initiatieven die gekoppeld zijn aan 'erven' in het buitengebied in principe altijd mogelijk, mits ze geen belemmering vormen voor de kwaliteiten in het gebied en andere functies als wonen en de landbouw. Door voorzieningen en activiteiten te beperken tot de '(boeren) erven' sluiten ze ruimtelijk naadloos aan bij het agrarische karakter van het buitengebied. Bovendien houden we dan de grond beschikbaar voor de agrarische sector.

We kunnen binnen de gemeente niet beslissen hoe de toekomst van de Leusderheide eruitziet. Mocht de Leusderheide haar (militaire) functie verliezen, zullen we onze invloed gebruiken om het gebied een nieuwe maatschappelijke rol te geven. Inzet zal zijn om recreatief medegebruik mogelijk te maken binnen de randvoorwaarden om de ecologische kwaliteiten die er zijn te beschermen en verder te ontwikkelen. Een voorbeeld van een kans is om het huidige gebouwencluster aan de noordzijde in te zetten voor een nieuwe recreatieve functie.

#### Hoe gaan we dit doen?

- Samen met maatschappelijke organisaties en boeren gaan we op zoek naar de missing links in ons recreatieve netwerk.

<sup>10</sup> De gemeente Leusden scoorde in deze verkiezing hoog op het gebied van onverharde paden, bewegwijzering, routecontroles, themaroutes, informatie, bereikbaarheid en voorzieningen bij wandelpaden.

In onze ogen zijn dat vooral verbindingen tussen de routes die er al zijn, zodat de keuzemogelijkheden om 'rondjes' te maken worden vergroot. Daarnaast zetten we ons in voor snellere fietsroutes richting Amersfoort.

- We nodigen bewoners, boeren en organisaties uit om met nieuwe ideeën voor ommetjes en plattelandspaden, zogeheten klompenpaden, te komen. We vragen vrijwilligers om zich te blijven inzetten voor het realiseren van plattelandspaden en we vragen boeren om hun land open te stellen. Dit zorgt tegelijk voor meer draagvlak voor de landbouw bij de burger. Ook het behoud en de verbetering van bestaande klompenpaden verdient de aandacht. Door de aanleg van plattelandspaden op te nemen als onderdeel van een maatschappelijke bijdrage (bij nieuwe functies of uitbreiding van functies in het landelijke gebied) hopen we extra aandacht te krijgen voor deze elementen. Waar nodig zullen we particulier initiatief ondersteunen met subsidies, kennis of inzet. Daarnaast kunnen agrarische paden worden opengesteld voor wandelaars.
- We zetten een programma op om 'verhalen' over de historie en daaraan gerelateerde landschappelijke kenmerken te verzamelen en op een originele manier te tonen aan de bewoners en toeristen.
- Meer beleving op en langs de routes. We willen samen met ondernemers en organisaties onderzoeken hoe we technologie kunnen inzetten voor een betere beleving van (cultuurhistorische en landschappe-

lijke) kwaliteiten en een betere informatievoorziening. Met nieuwe technieken, zoals het gebruik van apps of door betere zichtbaarheid te geven aan deze verhalen, worden onze routes nog aantrekkelijker.

- Beleidsruimte voor recreatieve activiteiten. We bieden meer ruimte om op (vrijkomende) 'erven' in het landelijke gebied recreatieve functies te starten. We sturen daarbij niet langer op 'ontstening', maar op kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 4.3). Dat geeft meer mogelijkheden om een rendabele activiteit neer te zetten. Zowel voor verblijf- als dagrecreatie geldt de huidige oppervlakte van de bebouwing als maximum. Voor het realiseren van deze activiteiten sturen we op effecten (zie paragraaf 4.3 en hoofdstuk 5). Uitgaande van de (milieu)kwaliteitsdoelen van een gebied wordt beoordeeld hoe een activiteit inpasbaar is. Dat kan in gebieden waar 'rust' een belangrijke kwaliteit is, betekenen, dat recreatieve activiteiten geen verkeersaantrekkende werking mogen hebben. Het type recreatieve activiteit is dus bepalend voor de toelaatbaarheid ervan. Voor het realiseren van een recreatief initiatief introduceren we een maatwerktraject. Initiatiefnemers dienen aan te geven hoe zij de gebiedskwaliteiten integreren in hun plan.
- We blijven ons via overleg en lobby inzetten voor (selectieve) openstelling van de Leusderheide.



## Nieuwe activiteiten op (boeren)erven



Bierbrouwer met café.



Binnenspeeltuin (kinderboerderij).



Boerderijcamping.



Sauna.



Zorgboerderij.



Klimmen door de stal.



*Restaurant op de boerderij.*



*Speeltuin.*



*Activiteiten in de wei.*



*Bijeenkomsten.*



*Slapen bij de boer (vakantiewoningen).*



*Camping.*



*Evenementen in de schuur.*



## Hoofdstuk 4 Visie op de thema's

# 4.4 GEZOND EN DUURZAAM

### Wat speelt er?

Lange tijd hebben we maatregelen genomen om water zo snel mogelijk af te voeren. Beken zijn recht getrokken en regenwater dat in steden en dorpen op de verharding viel werd via de riolering afgevoerd. Door deze snelle afvoer ontstond regelmatig wateroverlast in de lagere delen van het stedelijk en landelijk gebied. De toename aan verhard oppervlak versterkt dit effect. Riolsystemen en rioolwaterzuiveringsinstallaties raakten daardoor overlast en stortten vervuild water over in het oppervlaktewater. Maar in tijden van droogte ontstonden juist watertekorten, met als gevolg vochttekort in de landbouw en verdroging van natuur.

Het besef dat het watersysteem duurzamer moet zijn ingericht is er al langer. In bestaand stedelijk gebied hebben we bijna alle hemelwater afgekoppeld van de riolering. Nieuwe wijken worden eveneens volledig afgekoppeld. In het landelijk gebied worden de beken en waterlopen zo ingericht en beheerd dat het grond- en oppervlaktewater zo lang mogelijk wordt vastgehouden. Waterbergingsgebieden in de Schammer en in de omgeving van de Laapeerweg zijn jaren geleden al opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee voorkomen wordt dat belangrijke ruimte voor water verloren gaat. In de komende jaren is het te verwachten dat de gevolgen van klimaatverandering steeds zichtbaarder zullen worden. Het gaat waarschijnlijk harder en onregelmatiger regenen, waardoor er zowel pieken in de waterafvoer zullen plaatsvinden als langere perioden van droogte.

Energie vormt een belangrijke basis voor onze welvaart. De huidige energievoorziening zorgt echter voor klimaatveranderingen.

Daarnaast is de huidige infrastructuur voor een belangrijk deel ingericht op gebruik van aardgas, waarvan om verschillende redenen door het ministerie van EZ is aangegeven dat we deze schaarse en kwalitatief hoogwaardige bron niet meer voor ruimteverwarming zullen kunnen gebruiken. Het ontwikkelen van een schone, betrouwbare en betaalbare energievoorziening is daarom van belang en biedt daarnaast kansen voor ondernemers. Zowel het milieumotief als de betaalbaarheid (op lange termijn) en energie-onafhankelijkheid zijn redenen waarom het energievraagstuk veel aandacht krijgt. In de energietransitie past het om over te gaan naar een bedrijfsvoering en economie die steeds minder afhankelijk is van fossiele grondstoffen en die leidt tot minder verspilling. Voorkomen van verspilling staat al ruim een decennium op de politieke agenda, maar dit heeft de afgelopen 10 jaar slechts geleid tot 1% minder verspilling. Het is dus hoog tijd om hier stappen in te zetten. Er liggen veel kansen in een duurzame biobased economie, met productieprocessen op basis van organisch materiaal en een transitie naar een circulaire economie, waarin het sluiten van materiaal- en energiekringlopen centraal staat.

### Visie

In onze visie zijn we als gemeente in 2040 energieneutraal en volledig ingespeeld op klimaatverandering. Ook willen we de gemiddelde gezondheid van onze inwoners substantieel verhogen. Wij willen in deze energietransitie de samenleving voorop zetten.

Wij zien duurzaamheid als een breed begrip. Sterke sociale banden, krachtige groenstructuren, gezond leven en fysieke duurzaam-

heid zijn samenhangende onderdelen van een duurzame Leusdense samenleving. Wij zetten binnen de gemeente dan ook in op een brede aanpak om Leusden groen, gezond en klimaatbestendig te maken. Deze duurzaamheid willen we in onze samenleving verankeren. Een beweging van onderop levert op lange termijn het meeste op, maar geeft ook draagvlak aan de transitie die we de komende jaren moeten gaan doorvoeren.

Onze visie gaat over fysieke maatregelen en bewustwording op het vlak van gezond eten, bewegen, groene inrichting, energiebesparing en –opwekking, water en duurzaam bouwen.

### Gezond eten

Gezond eten is een verbindend thema in onze duurzaamheidsagenda. Via gezond eten komt bewustzijn van je omgeving (lokaal geproduceerd voedsel) en je eigen gezondheid samen. We willen de bewustwording van gezond eten bevorderen door het stimuleren van kortere ketens. Dit doen we door betere netwerken tussen voedselproducenten en afnemers te organiseren. Ook gaan we recreatie en voeding meer koppelen.

### Waterbestendige en groene inrichting

Om in te spelen op klimaatveranderingen kiezen we nieuwe locaties om te bouwen in zowel bestaand en te ontwikkelen stedelijk gebied met respect voor het natuurlijk (water)systeem, landschap en natuur. Dat betekent dat we gebieden rondom beken en die een rol (kunnen) spelen in de waterberging openhouden. Gebieden rondom de beken en het waterretentiegebied ten oosten van het Valleikanaal blijven we reserveren voor wateropvang. Uiteraard aanvullend op maat-



regelen die we nemen in het stedelijk gebied. Voldoende infiltratiemogelijkheden, opvangen van neerslagpieken en gescheiden watersystemen blijven onze standaard.

### **Energie**

We stellen als lange termijn ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Dat betekent voor het buitengebied mogelijk dat we energieleverend moeten worden. Deze grote opgave zullen we de verder gaan uitwerken in een ruimtelijke energievisie. We willen de energiebesparing en –opwekking zo goed en lokaal mogelijk oppakken. Voor nieuwe woningen gaan we uit van energieneutraal bouwen, voor woningen die op ons eigendom worden gebouwd stellen we het verplicht.

In het buitengebied willen we ruimte bieden voor energieprojecten. We willen echter in het belang van de veehouderij geen grondspeculatie creëren. We stimuleren in de eerste plaats de plaatsing van zonnepanelen op daken van schuren en loodsen. Als dat niet kan, is een kleinschalig zonnenveld gekoppeld aan bouwblokken in het buitengebied ook toegestaan. Door de koppeling aan bouwblokken houden we het effect op grondspeculatie tegen en zien we een eenvoudiger inpasbaarheid van deze velden.

Verder willen we de lokale netwerken rondom energiebesparing en –opwekking versterken en met hen lokale energieprojecten opzetten. We stimuleren collectieve projecten, zoals coöperaties. Basiseis is dat de revenuen ten goede moeten komen aan onze gemeente en haar inwoners. Dat betekent dat een deel van de opbrengst bij grotere projecten ten goede komt aan andere maatschappelijke doelen en aan omwonenden. Zo willen we de lokale betrokkenheid, bewustwording en draagvlak vergroten. Zorgvuldige en lokaal



gewortelde energieprojecten zijn de kiem van volgende projecten.

Voor de plaatsing van zonnevelden kiezen we voor een gebiedsgerichte aanpak. We gaan er namelijk vanuit dat als er een zonneveld op een locatie haalbaar is, dan voor andere initiatieven ook zo zal zijn. Je krijgt dus snel een concentratie van zonnevelden en dus moet je uitgaan van een transformatie van een gebied. Bovendien willen we als gemeente een prijsopdrijvend effect van landbouwgrond zoveel mogelijk voorkomen door duidelijkheid te bieden over toekomstige ontwikkelingen. Een gebiedsgerichte aanpak (voor transformatie) past daar het beste bij.

Gebieden waar zonnevelden ontwikkeld worden moeten ingepast worden. Een deel van ons buitengebied willen we geen nieuwe inpassingen, omdat de kwaliteiten in het gebied zodanig zijn, dat behoud van kwaliteit centraal staat in ons beleid. Zij horen daarmee tot de uitsluitingsgebieden. Dit zijn, naast de gebieden op de kaart op pagina 59 (Natuurnetwerk, de groene contour en waterretentiegebieden), de landgoederenzone met deel van het centraal buitengebied en het zuidoostelijk kampenlandschap.

Het overige buitengebied is ons zoekgebied voor zonnevelden, die we later nader zullen begrenzen en afbakenen. De komende tijd staan we in deze gebieden open voor individuele pilotprojecten.

### Hoe gaan we dit doen?

#### **Inzet van het instrument milieukwaliteitsprofielen**

We beschikken in Leusden over het instrument milieukwaliteitsprofielen. Met dit instrument stellen we doelen op het vlak van duurzame ontwikkeling. We stellen hierin doelstellingen vast op verschillende ambitieniveaus. Deze milieukwaliteitsprofielen stellen ons in staat om gebiedsgericht milieuanblijfsniveau hoger bij te stellen en zo toe te groeien naar een duurzame leefomgeving. De kennis over gezondheid en duurzaamheid blijft zich ontwikkelen. Met dit instrument zijn we staat telkens de nieuwste kennis te integreren in onze beleid.

#### **Informereren en bewustwording**

De gemeente zorgt voor een platform waarmee informatie over de energietransitie wordt verspreid. Van ondernemers en maatschappelijke organisaties wordt verwacht dat zij samen met de gemeente informatie verzamelen en beschikbaar stellen via passende kanalen. Bij de uitvoering en het nemen van initiatieven verwachten we een grote betrokkenheid van de samenleving, zowel van bedrijven als inwoners. Daarnaast werken we samen met de Regiogemeenten aan kennisdeling en het verkennen van de mogelijkheden voor energieneutraliteit.

#### **Ruimte voor initiatieven**

We willen de voedselproductie voor de lokale markt stimuleren door projecten die gericht zijn op de stad-land relatie en die voedselproducenten en consumenten meer met elkaar in contact brengt. Ook geven we volop ruimte aan recreatie initiatieven die gericht

zijn op voeding en beleving van het (agrarische) landelijk gebied.

#### **Klimaatadaptatie**

Ten aanzien van het inspelen op natuurlijke systemen neemt de gemeente nadrukkelijk het voortouw. De gemeente neemt inrichtingsmaatregelen en stelt voorwaarden aan ontwikkellocaties om wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. We leggen gebieden vast met een functie voor waterberging, zodat we in geval van nood kunnen ingrijpen. Door een koppeling te leggen met de Grebbelinie ontstaat rond deze waterbergingsgebieden een interessant verhaal. We beschermen zones rondom de beken zodanig dat ze beschikbaar blijven voor waterberging. Ook behouden we zodoende ruimte voor een meer natuurlijke loop van de beken, wat naast een ecologische functie ook een extra waterbergend effect heeft.

#### **Maatregelen gemeente**

De gemeente neemt maatregelen met betrekking tot gemeentelijk bezit. In andere gevallen zijn inwoners en bedrijven aan zet om de doelen te bereiken door initiatieven te nemen en die daadwerkelijk uit te voeren. Soms zal de gemeente daarvoor actief een ontwikkeling aanjagen door initiatief te nemen en deel te nemen aan het voorbereidingsproces. De gemeente stelt waar mogelijk en zinvol subsidie en leningen beschikbaar om het nemen van maatregelen te bevorderen.

#### **Beleid zonnevelden**

We gaan beleid maken voor onze strategie voor zonnevelden. Met onze strategie willen we dat energieprojecten zo weinig mogelijk

grondspectatie teweegbrengt en de revenuen zoveel mogelijk terecht komen bij lokale ondernemers en projecten. Dit kan bijvoorbeeld door coöperatieve verbanden of door met energie-inkomsten te investeren in de omgeving.

## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

---





## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

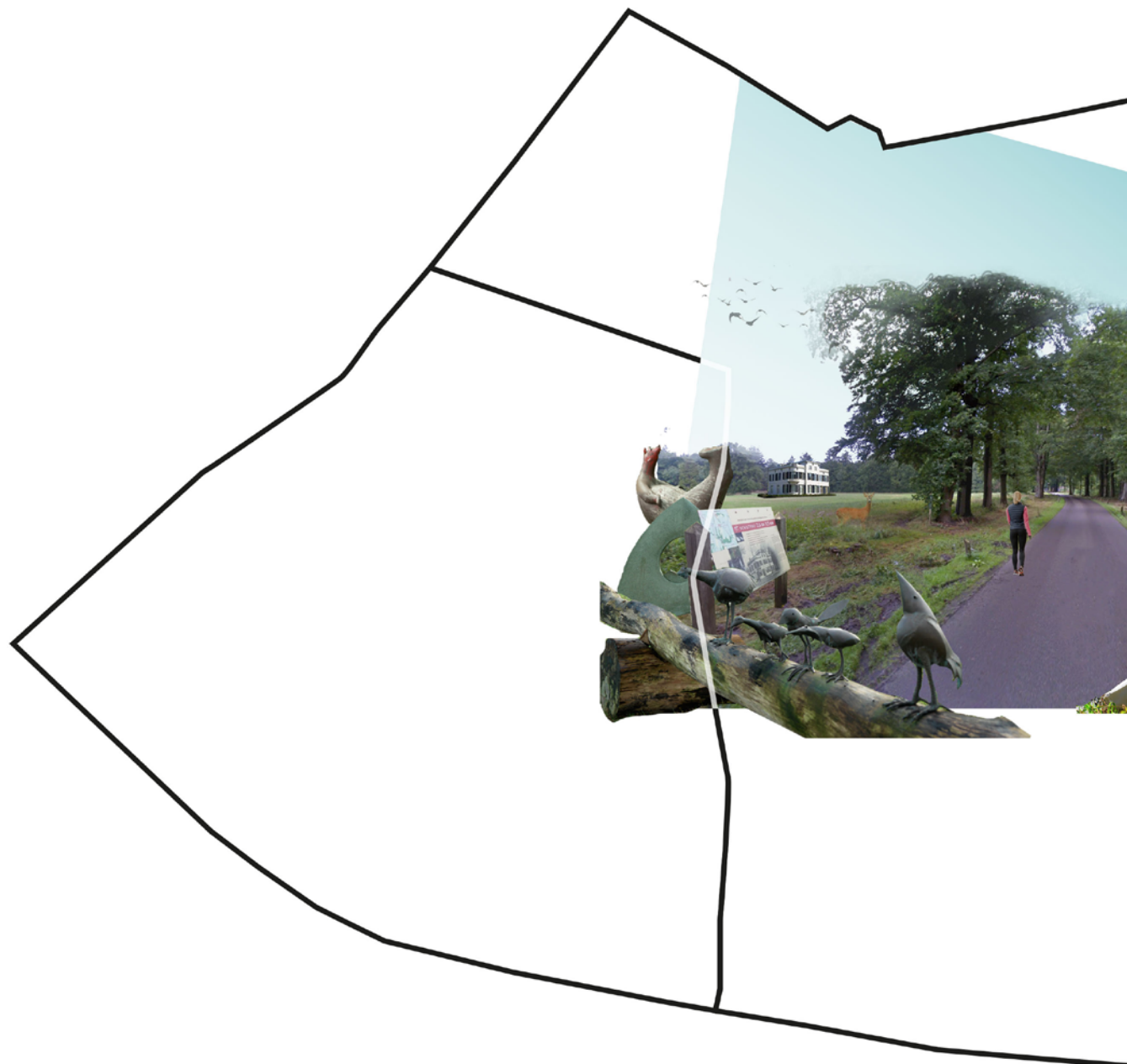
### 5.1 DE GEBIEDEN

Voor een dynamisch dorp in een dynamische regio hebben we ontwikkeling nodig. Ontwikkelingen om ons aan te passen aan een veranderende bevolking met nieuwe behoeftes. In hoofdstuk 2.2 beschreven we al dat deze ontwikkelingen moeten passen binnen de kwaliteiten die we hebben. Inpassing van nieuwe ontwikkelingen is daarom een zorgvuldige klus.

Het stellen van goede doelen kan niet zonder de juiste borging. In dit hoofdstuk beschrijven we per (type) deelgebied de gebiedsdoelen en de wijze waarop we denken deze doelen en de aanwezige kwaliteiten te kunnen borgen.

We beschrijven de volgende deelgebieden:

- Zuidoostelijk kampenlandschap;
- Omgeving Hessenweg;
- Randzone met slagenlandschap;
- Landgoederenzone met Centraal Buitengebied;
- Leusderheide.



*Totaalimpressie van een toekomstbeeld voor Leusden.*





## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

### 5.2 ZUIDOOSTELIJK KAMPENLANDSCHAP

#### Wat speelt er?

Dit deelgebied bestaat uit een kleinschalig mozaiekvormig landschap (zie hoofdstuk 2.2). Het is een besloten gebied met veelal kleinere plattelandswegen en verspreid liggende boerderijerven. In het gebied komen voornamelijk grondgebonden veehouderijbedrijven voor. Ook komen er enkele opvallende recreatieve functies voor langs de Asschatterweg en de Postweg, Hoeve Klein Zandbrink en de Klaveet.

Doelen in dit gebied zijn:

- Instandhouding van dit bijzondere en authentieke landschap met herkenbare erven en historische bebouwing.
- Behoud van kwaliteiten als rust en stilte.
- Vergroten van de mogelijkheden voor recreatief medegebruik en verhogen maatschappelijke betrokkenheid bij het instandhouden van het landschap.

We willen graag voldoende economisch draagvlak houden om het landschap te kunnen onderhouden. Tegelijk vinden we dat dit gebied een belangrijke rol vervult in het recreatief medegebruik van Leusden en Achterveld. Het ligt niet pal tegen stedelijk gebied aan en dat geeft de kans om hier functies te creëren die de waarde van rust en stilte ook gebruiken in hun bedrijfsvoering. Functies met een specifiek publiek en die zich goed verhouden tot de kwaliteiten. Dat geldt bijvoorbeeld voor een B&B, een theetuin of een zorgboerderij. Maar het kan ook gelden voor een bedrijf dat meubels maakt, maar elders een verkooppunt heeft.

Om de kwaliteiten te borgen stellen we een aantal voorwaarden:

- We gaan geen functies toestaan die een negatief effect hebben op de rust en stilte

in het gebied. We stellen daarom hoge milieukwaliteitsnormen op het vlak van geluid en lucht. Functies met een verkeersaantrekkende werking staan we niet toe.

- Bij hergebruik van boerderijen gaan we uit van sloopeisen voor oude stallen en een maximum aantal ruimte voor ruimte woningen van 1 woning per 1.000 m<sup>2</sup> gesloopte opstallen. Alleen voor de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelden geen sloopeisen. Bij hergebruik stellen we als eis dat niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt of dusdanig wordt aangepast dat het 'natuurlijk' opgaat in het historische erf.
- Vormeis voor initiatiefnemers. Bij nieuwbouw of herbouw dient te worden aangetoond dat historische boerderijtypen en erfinrichtingen zorgvuldig zijn meegenomen in het nieuwe plan.
- Behoud van openstelling moet geborgd zijn. Een nieuw initiatief mag niet leiden tot minder toegankelijkheid.





*Impressie voor het zuidoostelijk kampenlandschap.*



## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

### 5.3 OMGEVING HESSENWEG

#### Wat speelt er?

Dit deelgebied loopt vanaf de komgrens van Leusden aan de noordwestzijde (De Horsterweg) tot aan Achterveld. Het is een bijzonder gevarieerd gebied. Iets ten noorden van Leusden liggen recreatiegebied De Schammer en het buurtschap Stoutenburg. In de noordwesthoek van dit gebied ligt kasteel Stoutenburg met daaromheen enkele bosgebiedjes.

De Hessenweg is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint (zie hoofdstuk 2.2) en bestaat intussen uit een los lint van gemengde functies.

In dit deelgebied is het aantal agrarische bedrijven relatief beperkt. Enkele decennia geleden was in dit gebied sprake van een mix aan agrarische functies, zowel varkenshouderijen als gemengde bedrijven kwamen hier veel voor. In het kader van de reconstructie zijn veel bedrijven hier gestopt en een deel van de grond is verkocht aan bedrijven elders. Op de agrarische bouwblokken zijn allerlei andere functies ontstaan. Langs de Hessenweg is daardoor sprake van een mix aan functies. Door de ligging van de buurtschappen en de vele verspreid liggende woonbebouwingen wordt het ook als woongebied ervaren. Door de ligging tegen het stedelijk gebied van Leusden en Amersfoort heeft dit gebied een belangrijke functies voor recreatief (mede)gebruik.

#### Doelen:

- Behoud van een levendig en economisch vitaal buitengebied;
- Versterken recreatieve uitloopte functie voor Leusden en Amersfoort;
- Leuker maken van recreatieve routes;
- Versterken van de oorspronkelijke landschappelijke karakteristiek (kampenland-

schap, kasteel Stoutenburg en omgeving);

- Behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;
- Behoud kenmerken Stoutenburg als buurtschap;
- Behouden van voldoende ruimte voor waterberging langs het Valleikanaal en rond de Schammer.

We willen in dit deelgebied volop ruimte geven aan nieuwe economische dragers. Daarmee willen we de economische waarde van bouwblokken vergroten en zo door afroaming van de waardesprong komen tot extra investeringen in het landschap. In dit deelgebied werken we toe naar een dynamisch en multifunctioneel platteland met hoge landschappelijke kwaliteiten.

Als we uitgaan van de huidige milieunormen kan dit leiden tot beperkingen van het aantal functies dat bij elkaar kan ontstaan. Daarom willen we langs de Hessenweg nagaan of het werken met milieu emissies tot ruimere ontwikkelmogelijkheden kan leiden dan het werken met milieuzones. Hiermee stimuleren we meteen het behalen van hogere duurzaamheidsdoelen. Dit leidt tot een actieplan waar betrokken initiatiefnemers naartoe kunnen werken.

#### Om de kwaliteiten te borgen stellen we een aantal voorwaarden:

- Extra ruimtegebruik wordt alleen overwogen als dit aantoonbaar bijdraagt aan een innovatieve en maatschappelijke gewenste functie (dialoog) en als er een extra investering wordt gedaan in ruimtelijke of maatschappelijke kwaliteit. In de basis blijven nieuwe functies beperkt tot de huidige bouwpercelen.
- We stellen bij nieuwe functies een hoog

ambitieniveau in ten aanzien van milieuaspecten (zie paragraaf 4.4).



*Impressie voor het landschap rondom de Hessenweg.*



## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

### 5.4 RANDZONE MET SLAGENLANDSCHAP

#### Wat speelt er?

Dit deelgebied ligt van natura een wat lager. Door de ligging aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug is dit de plek waar van oudsher het water van de Gelderse Vallei heen stroomt, alvorens in noordelijke richting af te stromen. Daarom kent dit deelgebied veel bijzondere kwaliteiten, die vaak gerelateerd zijn aan water. Deze staan beschreven in hoofdstuk 2.2. Maar het gebied kent ook wateroverlast. Nog altijd staan rond de Laapeereweg en de plek waar de Modderbeek in het Valleikanaal stroomt percelen soms onder water.

De meeste agrarische bedrijven die in dit deelgebied voorkomen betreffen grondgebonden veehouderijen. In de oorspronkelijke ontginningssassen Langesteeg, Laapeereweg, Asschatterweg en Leusbroekerweg zijn in verspreid liggende boerderijen soms andere functies terecht gekomen, waaronder veelal de woonfunctie. De Hamersveldseweg is in de loop der tijd steeds meer opgenomen in het stedelijk gebied van Leusden. Tussen bedrijventerrein Ambachtsweg en de Zuiderinslag is aan de westkant van het lint een gemengd gebied met wonen en bedrijvigheid ontstaan.

#### Doelen in dit gebied zijn:

- Behoud van zichtlijnen.
- Herkenbaar houden van de langgerekte (smalle) verkaveling, die kenmerkend is voor het slagenlandschap.
- Behoud en versterken van de ecologische kwaliteiten en het leggen van ecologische verbindingen d.m.v. het Groene Valleilint.
- Ruimte reserveren voor vasthouden van water en waterberging.
- Behoud grondgebonden veehouderij als drager van het landschap.

- Versterken van de toegankelijkheid om recreatief medegebruik te faciliteren en verhogen van de maatschappelijke betrokkenheid bij het instandhouden van het landschap.
- Bekender maken van het verhaal van de Grebbelinie.
- Verstevigen van de groene basis van het gebied, waar dit niet contrasteert met de typische kenmerken van het slagenlandschap (bv. in het deel langs het Valleikanaal waar sprake is van een kampenlandschap en ten zuiden van de Tabaksteeg waar het slagenlandschap opvallend herkenbaar is).

Dit deelgebied is bijzonder belangrijk voor Leusden als uitloopgebied, vanwege de ecologische kwaliteit en structuur en om water vast te houden en te bergen. Omdat hier veel kwetsbare doelen en functies bij elkaar komen, zullen we voorzichtig om moeten gaan met nieuwe functies. We willen geen functies die het gebied die de milieukwaliteit negatief beïnvloeden of die onveilige situaties creëren.

#### Om de kwaliteiten te borgen stellen we een aantal voorwaarden:

- We gaan geen functies toestaan die een negatief effect hebben op de rust en stilte in het gebied. We stellen daarom hoge milieukwaliteitsnormen op het vlak van geluid en lucht. Functies die vrachtverkeer aantrekken staan we hier niet toe.
- Vormeis voor initiatiefnemers. Bij nieuwbouw of herbouw dient te worden aangetoond dat historische boerderijtypen en erfstukken zorgvuldig zijn meegenomen in het nieuwe plan.
- Bij hergebruik van boerderijen gaan we uit van sloopeisen voor oude stallen en

een maximum aantal ruimte voor ruimte woningen van 1 per 1.000 m<sup>2</sup> gesloopte opstallen. Alleen voor de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelden geen sloopeisen. Bij hergebruik stellen we als eis dat niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt of dusdanig wordt aangepast dat het 'natuurlijk' opgaat in het historische erf. Een uitzondering vormen gebieden die worden aangewezen als toekomstig woningbouwgebied, indien dit gepaard gaat met een groene ontwikkelstrategie.



*Impressie voor de randzone met het slagenlandschap.*



## Hoofdstuk 5 Visie op gebieden

# 5.5 LANDGOEDERENZONE MET CENTRAAL BUITENGEBIED

### Wat speelt er?

Dit deelgebied vormt een overgangsgebied op de rand van de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei. Het is landschappelijk en ecologisch bijzonder waardevol door de ligging van de landgoederen met landhuizen in dit gebied en de fijnmazige afwisseling tussen groen en landerijen (zie hoofdstuk 2.2). In het Centraal Buitengebied komen enkele agrarische bedrijven voor, waaronder een paardenhouderij. Het gebied rondom Den Treek is veel uitgestrekter met een indrukwekkend landhuis aan de Treekerweg met daaraan gekoppelde bijgebouwen en boerderijen. Veel boerderijen in dit deelgebied betreffen pachtboerderijen en zijn onderdeel lang geweest van een landgoed. Het zijn allemaal grondgebonden veehouderijbedrijven.

### Doelen in dit gebied zijn:

- Behoud van de historische samenhang tussen de landhuizen, de boerderijen, de landerijen en landschapselementen van de landgoederen.
- Behoud en versterken van de ecologische kwaliteiten van de bossen, heides en landerijen van Den Treek.
- Behoud grondgebonden veehouderij als drager van het landschap.
- Behoud van de kwaliteiten rust en stilte.
- Versterken van mogelijkheden voor recreatief medegebruik en verhogen maatschappelijke betrokkenheid bij het instandhouden van het landschap.
- Verbeteren van ecologische verbindingen

Omdat een groot deel van dit deelgebied eigendom is van meerdere landgoederen verwachten we relatief weinig veranderingen. We willen echter binnen de kwaliteiten die er zijn, wel enige dynamiek mogelijk maken om

deze kwaliteiten in stand te kunnen houden. Bij beëindiging van agrarische bedrijven moet het mogelijk zijn om oude stallen te slopen of cultuurhistorisch waardevolle panden te verbouwen en ze geschikt te maken voor een nieuwe functie. Daar is ons beleid dan ook op gericht.

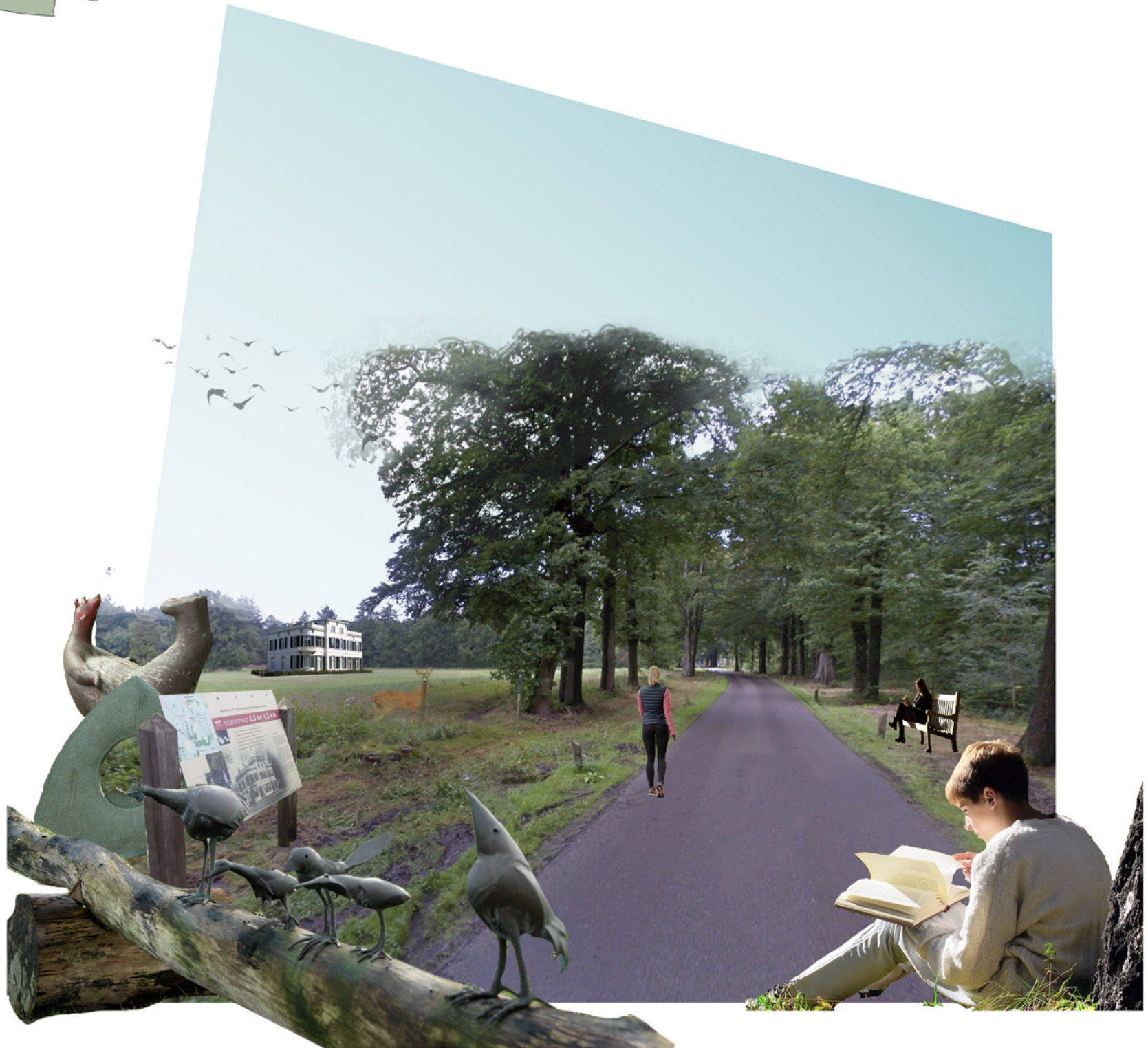
Het beleid is in dit deelgebied in eerste instantie gericht op de inrichting van erven en de kwaliteit van de gebouwen en minder op investeringen in landschap en natuur.

We vinden rust en stilte in dit gebied belangrijk. We zullen de verkeersaantrekkende werking in dit gebied blijven monitoren en maatregelen nemen als de milieubelasting op het vlak van geluid, fijnstof en stikstof (als gevolg van het autoverkeer) toeneemt. Bijvoorbeeld door een betere spreiding van parkeerlocaties, het plaatsen van paaltjes in de weg (evt. een deel van de week).

### Om de kwaliteiten te borgen stellen we een aantal voorwaarden:

- Vormeis voor initiatiefnemers. Bij nieuwbouw of herbouw dient te worden aangetoond dat historische boerderijtypen en erfopbouw zorgvuldig zijn meegenomen in het nieuwe plan.
- We gaan geen functies toestaan die een negatief effect hebben op de rust en stilte in het gebied. We stellen daarom hoge milieukwaliteitsnormen op het vlak van geluid en lucht. Functies die vrachtverkeer aantrekken staan we hier niet toe.
- Instellen van hoge milieukwaliteitsnormen op het vlak van geluid, lucht. Dat betekent dat we sturen op effecten van verkeersaantrekkende werking van functies. Veel nieuw (auto)verkeer kan leiden tot hogere geluidsbelasting. Dit mag echter niet het hoogste ambitieniveau overschrijden.

- Bij hergebruik van boerderijen gaan we uit van sloopeisen voor oude stallen en een maximum aantal ruimte voor ruimte woningen van 1 per 1.000 m<sup>2</sup> gesloopte opstallen. Alleen voor de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelden geen sloopeisen. Bij hergebruik stellen we als eis dat niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt of dusdanig wordt aangepast dat het 'natuurlijk' opgaat in het historische erf.



*Impressie voor het landgoederenlandschap.*



## INTERMEZZO DE TOEPASSING VAN MAATWERK

### Hoe gaan we maatwerk toepassen?

Wij zien het maatwerkproces als een gezamenlijk ontwikkelproces van initiatiefnemer en overheid. De rol van beiden is om het initiatief zo goed mogelijk te maken en begrip te hebben voor elkaars verantwoordelijkheden. Met die houding is een maatwerkproces vruchtbaar.

We kiezen voor een systematiek met vormvereisten en voor een inhoudelijke afweging. De vormvereisten bieden zekerheid en gelijkheid, de inhoudelijke afweging maakt specifieke keuzes mogelijk.

### Hoe werkt het?

Uitgangspunt van maatwerk is dat het totale initiatief een duidelijke positieve bijdrage levert aan ons gebied. Om te voorkomen dat het initiatief op een of enkele regels strandt, terwijl het als geheel wel positief is, kunnen er per deelaspect 'punten vergaard' worden. Om het maatwerkgesprek te voeren wordt er eerst een agenda opgesteld. Die agenda volgt uit de regels van stap 2 van deze paragraaf.

Initiatiefnemer en gemeente gaan over de hele agenda met elkaar in gesprek en proberen op elk agendapunt een zo goed mogelijk resultaat te halen. Aan het eind wordt er een balans opgemaakt en is er een puntenscore. Er zijn twee faalmogelijkheden in het maatwerkproces:

- Initiatiefnemer en gemeenten moeten met een opbouwende en open instelling in het gesprek zitten. Ideeën en voorstellen moeten serieus worden opgepakt. Als dit proces niet goed verloopt stopt de samenwerking;
- Het kan zijn dat het eindresultaat niet voldoende positief te maken is. Om deze reden loont het om een of enkele keren in het maatwerkproces al eens een balans te maken om te bezien hoe kansrijk het initiatief is.

De wijze van beoordelen en het vastleggen van initiatieven zal worden uitgewerkt in de uitvoeringsparagraaf van deze omgevingsvisie en worden verankerd in het toekomstige omgevingsplan.

### De stappen

#### Stap 1: intake

De initiatiefnemer bespreekt met de gemeente het voornemen om een initiatief te gaan uitvoeren.

De eerste vraag die moet worden beantwoord is, of het een project is dat binnen de bestaande bestemmingen kan worden uitgevoerd. In deze stap wordt ook bepaald in welke gebiedszone het project ligt en welke doelen daar gelden.

#### Het opstellen van de agenda

De initiatiefnemer stelt, op basis van zijn of haar beeld van het initiatief én deze omgevingsvisie, een agenda op. Deze bestaat uit als eerste uit de gebiedskwaliteiten die beschermd moeten worden, beschreven in paragraaf 3.3. Daarnaast uit de thema's die direct relevant zijn voor het initiatief (H1). Deze agenda wordt aan de gemeente voorgelegd.

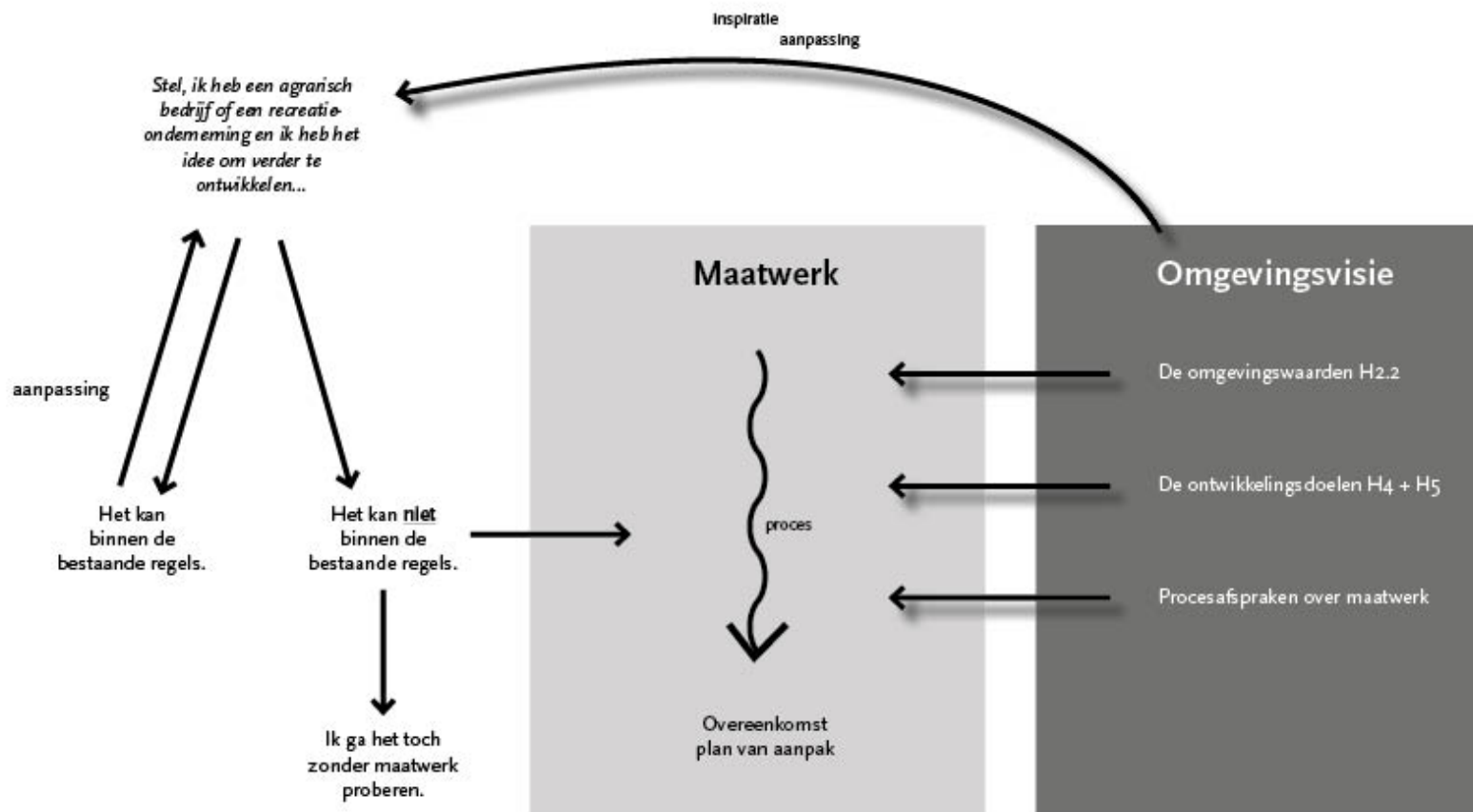
Het uitvoerend kwaliteitsbeleid zoals landschapsontwikkelingsplan en de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen van de provincie Utrecht is een goede bron voor informatie over de kwaliteiten van de locatie. Zoals we ook in H3 al aangegeven hebben is deze omgevingsvisie sturend als het gaat om gebiedsdoelen en de waardering van de kwaliteiten.

#### Stap 2: het maatwerkproces

De initiatiefnemer maakt een voorstel op basis van de agenda. Dat voorstel wordt bij de gemeente ingediend en deze bekijkt eerst of het compleet is. Als alle onderdelen er zijn kan het proces beginnen. De initiatiefnemer en de gemeente gaan met elkaar inhoudelijk in gesprek over de agenda. Wat wordt er be-

	Voorzichtig omgaan met waarden	Ontwikkelen
De bestaande gebiedskwaliteiten uit H3	De mate van behoud van gebiedskwaliteiten	De mate van versterking van bestaande gebiedskwaliteiten
De gewenste ontwikkelingsrichting, zoals geschetst in de visie H1 en H4		De mate waarin een initiatief aansluit bij de gewenste doelen





Maatwerk voor ontwikkelingen schematisch weergegeven.

sproken?

- De mate waarin het initiatief ingrijpt op de gebiedskwaliteiten van dat gebied. Dit moet per kwaliteit worden behandeld conform de agenda;
- De voorstellen voor versterking van gebiedskwaliteiten. Daarbij kan de initiatiefnemer inspiratie opdoen uit de lijst van dit hoofdstuk of zelf voorstellen doen;
- De wijze waarop het initiatief inspeelt en aansluit op de gewenste ontwikkelingsrichting per gebied van H5;
- De ontwikkelingsvoorstellen van H4 die direct relevant zijn voor het initiatief (dus een landbouwvoorstel voor het landbouwhoofdstuk en een toeristisch-recreatief voorstel voor het recreatievoorstel);
- Daarnaast kan de initiatiefnemer extra

‘punten verzamelen’ door in te spelen op voorstellen die elders in H4 staan;

- De manier waarop de maatschappelijke investering wordt besteed.

### Stap 3: de conclusie

Tijdens het maatwerkproces ontstaat er een beeld van de ‘score’ van het initiatief op de verschillende aspecten. Het maatwerkproces gaat door totdat partijen geen zinvolle verbeteringen meer kunnen bedenken. Dan wordt het resultaat samengevat op een scorekaart.

Om afwegingen mogelijk te maken gaan we de resultaten van het initiatief globaal meten. Is het een ‘normaal’ resultaat, beter dan normaal of slechter dan normaal? De beoordeling ‘beter dan normaal’ of ‘slechter dan

normaal’ moet significant zijn waardoor het oordeel niet ter discussie staat. Het afwegingsproces is het toekennen van gewichten aan de verschillende onderdelen. Het is de verantwoordelijkheid van het bestuur om deze afweging te maken. Het is uiteindelijk ook het bestuur dat bepaalt of een initiatief kan worden uitgevoerd.

### Openbaarheid voor een lerende omgeving

Alle maatwerkprocessen worden gepubliceerd. Nieuwe initiatiefnemers kunnen de inzichten van het afgeronde proces gebruiken voor hun eigen initiatief. Omdat de agenda een vaste hoofdvorm heeft is dat ook snel te doorgronden. We verwachten dat hierdoor geleidelijk aan steeds meer eenduidigheid en snelheid ontstaat.

# BRONNEN

## Afbeeldingen

Pagina 29: landgoed Den Treek

*Meerhierover, erfgoed informatie op locatie, [www.meerhierover.nl/000406/](http://www.meerhierover.nl/000406/)*

Pagina 30: kazemat

*Tracesofwar, Grebbelinie Asschatterkade, [www.tracesofwar.nl/sights/22351/Grebbelinie---Asschatterkade---S3-Kazemat-GLO40.htm](http://www.tracesofwar.nl/sights/22351/Grebbelinie---Asschatterkade---S3-Kazemat-GLO40.htm)*

Pagina 30/31: Hoeve Groot Zandbrink

*Hoeve Groot Zandbrink, <http://grootzandbrink.nl>*

Pagina 34: Hessenkar

*Entoenu, Canon van Nederland, [www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/hessenweg](http://www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/hessenweg)*

Pagina 34: kaart met Hessenwegen

*Entoenu, Canon van Nederland, [www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/hessenweg](http://www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/hessenweg)*

Pagina 38: verkaveling rondom Leusden

*Entoenu, Canon van Nederland, [www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/ontginning-van-het-moeras](http://www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/ontginning-van-het-moeras)*

Pagina 39: luchtfoto uit 1945

*Entoenu, Canon van Nederland, [www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/ontginning-van-het-moeras](http://www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/ontginning-van-het-moeras)*

Pagina 41: uitsnede van landgoed Den Treek uit de eerste bosstatistiek

*Wildernis Chart room, [www.wildernis.eu](http://www.wildernis.eu)*

Pagina 42: Den Treek

*Den Treek Henschoten historische kiekjes, [www.dentreekhenschoten.nl/treker-beeldbank/fotoalbum-oude-kiekjes](http://www.dentreekhenschoten.nl/treker-beeldbank/fotoalbum-oude-kiekjes)*

Pagina 42/43: Heiligenberg

*Entoenu, Canon van Nederland, [www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/herenkamers-herenhuizen-en-buitenplaatsen](http://www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/herenkamers-herenhuizen-en-buitenplaatsen)*

Pagina 42/43: Stoutenburg

*Entoenu, Canon van Nederland, [www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/herenkamers-herenhuizen-en-buitenplaatsen](http://www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/herenkamers-herenhuizen-en-buitenplaatsen)*

Pagina 43: Heiligenberg

*Entoenu, Canon van Nederland, [www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/herenkamers-herenhuizen-en-buitenplaatsen](http://www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/herenkamers-herenhuizen-en-buitenplaatsen)*

Pagina 43: Lockhorst

*Entoenu, Canon van Nederland, [www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/lockhorst-en-stoutenburg](http://www.entoenu.nl/utrecht/regio-eeiland/leusden/lockhorst-en-stoutenburg)*

Pagina 45: Pyramide van Austerlitz

*Panoramio, Google Maps, <http://www.panoramio.com/photo/55890061>*

Pagina 47: Foto wederopbouwboerderij

*Utrechtse Canons, Canon van Eemland, <http://old.regiocanons.nl/utrecht/eemland/eemland-onder-vuur/beeld--geluid/wederopbouwboerderij-leusden>*

Pagina 47: wederopbouwsteen  
*De Grebbelinie boven water, Provincie Utrecht, 2006*

Pagina 48: natuurgebied de Schammer  
<https://www.vvvleusden.nl/natuur/dagrecreatiegebied-de-schammer>

Pagina 55: aangeleverd door de gemeente

Pagina 70-71 recreatieve activiteiten op (boeren)erven  
<https://www.huisjetehuur.nl/Vakantiehuis/Nederland/Drenthe/Norg/Brinkstee-20559/?Klk=ja>  
<https://www.campingassist.eu/verhuurder/3/farmcamps/>  
<http://www.nederlandmonumentenland.nl/monument/bierbrouwen-in-chaam/>  
<http://ophuizerhoogte.nl/2017/09/26/nationale-koffiedag-boerderij/>  
<http://iameland.nl/bedrijven-op-ameland/bedrijf/eetcafe-de-boerderij>  
[http://www.gerrithoeve.nl/images/fotoboek/4\\_13890115580.jpg](http://www.gerrithoeve.nl/images/fotoboek/4_13890115580.jpg)  
<https://supertrips.nl/slapen-in-hooiberg/>  
<http://www.leekzicht.nl/doelgroepen/familie/koeiensurvival.aspx>  
<https://bierenappelsap.nl/spelen-op-de-boerderij-bij-de-geertjes-hoeve/>  
<http://www.campinghellegat.nl/op-vakantie-als-levensles-kamperen-met-opa-en-oma/>  
<https://west-vlinderen.be/routes/detail/84c338/>  
<http://www.styling-bruiloft.nl/feest-in-eigen-tuin/aankleding-feest-locatie-schuur/>  
[http://www.brabantscentrum.nl/oud\\_archief\\_2005/nieuws/0525\\_scheiend.htm](http://www.brabantscentrum.nl/oud_archief_2005/nieuws/0525_scheiend.htm)  
<https://www.belg.be/51743/nieuws/zonnepanelen-kunnen-ook-mooi-ingewerkt-worden/>  
<http://www.zevenbergenzonne-energie.nl/zonnestroom/werkwijze/>  
<http://www.broekmans-cv.nl/zonne-energie>  
<https://www.zonnepanelenophetdak.nl/zonnepanelen-installatie/>  
<https://www.ivn.nl/groendichterbij>  
<https://www.nijha.nl/nl/referenties/outdoor-fitness-woodbrookers-kortehemmen/>  
[http://www.treespk.com/catalog/products/\\_travy/ginkgo\\_biloba\\_listya\\_100\\_gramm/](http://www.treespk.com/catalog/products/_travy/ginkgo_biloba_listya_100_gramm/)  
<http://www.wakkerlaorne.nl/berichten/wonen-en-duurzaamheid/schoneveld-afvoer-regenwater.html>  
<https://www.omroepwest.nl/nieuws/2137523/Zoetermeeders-adoptereren-groen>  
<https://www.straatbeeld.nl/project/120716/golvend-speelterrein-integreert-sport-in-stedelijk-gebied>

Overige foto's zijn eigen foto's.

#### **Andere bronnen**

Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei, Gemeente Leusden, Brons en Partners, 2017

*De Grebbelinie boven water, Provincie Utrecht, 2006*

Krachtig Leusden prachtig groen, Convenant Groene Agenda Leusden, 2008

Kernrandzonevisie Ursulineweg-Zuid & Burgemeester Buiningpark e.o., bureau Nieuwe Gracht, 2017

Entoenu, Canon van Nederland,

Entoenu, Canon van Nederland, [www.entoenu.nl/utrecht/regio-eemland/leusden/hessenweg](http://www.entoenu.nl/utrecht/regio-eemland/leusden/hessenweg)

