

gemeente leusden

project binnen in het buitengebied

integrale ontwikkelingsvisie

Leusden heeft het "natuurlijk"



41-009
vastgesteld 16-9-2004

AMER
ADVISEURS BV

ZONNEHOF 43 3811 ND AMERSFOORT
TEL 033 - 462 16 23 FAX 033 - 465 18 11
E bureau@amer.nl W www.amer.nl

RUIMTELIJKE ORDENING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel van dit project	1
1.2.	Opbouw van deze beleidsnota	2
1.3.	Organisatie en werkwijze	2
2.	EEN KENSCHETS VAN ALGEMENE ONTWIKKELINGEN IN HET LANDELIJKE GEBIED	5
2.1.	Landbouw	5
2.2.	Water	6
2.3.	Natuur en landschap	7
2.4.	Recreatief medegebruik	7
2.5.	Economische functieverbreiding	8
2.6.	Milieu	8
3.	ONTWIKKELINGEN IN HET LANDELIJKE GEBIED VAN LEUSDEN	9
3.1.	Landbouw	9
3.2.	Waterbeleid in de afgelopen jaren	13
3.3.	Natuur en landschap	14
3.4.	Recreatief medegebruik	14
3.5.	Economische functieverbreiding	17
3.6.	Milieubeleid op lokaal niveau	18
3.7.	R.O beleid van de gemeente	18
4.	BOUWSTENEN VOOR EEN ACTUELE ONTWIKKELINGSVISIE	21
4.1.	De agrarische sector in perspectief	21
4.2.	De waterhuishouding en zijn ruimtebeslag	22
4.3.	De natuur en landschapsontwikkeling	23
4.4.	Recreatief medegebruik van het buitengebied: een zaak met vele gezichten die meer aandacht behoeft	25
4.5.	Een goede ontsluiting en samenhangend verkeersnetwerk zijn noodzakelijk	28
4.6.	Milieubeleid: ontwikkeling en doorwerking	30
4.7.	Versterking van de ruimtelijke structuur	30
5.	CONTOUREN VAN EEN ONTWIKKELINGSVISIE VOOR HET BUITENGEBIED.	31
5.1.	De ontwikkeling van de drie hoofdfuncties	31
5.2.	Het globale onderscheid tussen het noordelijke deelgebied en het midden + zuidelijke deelgebied	32
5.3.	Het noordelijk deelgebied	32
5.4.	Ontwikkelingsvisie op het midden en zuidelijke deelgebied	40
5.5.	Vrijkomende agrarische bebouwing.	44

6.	BELEIDSAGENDA: VAN AMBITIES EN DOELSTELLINGEN NAAR UITVOERINGSPROJECTEN	47
6.1.	Algemeen	47
6.2.	Huidige inspanningen en lopende projecten van de gemeente	47
6.3.	Gemeentelijke rol en positie bij de uitvoering van de beleidsagenda	47
6.4.	Nieuw in gang te zetten projecten en initiatieven in het buitengebied	48
6.4.1.	Gebiedsgerichte aanpak voor het noordwestelijke deelgebied.	48
6.4.1.a	De mogelijke rolverdeling van partijen bij de uitwerking en realisatie van de visie op het noordwestelijk buitengebied.	49
6.4.2.	Gebiedsgerichte aanpak binnen de deelgebieden noordoost, midden en zuid.	50
6.5.	Instrumentele plannen/projecten ter ondersteuning van de ontwikkeling	50
6.5.1.	Herziening bestemmingsplan buitengebied	51
6.5.2.	De opstelling van een beeldkwaliteitplan voor het buitengebied	51
6.5.3.	Opstellen van landschapsontwikkelingsplan Leusden	51
6.5.4.	Instelling van een Stichting Landelijk Gebiedsherstel en inschakelen gebiedsmakelaar.	52
6.6.	Organisatie, prioritering en financiering uitvoering beleidsagenda.	52
7.	BIJLAGEN	55
7.1	Verkenning van de onderdelen van de beleidsagenda op hun onderlinge relatie en de rol van de gemeente en derden bij de uitwerking (mei 2003).	55
7.2.	Samenvatting van ambities en doelstellingen van Krachtig Leusden	57
7.3.	Samenvatting van de gebiedsgericht na te streven ontwikkelingen	59
7.4.	Aansluiting van de integrale ontwikkelingsvisie bij het Reconstructieplan, het Streekplan en het Bestemmingsplan buitengebied	61
7.5.	Samenvatting van het voorgestelde nieuwe beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), DD. 26-4-2003	63
7.6	Geraadpleegde literatuur.	70
7.7.	Samenstelling projectgroep	71
7.8.	Samenstelling Stuurgroep	71
7.9.	Geraadpleegde sleutelpersonen.	71
7.10.	Kaartbijlagen	71

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel van dit project

In het kader van de beleidsvisie "**Bouwen aan een Krachtig Leusden**" wil de gemeente naast andere aansprekende meer stedelijke projecten ook een extra impuls geven aan het in stand houden en versterken van de vitaliteit van het buitengebied. Zij heeft de ambitie om het zeer aantrekkelijke buitengebied vitaal te houden temidden van verschillende ontwikkelingskrachten die zich hier doen gelden. Daartoe heeft zij het volgende driesporenbeleid voor ogen:

1. **het behoud en versterken van de natuur- en milieuwaarden in een aantrekkelijk landschap;**
2. **het bevorderen van het recreatief medegebruik van het buitengebied;**
3. **het realiseren van een duurzaam economisch perspectief voor de Leusdense landbouw.**

In het kader van het derde spoor zal aandacht worden besteed aan het ontwikkelen van een ruimhartiger beleid ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing voor niet-agrarische functies onder nadere voorwaarden.

De gemeentelijke projectnotitie voor de gemeenteraad dd. 27-3-2001 vormde de aanzet voor het opstarten van een beleidsvormingsproces dat moest uitmonden in het vaststellen van de Beleidsagenda met een concreet actieplan gebaseerd op een integrale ontwikkelingsvisie.

Nu er bij het gereed komen van het Reconstructieplan een flinke vertraging heeft plaats gevonden onder invloed van trage behandeling van relevante wetgeving in het parlement, is het behandelingstempo van de integrale visie op het buitengebied van Leusden ook vertraagd. De behoefte aan een dergelijke visie blijft echter onverkort bestaan, omdat de gemeente bij verschillende bovengemeentelijke plannen om een eigen visie wordt gevraagd. Genoemd kunnen worden: het in voorbereiding zijnde Streekplan en Reconstructieplan, de Visie Buitengebied Eemland, het Strategisch Gebiedsperspectief en visies van bepaalde belangenorganisaties zoals Venster op de Vallei van het Utrechts Landschap en de visie van Stichting de Boom.

De afgelopen periode heeft de gemeentelijke concept-visie deze rol duidelijk vervuld. In dit verband dient ook de ontwikkelingsschets voor het noordwestelijke deel van het buitengebied genoemd te worden waar een stedelijk uitloopgebied is gedacht. Naar aanleiding van de reacties uit het veld en in de klankbordgroep is besloten voor dit gebied al vast een nadere uitwerking in ideeën en een illustratieve schets op te stellen. Deze ontwikkelingsschets zelf vormt geen onderdeel van deze visie.

1.2. Opbouw van deze beleidsnota

- In vervolg op de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een kenschets gegeven van de algemene ontwikkelingen die zich in het landelijk gebied de laatste jaren aftekenen. Het gaat om een globaal beeld als achtergrond voor een kenschets van de ontwikkeling in Leusden.
- In hoofdstuk 3 wordt ingezoomd op de Leusdense situatie. Het gaat hierbij om de hoofdlijnen van de binnen Leusden waar te nemen ontwikkelingen ten behoeve van een integrale visie.
- In hoofdstuk 4 worden op basis van de voorgaande analyses de bouwstenen beschreven voor een actuele visie op het buitengebied.
- In hoofdstuk 5 wordt een samenhangende beschrijving gegeven van de ontwikkelde integrale visie ondersteund door een toelichtende kaart.
- In hoofdstuk 6 wordt vanuit de visie een verkenning gegeven van de beleidsagenda in de vorm van te ontwikkelen projecten.
- In de bijlagen is ondersteunend materiaal opgenomen en zijn de bronverwijzingen te vinden. Hierin wordt tevens stilgestaan bij de afstemming van deze visie met het Reconstructieplan, het Streekplan en het Bestemmingsplan buitengebied.

Voor de haastige lezer raden we aan hoofdstuk 5 te lezen, die de opgebouwde visie bevat, en hoofdstuk 6 waar de vertaling in uit te voeren projecten en initiatieven is opgenomen.

1.3. Organisatie en werkwijze

Projectgroep/stuurgroepmodel

Er is bij de aanpak gekozen voor het projectgroep/stuurgroepmodel, waarbij in de 2^e fase een klankbordgroep wordt geformeerd met externe sectorvertegenwoordigers. Onder regie van de gemeente is aan Ameradviseurs, het stedenbouwkundig adviesbureau dat indertijd ook het bestemmingsplan buitengebied heeft opgesteld, gevraagd dit project te trekken. Er is zoals gebruikelijk een projectgroep samengesteld uit medewerkers van verschillende afdelingen van de gemeente(zie bijlage). De heer drs. J.S Wiersema is externe projectleider en de heer D.Stolker gemeentelijke projectleider.

Er is daarnaast een stuurgroep geformeerd van enkele betrokken wethouders, het directielid Visie 2010 en de gemeentelijke projectleider voor de aansturing van het project en de beoordeling van de produkten ten behoeve van de bestuurlijke besluitvorming.

Twee fasenmodel

De gemeente heeft er voor gekozen het project in twee fasen op te delen.

1. In de eerste fase is met behulp van bij de gemeente aanwezige kennis en ervaring een concept ontwikkeld voor een integrale visie die na bestuurlijke instemming naar buiten wordt gebracht. In de eerste fase is via literatuurstudie, workshops en gesprekken met bestuurders, beleidsambtenaren en externe sleutelfiguren van diverse belangensectoren getracht een zo actueel mogelijk beeld te krijgen over de recente ontwikkelingen rond het buitengebied en de zich aftekenende perspectieven en knelpunten voor de toekomst. Op basis van een hieruit te destilleren visie zal de gemeente een meer onderbouwde reactie en bijdrage kunnen leveren aan de reconstructieplanvorming.
2. In de tweede fase is de concept-visie onderworpen aan een revisieronde op basis van het raadplegen van diverse instanties en belangenorganisaties in een geformeerde klankbordgroep en het raadplegen van alle betrokkenen tijdens inspraakrondes. De bijgestelde visie met een aantal uitvoeringsprojecten heeft vervolgens de gebruikelijke inspraakprocedure doorlopen alvorens aan de gemeenteraad voorgelegd te worden ter vaststelling op 16-9-2004.

Globale visie en projecten actieplan

Sinds de vaststelling van bestemmingsplan buitengebied zijn er een groot aantal beleidsrapporten, plannen en visies geproduceerd door overheden en organisaties die op enigerlei wijze verwerkt dienen te worden in een integrale visie (zie geraadpleegde literatuurlijst in de bijlage). De gespreksrondes en inspraak zijn er mede voor bedoeld te checken of de elders levende ideeën voldoende naar voren komen in de nieuwe visie. Het gaat hier overigens om een visie en niet om het tot in detail weergeven van wat door een ieder geproduceerd is de afgelopen jaren. In de lijn van de intenties van een Krachtig Leusden gaat het om het opmaken van de balans en het aangeven van de gewenste beleidskoers op hoofdlijnen voor de komende jaren. Het vaststellen van een duidelijk beleidskader voor de verschillende gebiedsdelen in het buitengebied. Op basis hiervan kunnen projecten ontwikkeld worden ter realisatie en initiatieven beoordeeld worden. Niet meer en niet minder. Voorop staat hierbij de wens de kwaliteit van het gebied te bewaren en te versterken als leefgebied voor plant, mens en dier: voor degenen die er wonen en werken, maar ook voor hen die het bezoeken om te recreëren.

2. EEN KENSCHETS VAN ALGEMENE ONTWIKKELINGEN IN HET LANDELIJKE GEBIED

In dit hoofdstuk gaat het dus niet direct over de specifieke ontwikkeling in Leusden (zie H 3), maar om ontwikkelingen in het algemeen die we kunnen waarnemen.

Enkele ontwikkelingen springen in het oog en worden hier benoemd, zonder nu volledig te willen zijn.

2.1. Landbouw

De problemen in de intensieve veehouderij in de vorm van varkenspest, de gekke koeienziekte, de mond- en klauwzeer epidemie en nu weer de vogelpest, hebben tot een herbezinning geleid over de wijze waarop deze bedrijfstak in ons land beoefend wordt. De Reconstructiewet in ontwerp is daar sterk door ingegeven. Het rapport van de Commissie Wijffels is het meest recente product in dezen, dat vrij duidelijk is in zijn conclusies en aanbevelingen: extensivering, diervriendelijkere huisvesting en vervoer, gesloten ketenbeheer zijn kernbegrippen als leidraad naar morgen.

Daarnaast zijn er vanuit de Europese Unie in Brussel steeds duidelijker signalen die wijzen op een kerend tij als het gaat om de subsidiëring van de landbouw en het beschermen van de eigen markt naar de rest van de wereld. Vermindering van het eerste en afbraak van het tweede is de komende jaren de trend naar verwachting. De uitbreiding met nieuwe Euro-leden die tegen veel lagere kosten kunnen produceren, zal dit proces alleen maar versnellen. Een nog toenemend milieubewustzijn en dierwelzijnsbeleid zal de druk op de productie-omstandigheden alleen maar opvoeren. Samen met de te verminderen milieudruk zal dit per saldo leiden tot een substantiële vermindering van de intensieve veeteelt en pluimveeteelt. Sommigen verwachten een teruggang van wel 50% binnen 20 jaar!

In de grondgebonden veehouderij ontwikkelen zich nieuwe normen met groene labelstallen als basisvoorziening en een maximale veebezetting van 2,5 koe per ha om hiermee recht te doen aan evenwichtsbemesting. Het betekent dat vitale perspectiefvolle veehouderijen behoefte krijgen aan nog meer grond om hun bedrijf op peil te houden. Daarmee neemt de druk op de grondbehoefte toe. Overname van gronden van "wijkers" door blijvers biedt vervolgens de nodige garantie op voortzetting van het agrarisch gebruik en beheer van deze gronden.

Planologisch ontstaan nieuwe concepten, zoals varkensvrije zones om epidemieën meer beheersbaar te maken qua omvang en beperking van de sociaal-economische schade. Het gaat al snel om miljarden guldens.

In de Reconstructiewet wordt eveneens zonering ingevoerd als middel om tot een evenwichtiger verhouding te komen tussen de belangen van natuur, landschap en milieu enerzijds en de agrarische productiebelangen anderzijds. De volgende hoofdindeling wordt hierbij momenteel gehanteerd.

1. **Landbouwontwikkelingsgebieden:** dit zijn gebieden waar de landbouw en met name ook de intensieve veehouderij nog wel de ruimte kan krijgen zich verder te ontwikkelen, al dan niet in sterlokaties, d.w.z. in gebiedjes waar geen noemenswaardige milieubelemmeringen aanwezig zijn voor de hier ook nieuw te vestigen bedrijven.
2. **Verwevingsgebieden.** Deze gebieden worden zo genoemd omdat hier evenwicht wordt nagestreefd tussen natuur, landschap, recreatie en landbouw. Onder voorwaarden kan de landbouw zich hier handhaven en ontwikkelen, mits dit niet ten koste van de aanwezige natuur- en landschapsbelangen gaat. Intensieve veehouderijen zijn hier wel toegestaan en kunnen zich ook nog uitbreiden en hervestigen binnen de geldende milieuregels voor ammoniak en geur, en voor zover de andere functies zich hier niet tegen verzetten.

Er mogen naar verwachting alleen nog groenlabel stallen gebouwd worden om de emissie terug te dringen. De nieuwe wetgeving is hier van belang die met terugwerkende kracht tot 15 maart 2001 is vastgesteld.

3. **Extensiveringsgebieden.** Ruimtelijke begrensde deel van een reconstructiegebied met het primaat bij wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of wordt gemaakt. Dit zijn de gebieden waar de intensieve veeteelt zich meer of minder moet terugtrekken ten gunste van andere functies, zoals natuur en landschap met bijbehorende milieukwaliteit. De hier vanouds gevestigde bedrijven zullen duidelijk begrensd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de extensieve veehouderijen bestaan nog wel mogelijkheden. Volgens de Wet Ammoniak en Veehouderij kunnen melkveehouderijen uitgroeien tot 110 stuks melkvee. Na een periode van onzekerheid over een 250 of 500 meter brede zonering rond verzuringsgevoelige gebieden is er sinds kort enige duidelijkheid. Het gaat om zones van 250 meter rond of nabij zeer kwetsbare en kwetsbare natuurgebieden van minimaal 5 ha groot, die gevoelig zijn voor verzuring en binnen de EHS zijn gelegen. Ten opzichte van de zonering van 750 meter uit het Plan van Aanpak voor de Gelderse Vallei is dit een substantiële versmalling. Alleen moet nog goed duidelijk worden welk regime precies wordt voorgestaan.

Conclusie: voor de intensieve veehouderij wordt een behoorlijke teruggang verwacht in het aantal bedrijven en voor de grondgebonden veehouderij een extra behoefte aan grond om de extensivering mogelijk te maken. Schaalvergroting en specialisatie op kwaliteit zullen zich duidelijk manifesteren. De concurrentiepositie komt nog meer onder druk te staan. In dit verband is het tekenend hoe groot de toeloop vanaf 2001 was voor de opkoopregeling die door LNV was aangeboden aan de bedrijven om het mestoverschot terug te dringen.

2.2. Water

Met water meebewegen is het adagium voor deze eeuw. In het kader van het rijksbeleid ligt er een behoorlijke opgave bij de waterschappen en gemeenten om water als ordenend principe tot zijn recht te laten komen. Waterschappen zijn geroepen om voortaan integraal waterbeheer te ontwikkelen vanuit nieuwe verantwoordelijkheden: zowel waterkwaliteit als kwantiteit integraal behartigen. In de praktijk betekent dit dat het waterschap eveneens een grote rol speelt bij zaken die met natuurontwikkeling te maken hebben.

Vanuit geïntegreerd natuur- en waterbeleid wordt ingezet op een drietrapsbeleid:

1. het meer en langer vasthouden van water in het neerslag- c.q. brongebied,
2. vervolgens zoveel mogelijk water van piekbelasting opslaan
3. en pas in laatste instantie andere gebieden hiermee belasten door afvoer.

Het betekent hernieuwde belangstelling voor herstel van oorspronkelijke beeklopen en de aanleg van retentiebekkens om bij pieken water langer vast te houden en overstromingen te voorkomen. Via waterkansenkaarten wordt aangegeven waar bepaalde functies in beginsel wel en niet mogelijk of wenselijk zijn.

Ook het waterpeilbeleid zal meer op natuurbehoud worden gericht, hetgeen een verhoging van het oppervlakkige grondwaterpeil tot gevolg heeft op zorgvuldig uitgekozen plaatsen. Verdroging van natuurgebieden wordt systematisch bestreden. Ook de waterkwaliteit wordt systematisch aangepakt door diffuse en puntlozingen in te dammen/ op te heffen.

Conclusie: meer aandacht en ruimte voor water is nodig in combinatie met natuurontwikkeling. Water als ordenend principe komt expliciet in beeld via de stroomgebiedenbenadering gericht op langer vasthouden van water en bijv. de invoering van de zogenoemde "watertoets" bij beoordeling van bestemmingsplannen.

2.3. Natuur en landschap

Alom bestaat zorg over het halen van de natuurdoelstellingen en het behoud van waardevolle cultuurlandschappen. De realisatie blijft achter bij de oorspronkelijke doelstellingen blijkt uit evaluatierapporten. In het eerste deel van de 5^e Nota R.O. wordt hier de nodige aandacht aan besteed. De Ecologische Hoofdstructuur vraagt extra inspanning om van de grond te komen. De realisatie is grotendeels gebaseerd op vrijwillige medewerking van grondeigenaren. Het gaat zowel om verkoop van gronden als om meer op natuur gericht beheer door agrariërs en natuurbeherende organisaties. Inmiddels heeft het kabinet de Tweede Kamer een begroting voorgelegd waarbinnen het mogelijk wordt de Ecologische Hoofdstructuur en de Robuuste Ecologische Verbindingszones in 2018 te realiseren.

In reconstructiegebieden wordt gezocht naar win-win situaties waarbij sectorontwikkelingen elkaar versterken door koppelingen te leggen. Zo kan een gericht verplaatsings- en beëindigingsbeleid voor bepaalde agrarische bedrijven in extensiveringszones, bijdragen aan het beschikbaar komen van gronden voor schaalvergroting van bedrijven elders en aan natuurontwikkeling en recreatief medegebruik.

“Rood voor groen” is een andere nieuwe formule om de natuurdoelstellingen binnen bereik te brengen: nieuwe landgoedontwikkeling. Ook heffingen op bouwen in landelijk gebied ten gunste van natuurontwikkeling en natuur/boscompensatie dragen hieraan bij.

Conclusie: extra inspanning blijft nodig om de EHS te realiseren. Via nieuwe vormen van agrarisch natuurbeheer door particulieren, het zoeken van win-wincombinaties van belangen binnen de reconstructieplannen en het zorgvuldig toepassen van de Rood voor Groen benadering kunnen hieraan bijdragen.

2.4. Recreatief medegebruik

Zowel ten behoeve van een verbreding van de plattelandseconomie als ten behoeve van de recreatieve functie voor de stadsbewoners wordt sterker ingezet op maatregelen die het recreatief medegebruik de komende periode kunnen versterken. Groen in en om de stad(GIOS) wordt door LNV extra gestimuleerd op basis van integrale projectplannen.

Er kan gedacht worden aan een nog betere ontsluitingsstructuur voor recreatieverkeer en routestructuren, ondersteunende voorzieningen door inrichtingsmaatregelen, een aanbod van ondersteunende horecavormen, aanleg en/of versterking van dagrecreatieprojecten, zoals een recreatieplas met toebehoren. Ook kunnen vormen van verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer en campings van verschillende schaalgrootte en hotelaccommodaties worden overwogen. Samen met buurgemeenten kunnen aantrekkelijke ketens van toeristische-recreatieve producten worden ontwikkeld. Uitplaatsing van campings in kwetsbare natuurgebieden zoals de Veluwe naar de Vallei zijn in beeld en vragen om haalbaarheidsonderzoek en een planologische vertaling in daartoe geschikte Valleigemeenten. Daarbij dient bedacht te worden dat campings veel vrije ruimte vragen zonder agrarische bedrijven in hun ontwikkeling te belemmeren.

Alom groeit een bewustzijn over de positieve waarde die het buitengebied kan hebben voor de recreërende stads en dorpsbewoner. Er worden routes bedacht om te fietsen en te wandelen, te mountainbiken!, of te paard af te leggen. Pleisterplaatsen en beschutte rustpunten horen daar natuurlijk bij. Maar vooreerst moet je er makkelijk kunnen komen en ertoe uitgenodigd worden.

Conclusie: verbeteren van recreatieve ontsluiting van het buitengebied en het opnieuw overwegen van een verdergaande inrichting afgestemd op dagrecreatie en verblijfsrecreatie vormt de beleidsopgave. De natuur- en landschapsbelangen zullen hierbij zorgvuldig in acht genomen moeten worden. De centrale doelstelling is immers de kwaliteit van het landelijk gebied te versterken.

2.5. Economische functieverbreiding

In het kader van verbrede plattelandsontwikkeling is in veel gebieden de vraag aan de orde in hoeverre in vrijkomende agrarische bebouwing ook niet direct aan de agrarische produktie gelieerde bedrijfstvormen hier een plek mogen krijgen en onder welke voorwaarden. Een meer of minder ruimhartig beleid kan gevolgd worden. Zeker wanneer dit bijdraagt aan het halen van milieudoelstellingen en het in stand houden van het landschap en cultuurhistorie wordt hier progressiever over gedacht in sommige kringen. Bedrijvigheid die binnen bestaande bebouwing blijft en in de milieucategorieën 1, 2 en soms 3 valt, kan gemakkelijker een plaats krijgen, mits aan een aantal aanvullende eisen wordt voldaan die een zorgvuldige inpassing garanderen. Met name het provinciale en rijksbeleid heeft grote moeite hier keuzes te maken uit angst de deur te ver open te zetten. Niet geheel ten onrechte als we zien hoe aantrekkelijk het is om je hier te vestigen met allerhande activiteiten.

Conclusie: niet-agrarische activiteiten in vrijkomende bebouwing kunnen onder nader te bepalen voorwaarden positief overwogen worden, zonder de illusie te hebben dat dit de op te lossen landbouwherstructurering kan voorkomen. De handhaafbaarheid van de te bieden ontwikkelingsruimte vormt hierbij een bijzonder aandachtspunt.

2.6. Milieu

De eerder uitgesproken beleidsdoelstellingen om de milieubelasting in dit gebied te verminderen blijven onverminderd van kracht: ammoniakemissie en depositieverlaging, vermindering van fosfaat en nitraatbelasting van bodem en water, geurhinder, waterverontreiniging vragen alle om aandacht en beleid. In de nieuwe wet Ammoniak en veehouderij vinden we deze doelstellingen terug in onder meer een zonering rond kwetsbare waardevolle natuurgebieden van 250 meter, waarbinnen geen uitbreiding van de intensieve veehouderij mag plaats vinden: door emissie stand-still op bedrijfsniveau. Het steeds meer verplicht stellen van groen label stallen is een ontwikkeling. Het genuanceerd willen hanteren van stankcirkels en geurgevoelige categorieën hoort hier bij. Met name de aanwezigheid van burgerwoningen en het ontstaan hiervan bij bedrijfsbeëindiging beperkt meer dan bedoeld de ruimte voor economische ontwikkeling van agrarische bedrijven die ontstaan was door de saldoeregeling bij ammoniakdepositie. In de Wet Stankemissie veehouderijen is recent een voorstel opgenomen om verspreide burgerwoningen voortaan als hindercategorie 4 in plaats van 3 te beschouwen. Dit moet meer ontwikkelingsruimte opleveren voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

Conclusie: het milieubeleid blijft belangrijke beperkende randvoorwaarden stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied. Met name voor de landbouw vraagt dit behoorlijke investeringen om aan de huidige en toekomstige eisen te kunnen voldoen. Vooral de kleinere bedrijven krijgen het hierdoor moeilijk en zullen in toenemende mate tot beëindiging besluiten. Daar staat tegenover dat nieuwe technieken en investeringen nieuwe kansen bieden voor een meer duurzame milieuvriendelijke bedrijfsvoering van de blijvers.

3. ONTWIKKELINGEN IN HET LANDELIJKE GEBIED VAN LEUSDEN

3.1. Landbouw

Vooraf: Een persoonlijke impressie van een insider:

Alvorens per deelgebied een meer systematisch beeld te schetsen volgen hier eerste een aantal persoonlijke indrukken als achtergrond. Het gaat niet zo zeer om een oordeel als wel om het signaleren van tekenende verschijnselen.

Het wordt steeds moeilijker om te boeren in Leusden. Er is gebrek aan ruimte voor ontwikkeling in termen van beschikbare grond en agrarisch te gebruiken grond als gevolg van milieunormen. De grondprijzen zijn bijzonder hoog. Alleen kapitaalkrachtige bedrijven kunnen actief opereren. Er zijn teveel woningen rond de bedrijven die beperkingen opleveren voor ontwikkeling. Er is te weinig rust op en rond de bedrijven. Niet-agrarisch gebruik en toerisme geeft extra druk op de extensieve veehouderij.

De normen die de overheid aan de huisvesting van dieren stelt worden steeds strenger waardoor alleen grootschalige huisvesting nog verantwoord is.

Beleggers en projectontwikkelaars zijn actief waardoor de ontwikkeling van bedrijfsplannen wordt vertraagd, men kijkt de kat uit de boom.

Boerenbedrijven die niet aan de leiband van subsidies willen lopen, maar zelfstandig willen ondernemen, zullen steeds meer vertrekken.

Het aanzien van het buitengebied zal veranderen, burgers kopen grond van hun stoppende of overgeschakelde buurman-boer.

Andere vormen van grondgebruik kom je steeds meer tegen: coniferenteelt, bomenteelt, rozenkwekerij e.d.

De vraag om goedkope ruimte van uit het stedelijke gebied doet veel boeren besluiten om hun niet meer bruikbare gebouwen te verhuren aan de hoogste bieder die soms opslagruimte nodig heeft, maar ook soms produktieruimte waarbij je van buiten niet kunt zien in hoeverre dit toegestaan is.

Bij het fietsen door het buitengebied komt het steeds vaker voor dat de weilanden niet meer afgerasterd zijn vanwege zomerstalvoeding, waarbij de dieren binnen blijven.

Loonwerkers met grote machines dwingen je regelmatig de berm in, rijden soms stapvoets over drempels en vervolgens weer vol gas naar de volgende klant!.

Het midden en zuidelijke deel van de gemeente (zie figuur blz 10, de gebieden 2 en 3)

Hier bevonden zich in 1999 ca 80 bedrijven. Het zijn overwegend gespecialiseerde grondgebonden veehouderijen, waarvan een aanzienlijk deel bestaat uit pachtbedrijven behorende bij enkele grote landgoederen, waarvan Stichting De Boom en Den Treek - de belangrijkste zijn.

In de oude ontwikkelingsvisie van de Gelderse Vallei liggen deze bedrijven praktisch allemaal in een zone die als EHS+Buffer(groen) of Buffergebied(blauw) is aangeduid ten gunste van natuurontwikkeling en bescherming: de zogenaamde groene zones en blauwe zones op de ontwikkelingskaart.(zie kaartbijlage 1) In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven wat het beleid hier nu planologisch voorstaat qua ontwikkeling. Zo wordt hier reeds de bouw van een 2^e burgerwoning bij beëindiging van het bedrijf met voldoende milieuwinst mogelijk gemaakt en verdergaande functieverandering ter ondersteuning van het beoogde extensiveringsproces!

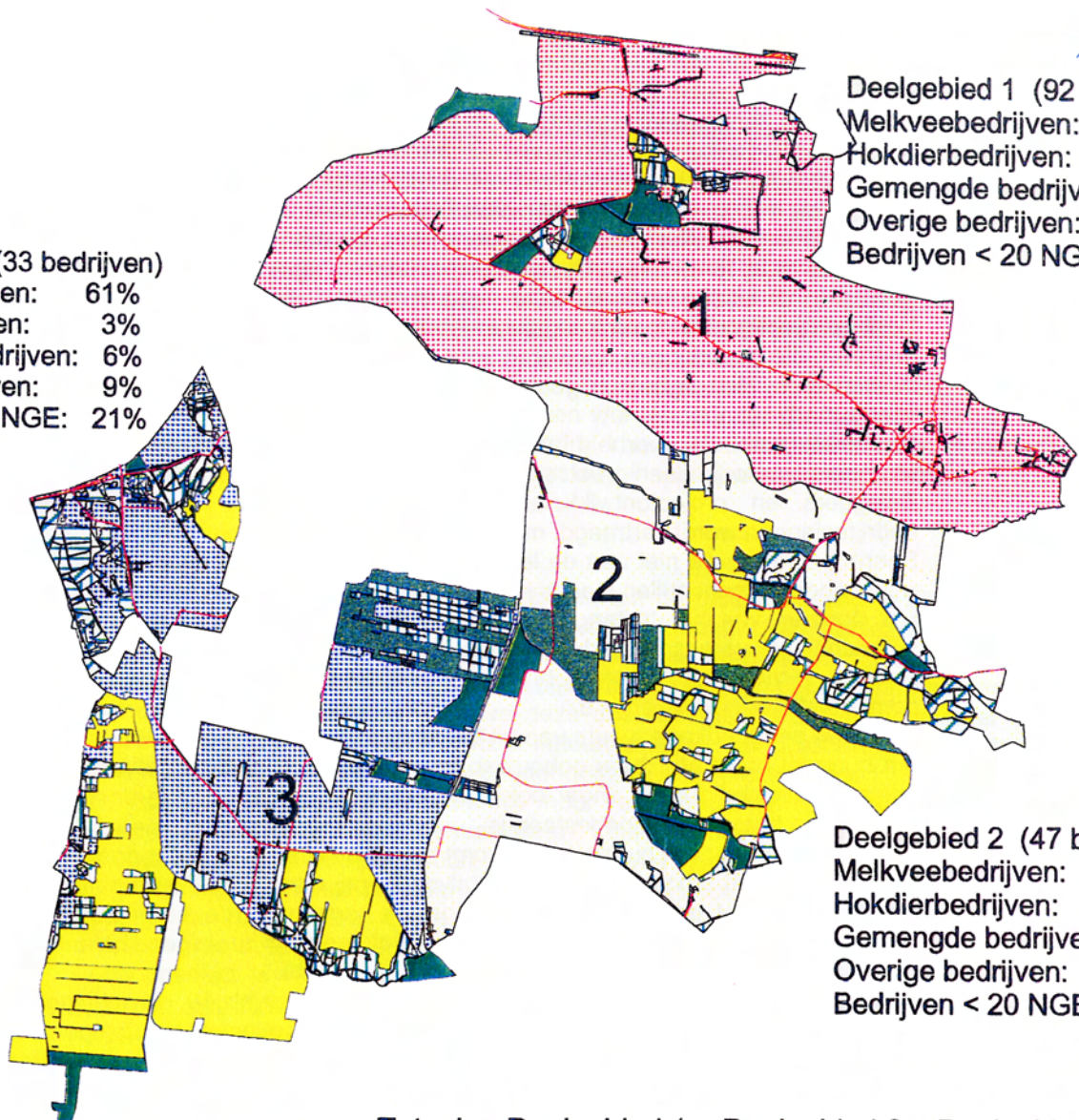
Leusden

Percentage bedrijfstypen per deelgebied

Deelgebied 3 (33 bedrijven)
 Melkveebedrijven: 61%
 Hokdierbedrijven: 3%
 Gemengde bedrijven: 6%
 Overige bedrijven: 9%
 Bedrijven < 20 NGE: 21%

Deelgebied 1 (92 bedrijven)
 Melkveebedrijven: 39%
 Hokdierbedrijven: 12%
 Gemengde bedrijven: 8%
 Overige bedrijven: 6%
 Bedrijven < 20 NGE: 35%

Deelgebied 2 (47 bedrijven)
 Melkveebedrijven: 51%
 Hokdierbedrijven: 2%
 Gemengde bedrijven: 15%
 Overige bedrijven: 15%
 Bedrijven < 20 NGE: 17%



	Totaal	Deelgebied 1	Deelgebied 2	Deelgebied 3
Totale oppervlakte grond:	3588 ha	1387 ha	1144 ha	1057 ha
Netto oppervlakte cultuurgrond:	2694 ha	1119 ha	869 ha	706 ha
Cultuurgrond in gebruik bij bedrijven:	2844 ha	1188 ha	890 ha	765 ha

- Wegen
- Bossen binnen Leusden
- Loofbos
 - Naaldbos
 - Gemengd bos
- Relatienotagebieden
- Beheersgebied
 - Natuurontwikkelingsgebied
 - Reservaatgebied
 - Deelgebied 1
 - Deelgebied 2
 - Deelgebied 3

1:60000

De bedrijven in deze gebieden blijken zich de afgelopen jaren echter verder ontwikkeld te hebben in grootte en specialisatie binnen de geldende milieuregels. Zo blijkt uit de verleende milieuvergunningen voor bedrijfsontwikkeling in het jaar 2000 dat 60% daarvan vergund is in het midden en zuidelijk deel. Deze bedrijven hebben daartoe gebruik gemaakt van de mogelijkheid elders mest- en ammoniakrechten op te kopen, groen labelstallen te realiseren en gronden aan te kopen in de directe omgeving en het noordelijke deel van de gemeente van bedrijven die daar wijken. Daarbij wordt deels vooruitgelopen op de nieuw verwachte richtlijnen van veebezetting. Het zijn uiteraard de kapitaalkrachtige perspectiefvolle bedrijven die deze investeringen hebben kunnen doen.

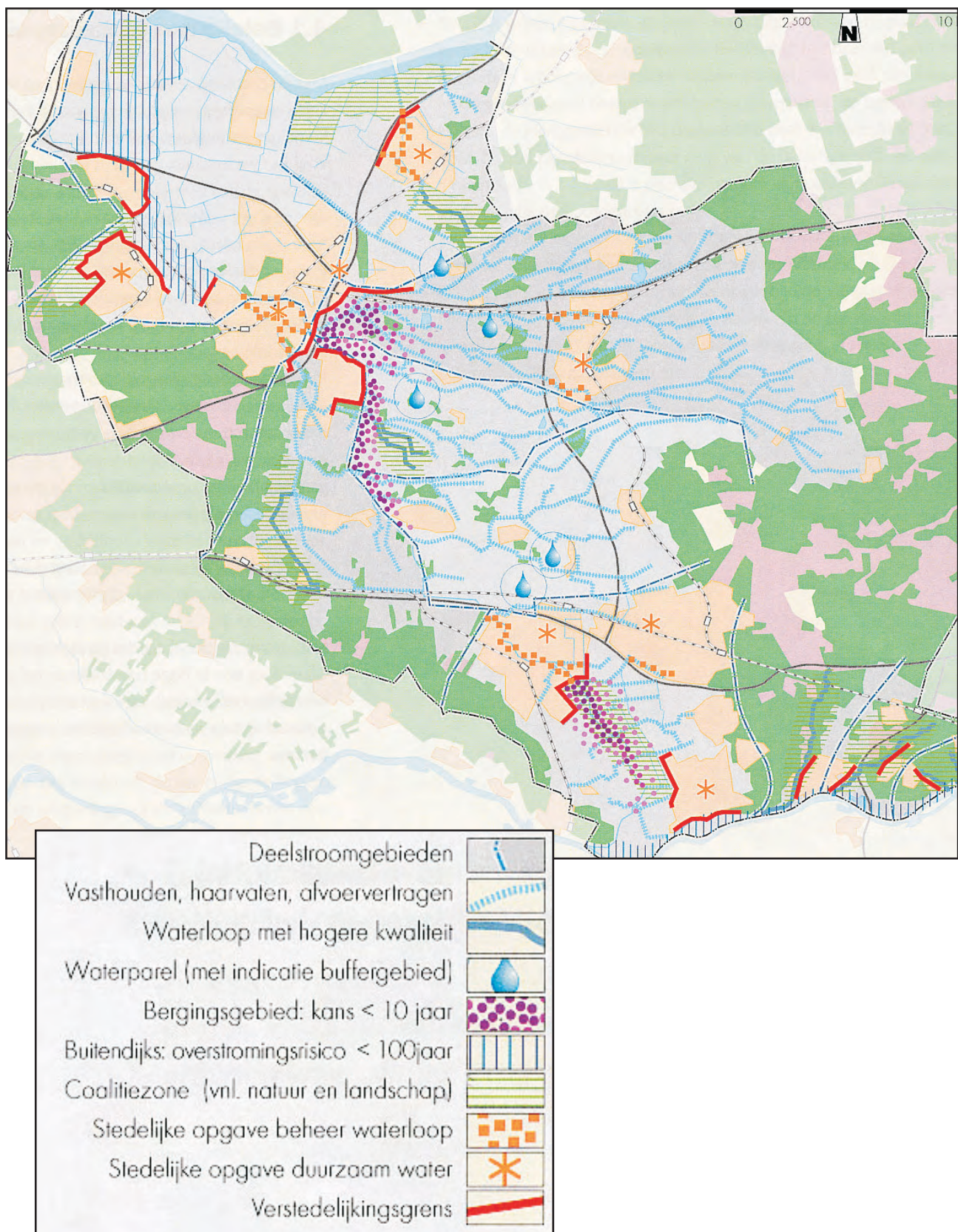
Het noordelijke deel van de gemeente(gebied 1 in fig 1)

In dit gebied dat in de eerdere Valleivisie als agrarisch productiegebied is aangemerkt (geel), heeft een tegengestelde ontwikkeling zich afgespeeld. Er bevonden zich hier in 1999 ca 90 bedrijven(incl. Amersfoorts grondgebied) Hier zitten overwegend de intensieve veehouderijbedrijven en gemengde bedrijven met merendeels een bescheiden omvang. Tevens komen er veel bedrijven voor met ondernemers die naast het agrarisch bedrijf een baan elders hebben.

In plaats van uitbreiding en hervestiging zien we hier juist bedrijfsbeëindiging en krimp. Van de 16 bedrijven die in de periode 1997-2000 een intrekking van hun milieuvergunning hebben gedaan lagen er 68% in het noordelijke deelgebied(het zogenaamde ontwikkelingsgebied). Deze ontwikkeling spoort redelijk met de verwachtingen van insiders die indertijd al opmerkten dat het gebied praktisch vol zat en dat het type bedrijf voor een belangrijk deel een kritische omvang had. Ook nu(2001) blijkt uit een verkenning op basis van expertise van een sleutelfiguur dat in Noord het aandeel bedrijven zonder economische perspectief relatief het grootste is van de drie deelgebieden.

De vrijkomende gronden worden voor een deel verkocht met bijbehorende rechten aan bedrijven in het midden en zuiden. De bedrijven met toekomstperspectief in het noordelijke gebied zijn gebaat bij de mogelijkheid om hun huispercelen en gronden te kunnen vergroten door aankoop of pacht van gronden die bij de wijkers in dit gebied vrijkomen. Het verkopen van agrarische gronden aan bedrijven in andere deelgebieden of buiten de gemeente ondergraft de levenskansen voor de potentiële blijvers. De dure grondprijs is hier echter niet bevorderlijk voor schaalvergroting. De druk van de verstedelijking is hier voelbaar in de aankoop van potentiële woonboerderijen van wijkers.

Er van uitgaande dat ook op lange termijn hier aan een aantal kansrijke bedrijven ruimte voor ontwikkeling geboden moet worden, doet zich de vraag voor hoe hier sturend in kan worden opgetreden in het kader van de reconstructie? Vormt de al eens genoemde groundbank hier een bruikbaar instrument, zoals in Twente wordt geprobeerd? De mogelijke aanwijzing als landinrichtingsgebied in het kader van de reconstructie maakt aankoop van gronden mogelijk zowel ten behoeve van schaalvergroting als natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer.



Nieuwe bedrijfstvormen.

Naast bovengenoemde uitdunning en schaalvergroting van de bedrijven dient hier gemeld te worden dat in Leusden een groep boeren actief is onder de naam van Leusder Horstee met een meer milieuvriendelijke- en biologische wijze van landbouw bedrijven. In de Vallei zijn de afgelopen jaren tientallen bedrijven op deze nieuwe (oude) aanpak overgegaan onder invloed van een stimuleringsproject van de SVGV. Ook bestaat hier aandacht voor het aan de man brengen van de streekelijke producten op de markt van Leusden. Momenteel onderzoekt de Leusder Horstee de mogelijkheden voor een project Regionale Economische Ontwikkeling waarbij het gezondheidsaspect (bodem- en voedselkwaliteit) nadrukkelijk in beeld is. In het licht van de landelijke ontwikkelingen en doelstellingen op economisch en milieugebied mag een stimulerende en ondersteunende rol van de gemeente verwacht worden om initiatieven uit deze hoek te faciliteren. De gemeente kan hier naast andere spelers zoals LTO en LNV de ontwikkeling van deze bedrijfstvormen ondersteunen.

Agro-Eco heeft in 2001 een onderzoeksverslag uitgebracht over de kansen en knelpunten bij de omschakeling naar biologische landbouw in Leusden. Het blijkt dat met name in de rundveehouderij kansen liggen. Omschakeling kan hier het best gebeuren door gronden vrij te maken voor het telen van biologische voedergewassen. Ook hier speelt de geringe beschikbaarheid van landbouwgrond een remmende rol, omdat er gewoon meer grond nodig is voor deze wijze van bedrijfsvoering. Daarnaast zou Bureau Beheer Landbouwgronden een ruimer pachtbeleid moeten voeren om biologische boeren die met een omschakelingsperiode van minimaal 2 jaar zitten ter wille te zijn. Voor de intensieve veehouderijtacken vormen de noodzakelijke forse investeringen in gebouwen een drempel.

Er bestaat bij veel bedrijven nog weinig vertrouwen in de perspectieven van de biologische landbouw. Organisatie van excursies naar goed lopende moderne bedrijven wordt aanbevolen. Ook kan de gemeente ondersteunen door agrarisch natuurbeheer en landschapsonderhoud te stimuleren en te laten belonen.

3.2. Waterbeleid in de afgelopen jaren

De afgelopen jaren is er door samenwerking van het Waterschap en natuur- en landschapsbeherende organisaties gewerkt aan de bestrijding van verdroging. Daarnaast heeft het Waterschap in het kader van een bredere maatschappelijke verantwoordelijkheid en nieuwe wetgeving met voortvarendheid ingezet op het ontwikkelen van nieuwe plannen. Water als belangrijk ordenend principe vraagt zowel lokaal als regionaal om een integrale aanpak van verschillende betrokken partijen, waarbij het waterschap het voortouw heeft. Zeer recent heeft dit geleid tot het uitbrengen van een Watervisie "Kansen, keuzen en coalities" die breed in discussie is gebracht en waarin de waterbeleidsvisie voor de 21^e eeuw voor haar werkgebied is neergelegd (afb. watervisie 2020). In het volgende hoofdstuk wordt hier op ingegaan. Hier wordt voorlopig volstaan met het samenvatten van het gevoerde verdrogingsbeleid als belangrijk thema in de afgelopen jaren. De ook in de afgelopen jaren ondervonden problematiek van wateroverlast en de aanpak hiervan komt verderop aan de orde.

Wat betreft het realiseren van anti-verdrogingsmaatregelen mag vastgesteld worden dat het waterschap hier de afgelopen periode met voortvarendheid aan gewerkt heeft in samenwerking met de grondeigenaren van de landgoederen en natuurgebieden die in het geding zijn. De voortgangsrapportage van de provincie geeft hier de nodige duidelijkheid over. In Den Treek, rond de Schoolsteegbosjes en langs de verschillende beken is het nodige in uitvoering genomen. Met name rond de Moorsterbeek als proefproject en de Barneveldse beek is het nodige in gang gezet. De betrokken partijen werken hier de komende jaren op basis van een plan van aanpak mee verder.

3.3. Natuur en landschap

De gemeente heeft in 1995 een natuur- en landschapsbeleidsplan vastgesteld en middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering in de vorm van een landschapscoördinator en een uitvoeringsbudget. De gemeente beschikt hiermee over een degelijke informatiebron en beleidsvisie. De afgelopen jaren is op perceelsniveau in goed overleg met eigenaren door aanplant van bomen en struiken het nodige gebeurd, dat bijdraagt aan de landschapsverfraaiing van het landelijke gebied. Voor gronden in eigen beheer, zoals wegbermen en slootkanten is eveneens het nodige natuurvriendelijke beleid tot uitvoering gebracht. Op bescheiden wijze wordt zo uitvoering gegeven aan het plan(LBP). Voortzetting hiervan is nodig om de bereikte resultaten te behouden.

Op het vlak van de ontwikkeling van kleinschalige ecologische verbindingzones conform de ontwikkelingskaart van het bestemmingsplan is er het nodige in gang gezet. De Moorsterbeek heeft als proefproject zijn beslag gekregen. De Barneveldsebeek is onderhanden genomen samen met het Waterschap en mede in het kader van verdrogingbestrijding. Natte natuurbescherming is via het waterschapsbeleid aangepakt, zoals hiervoor benoemd op diverse plaatsen in het buitengebied, zoals rond Groot Zandbrink en de Schoolsteegbosjes. Bij Groot-Zandbrink bestaat bij Stichting De Boom de indruk dat de waterpeilambities hier slechts beperkt haalbaar zijn zonder de landbouw- en andere belangen teveel te schaden!

Niet onbelangrijk is het om te evalueren hoeveel er de afgelopen jaren is gerealiseerd van de beoogde Ecologische Hoofdstructuur. De indruk blijft voorshands bestaan dat dit niet zo vlot loopt als indertijd werd beoogd.

3.4. Recreatief medegebruik

In 1996 is door de gemeente de Nota Recreatiebeleid vastgesteld. Hierin zijn haar ambities en plannen verwoord. Het accent ligt op rustig en op natuurgericht recreatief medegebruik in de dagrecreatieve sfeer, zoals dat hier al jaar en dag bestaat. Geen ingrijpende nieuwe ambities. Alom bestaat overeenstemming over het beeld dat zowel de bossen en natuurgebieden als het slagen- en hoevenlandschap met agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit een aantrekkelijk en waardevol gebied opleveren voor de recreatie. Versterking en profilering van het recreatief medegebruik in de vorm van overwegend extensieve dagrecreatie vormt het hoofddoel van het gemeentelijke beleid. Wat dat betreft staat het beschreven beleid uit de nota nog recht overeind. Het ontwikkelen van grootschalige verblijfsrecreatie in de vorm van kampeer- en vakantiehuisterreinen wordt nog steeds afgehouden zo lang de noodzaak daartoe niet is aangetoond. Het openstellen van het gebied voor het uitplaatsen van bedrijven uit het Veluws Natuurgebied wordt hier naar toe niet wenselijk geacht, zo dit al realiseerbaar zou zijn.

Het Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug, Vallei- en Kromme Rijn gebied heeft in 1997 een eigen visie uitgebracht onder de titel "Groene wegen inslaan". Het hierin neergelegde beleid sluit goed aan op de visie van de gemeente. Het vraagt om een gezamenlijke aanpak met het Recreatieschap, buurgemeenten en grondeigenaren en Waterschap niet te vergeten, om via een aantal maatregelen de aangegeven doelstellingen te realiseren. Daarbij is het van belang een zorgvuldige afweging ten opzichte van de alom gerespecteerde natuur en landschapswaarden te plegen.

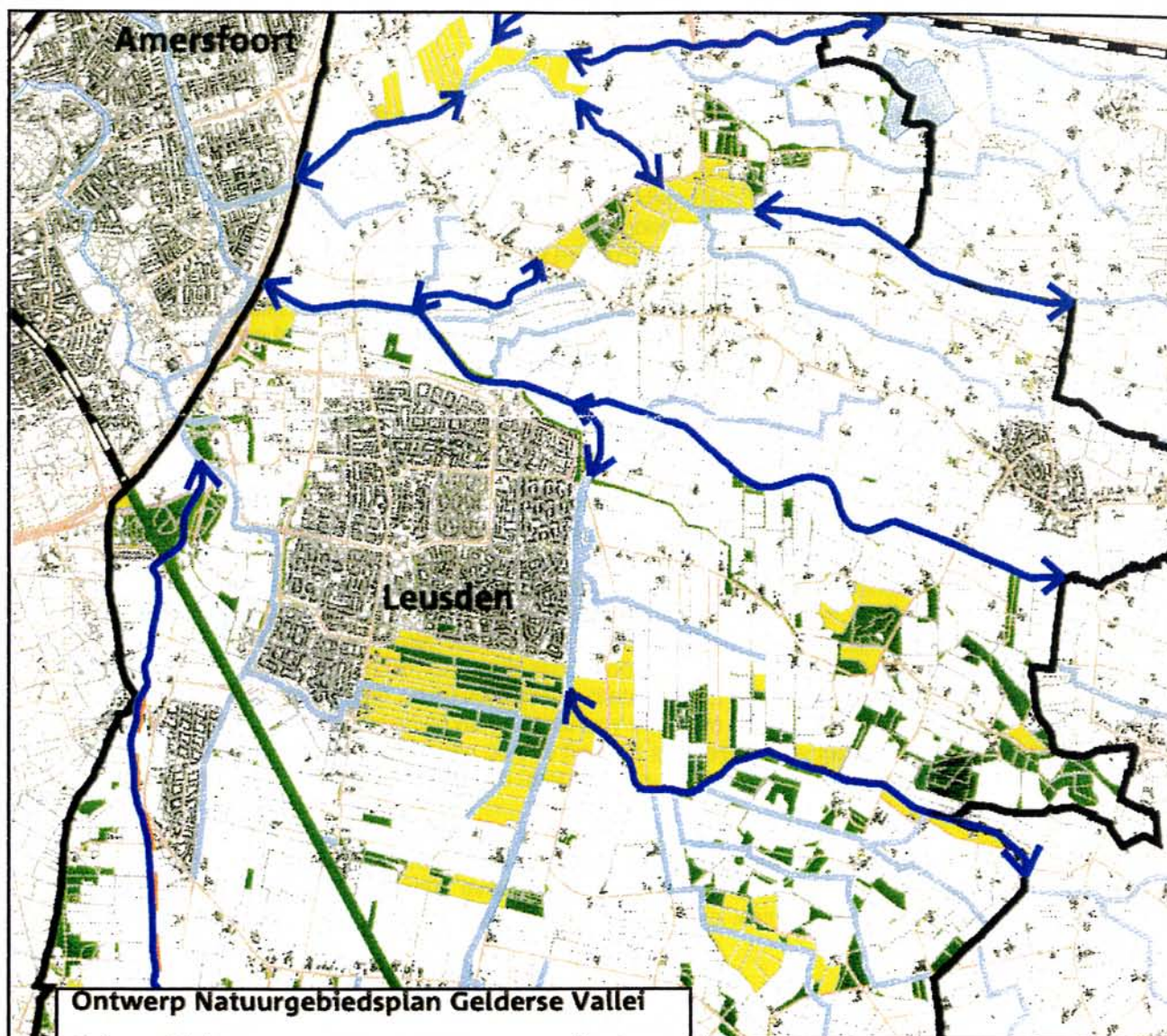
Via een integrale op uitvoering gerichte visie kunnen de mogelijke knelpunten in beeld gebracht worden bij het zoeken naar wegen tot een op de toekomst gericht recreatief medegebruik. Het Recreatieschap blijkt veel waarde te hechten aan extensieve vormen van recreatief medegebruik in het algemeen en alleen intensievere vormen van dagrecreatie bij de "poorten" naar het gebied en bij de zogenaamde attractiepunten zoals de Treeker Punt en het Henschotermeer.

Uit de visie van De Boom valt een grote terughoudendheid te lezen ten aanzien het openstellen van terreinen en beken voor recreatief medegebruik. Hierbij staat de zorg voor natuur- en landbouwbelangen voorop. Slechte ervaringen met onbedoeld gebruik en schade maakt deze terreinbeheerder zo terughoudend.

Het ligt in de rede deze ervaringen serieus te nemen en samen te zoeken naar oplossingen die voldoende recht doen aan de breed gedragen waardering voor de natuur.

Voor zover verblijfsrecreatie aan de orde is, wordt door de gemeente beleidsmatig gemikt op kleinschalige vormen die het extensieve dagrecreatieve gebruik kunnen ondersteunen, zoals kamperen bij de boer, bed en breakfast, natuur- en/of landgoedkamperen. In het bestemmingsplan buitengebied is de mogelijkheid van kamperen bij de boer opgenomen, maar tot op heden niet benut door initiatieven. Bij de het landgoed De Boom met relatief veel bezittingen wordt deze vorm van recreatie niet ondersteund. De reden hiervoor is dat zij economisch geen zoden aan de dijk zet als nevenactiviteit, en er zorg bestaat over ongewenste uitgroeiverschijnselen tot mini- en andere campings die men niet voorstaat op en bij haar gebied vanwege verstoring. Met alle respect voor deze visie behoeft dit nog niet te betekenen dat andere bedrijven en eigenaren van grond hier niet anders over kunnen denken en hiervoor ruimte krijgen.

Gerichte aandacht en inzet is nodig om het recreatief medegebruik van het prachtige buitengebied te versterken en de recreatieve functie te vervullen die vanuit de stedelijke gebieden met zijn bevolking hier gezocht wordt.



Ontwerp Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei

Natuurgebieden

Kaart 1

-  Grens Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei
-  Zoekgebied ecologische verbinding
-  Grens Flanken-Heuvelrug
-  Bestaande natuur
-  Nieuwe natuur

schaal 1: 75 000
 3 mei 2001
 gewijzigd 4 juli 2001

Bronnen: Topografische Dienst Emmen, DLG Utrecht

provincie Utrecht



dienst landelijk gebied

3.5. Economische functieverbreiding

Bij de opzet van het bestemmingsplan voor het buitengebied is indertijd de nodige aandacht gegeven aan te verwachten behoeften op het vlak van functiewijziging bij bedrijfsbeëindiging. Gebiedsgericht is aangegeven welke vormen van bestemmingsverandering of vrijstelling in gebruik acceptabel geacht werden binnen de toenmalige visie op het buitengebied. Het hoofdkenmerk van die visie was dat in beginsel alleen aan het agrarisch gebied gebonden functies en activiteiten hier een plaats mochten krijgen bij gehele of gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging. Afhankelijk van de functie die een gebiedsdeel is toegekend, zijn meer of minder mogelijkheden geboden.

De afgelopen jaren zijn er enkele verzoeken geweest voor het toestaan van nieuwe hoofd of nevenactiviteiten. Per saldo betreft het een handvol aanvragen. Slechts in enkele gevallen is hierbij de ervaring opgedaan dat het bestemmingsplan een nauwkeurslijf bood voor dergelijke wensen van burgers voor afwijkend gebruik.

Voorzichtig mag geconcludeerd worden dat het geldende plan op hoofdlijnen behoorlijk functioneert met de opgenomen flexibiliteitsbepalingen. Verbetering is echter wel denkbaar.

Bij het gemeentebestuur bestaat de idee dat het gelet op de nog te verwachten (gedeeltelijke)bedrijfsbeëindigingen nodig is te bezien of een ruimhartiger beleid ten aanzien van mogelijke functiewijziging bij vrijkomende agrarische bedrijfsruimte wenselijk is.

Zoals in de startnotitie is aangegeven zal bezien worden op welke wijze en in welke mate een ruimhartiger beleid gevoerd kan worden bij het toestaan van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Het gaat hier om een vrij complexe materie.

Als het gaat om economische functieverbreiding gaat het om het breder invullen van de agrarische gebruiksfunctie als economische activiteit. Agrarisch natuurbeheer dat in het kader van Programma Beheer vergoed wordt is zo'n vorm van economische verbreding die ondertussen gemeengoed begint te worden. Het aanbieden van inkomen genererende faciliteiten in het kader van recreatief medegebruik is ook zo'n vorm: denk aan een museumboerderij, een kaasboerderij, bed- en breakfast, een kampeerboerderij!, kamperen bij de boer, een theeschenkerij met aanbieding van streekeigen produkten, een kanoverhuur annex fietsverhuur bedrijf, een educatieve demonstratieboerderij met rondleiding en uitleg over de huidige bedrijfseisen in de veeteelt e.d. Ook een paardenpension of manege komt dan in beeld. Via het bestemmingsplan zijn hier eigentijdse vormen van bescheiden economische nevenactiviteiten mogelijk te maken die voorheen onbespreekbaar waren.

Een stap verder is het toestaan van milieuvriendelijke vormen van dienstverlenende bedrijvigheid in vrijkomende bedrijfsbebouwing onder nader te bepalen voorwaarden. Voor zover de ruimtelijke visuele belevingskwaliteiten hierbij gerespecteerd worden valt hieraan te denken. Dat een ruimhartiger beleid extra aanleiding is om ook een beeldkwaliteitsplan te maken om de ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering te waarborgen lijkt een logisch uitvloeisel.

3.6. Milieubeleid op lokaal niveau

Instrumenteel beleid;

De gemeente heeft de afgelopen jaren actief haar wettelijke verplichtingen uitgevoerd bij het toetsen van uitbreidingsplannen van agrarische bedrijven aan het Ammoniak Reductie Plan zoals dat voor Leusden is vastgesteld. In 1990 was de gemeente al aardig op orde, waarbij ieder bedrijf een actuele milieuvergunning bezat.

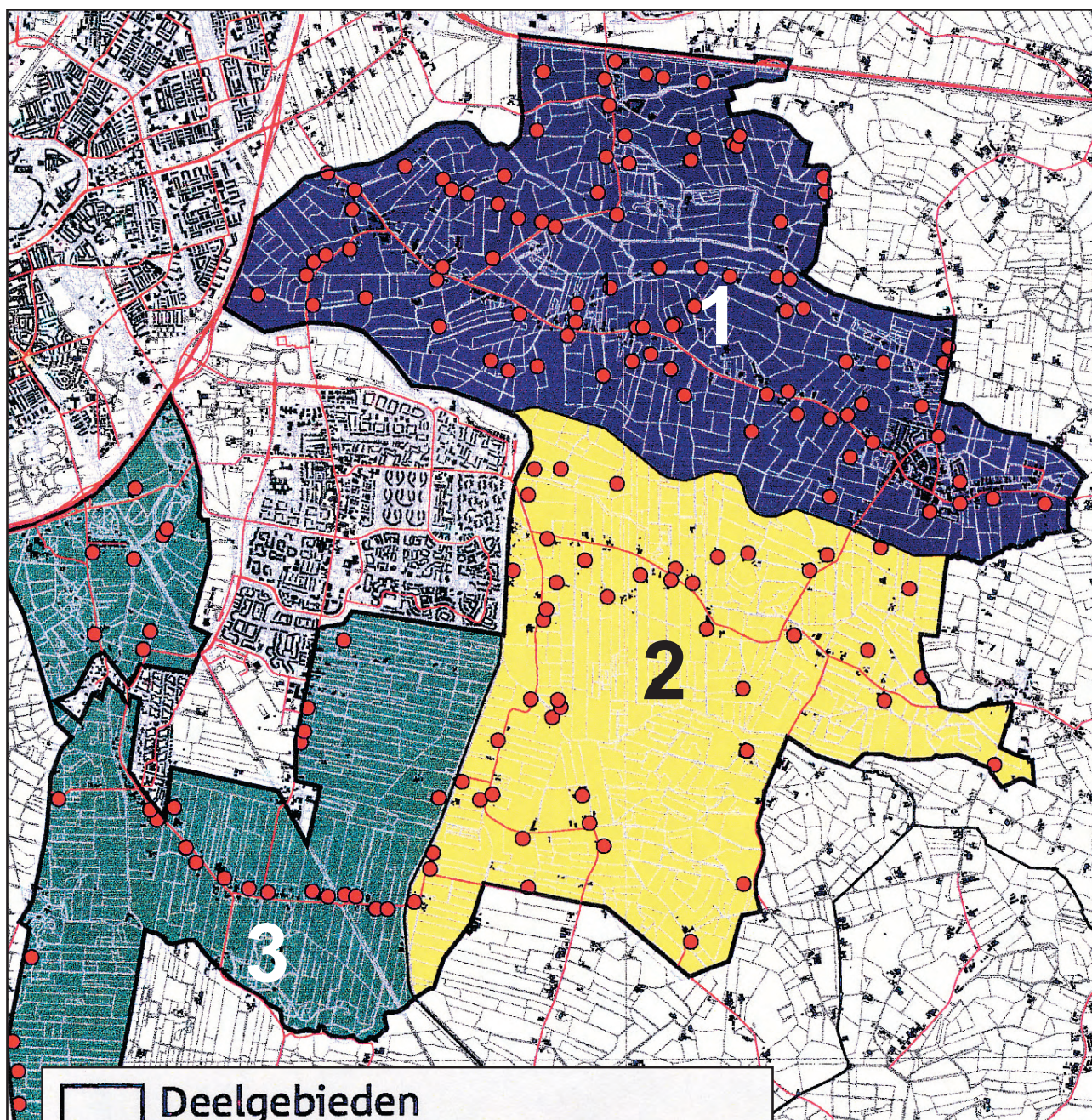
Het zoneringsbeleid van de Gelderse Vallei met groei en krimpgebieden heeft terugblikkend niet het gewenste effect gehad. Van verplaatsing van bedrijven uit de groene of blauwe zones is weinig te merken. In de gele agrarische productiegebieden in Noord zien we afname van het aantal bedrijven en geen nieuwvestiging. De stankregelgeving speelt hierbij een negatieve rol doordat ze iedere ruimte blokkeert. In groene en blauwe gebieden zien we juist een toename en groei. De ruimte voor uitbreiding die voor zogenaamd opvullen via groenlabelstallen beschikbaar kwam is hier ook ten volle benut bij de grotere bedrijven. Al met al was er naar twee kanten weinig sturingsruimte en is de gewenste beweging niet gerealiseerd.

Flankerend beleid

Op milieugebied is het rioleringsplan voor het buitengebied dat in 1995 gestart is, praktisch geheel uitgevoerd. Ook wordt in het buitengebied via verkeersmaatregelen het sluisverkeer zo veel mogelijk bestreden als zijnde een oneigenlijke milieubelasting voor de omgeving. De Stoutenburgerlaan is sindsdien in rustiger vaarwater terecht gekomen. Voor de Treckerweg is dit ook gebeurd. De gemeente ondersteunt verder de nodige particuliere initiatieven, zoals het actief stimuleren en ondersteunen van de Leusder Horstee, een vereniging van milieubewuste en biologische boeren, die diverse activiteiten ondernemen met steun van de gemeente, bijv een onderzoek naar biologische landbouw. Verder ondersteunt zij onderzoek op bedrijfsniveau naar interne milieuzorg, en participeert zij in het slootkantenbeheer van boeren t.b.v. natuur en milieu. Zij ondersteunt initiatieven voor energiezuinig gebruik, toepassing van duurzame energiebronnen zoals zonnecollectoren en windenergie, vermarkten van lokale biologisch geteelde producten, e.d.

3.7. R.O beleid van de gemeente

Het bestemmingsplan vormt het beleidskader voor het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente. Het is gebaseerd op een visie die ca 7 a 10 jaar geleden gevormd is. Veranderende maatschappelijke opvattingen en regelgeving zijn samen met nieuwe aan het licht komende behoeften normaal de aanleiding een dergelijk plan 1 maal per 10 jaar meer of minder te herzien. Dan is er ook het moment nieuwe beleidsopvattingen van overheden en organisaties te verwerken. In het licht van de nieuw te ontwikkelen visie zal het vigerende plan kritisch tegen het licht gehouden moeten worden. Het ziet er naar uit dat met name de ontwikkelingskaart en bijbehorende voorschriften bijgesteld zal moeten worden. De opzet van het huidige plan is erop gemaakt dat dit zonder al te veel tijd en kosten zijn beslag kan krijgen. Vooreerst is het nodig over een heldere nieuwe visie te beschikken en op basis van een evaluatie van het functioneren van het huidige plan kan dan een herziening in gang gezet worden. Deze dient de normale overleg en vaststellingsprocedures te doorlopen, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zijn mening kenbaar te maken en zo nodig bezwaar te maken tegen voorgestelde wijzigingen. De herziening vormt in zekere zin een van de actiepunten in het verlengde van deze ontwikkelingsvisie.



- Deelgebieden
- Alle bedrijven (binnen Leusden)
- Wegen (selectie)
- Huizen
- Gebiedsgrens leusden
- Topografische ondergrond
- Deelgebied 1
- Deelgebied 2
- Deelgebied 3

drie deelgebieden binnen Leusden

4. BOUWSTENEN VOOR EEN ACTUELE ONTWIKKELINGSVISIE

Kijkend naar de ontwikkelingsvisie van 1996 en de zich voordoende veranderingen zoals hiervoor beschreven, tekenen zich enkele duidelijke ontwikkelingen af op verschillende beleidsterreinen die geïntegreerd moeten worden. Hieronder wordt per facet nog eens samengevat wat zich aftekent om beleidsmatig rekening mee te gaan houden. Waar mogelijk wordt dit gebiedsgericht aangegeven.

4.1. De agrarische sector in perspectief

Voor het noordelijke deel van het landelijke gebied zal naar verwachting op zijn minst de toebedachte functie van agrarisch groeigebied vervangen moeten worden door een realistischer streefbeeld. De aanwezige structuur van de agrarische bedrijven maakt het plausibel dat hier de komende 10 tot 20 jaar ca 50% van de bedrijven zal verdwijnen. Het betreft naar verwachting overwegend kleinschalige niet of minder grondgebonden bedrijven. Uit een oogpunt van duurzaamheid zou er naar gestreefd kunnen worden met name de grondgebonden en milieuvriendelijke bedrijven de ruimte te geven zich verder te ontwikkelen met in acht name van de ook hier aanwezige natuur- en landschapswaarden, die nog volop aanwezig zijn in manifeste en latente vorm. Evenals in het midden en zuiden zou dit gebied als verwevingsgebied een reële kans kunnen krijgen zich duurzaam te ontwikkelen.

De vrijkomende gronden zullen in eerste instantie beschikbaar komen voor grondgebonden bedrijven in de omgeving en elders in de gemeente. De vrijkomende gebouwen zijn beschikbaar voor alternatieve bedrijfsvormen en economische gebruiksfuncties. Daarmee komt het gebied als agrarisch ontwikkelingsgebied te vervallen, in termen van nieuwvestiging en intensivering. Via vrijkomende gronden van wijkers kan ruimte ontstaan voor de nodige schaalvergroting van blijvers. De gronden dienen om sociaal-economische redenen zoveel mogelijk aan bedrijven in het gebied zelf ten goede te komen. Hiervoor zal een gerichte ondersteuning nodig zijn vanuit het reconstructieplan.

De gronden zullen nog overwegend een agrarische gebruiksfunctie behouden, waarbij ook agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik nieuwe opties zijn. Er zijn hiervoor manifest en latent reeds voldoende aanknopingspunten te vinden in het gebied in de vorm van beken, landgoederen, laanbeplantingen, reliëf en oude kavelstructuur met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

In de visie van het Utrechts Landschap, zoals verbeeld in Venster op de Vallei van 2000, wordt door betrokken partijen een nieuwe visie op dit deel van de gemeente gegeven dat een mogelijke vertaling vormt voor de herpositionering van de landbouw en andere functies. Een verdere uitwerking hiervan kan ondersteund worden van gemeente zijde, waarin diverse functies een plaats moeten krijgen.

Voor het midden en zuidelijke deel van het landelijke gebied is een duurzame verweving van overwegend grondgebonden landbouw en veeteelt met natuur en landschap een voor de hand liggend perspectief. Evenals in het vigerende ontwikkelingsplan ligt het in de rede rond de bestaande EHS-natuurgebieden een extensiveringszone te onderscheiden, waar een stringenter landbouw-ontwikkelingsbeleid wordt gehanteerd om de natuur te beschermen.

De beleidsvisie van De Boom sluit hier nauw bij aan, ook al zal op onderdelen tot een nadere uitwerking en begrenzing gekomen moeten worden.

Ten opzichte van de gemeentelijke/regionale visie van 7 jaar geleden is sprake van een positievere benadering van de aanwezige agrarische grondgebonden bedrijven als drager voor de in stand houding en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Een beleid dat minder gericht is op krimp en uitplaatsing conform het Plan van Aanpak Gelderse Vallei en meer op structurele verwevenheid en evenwicht.

Dit vraagt een herbezinning op het hier te voeren stimuleringsbeleid uit het verleden, waarbij geen verplaatsing e.d. is gerealiseerd, maar wel schaalvergroting en extensivering door beëindiging plaats vindt.

In het midden- en zuidelijk deel is naar verwachting ruimte voor verdere schaalvergroting en extensivering van de grondgebonden agrarische veehouderij-bedrijven en ontwikkeling van biologische landbouw.

Op beperkte schaal zal hier als gevolg van de schaalvergroting en beëindiging van intensieve veehouderijen en kleinere bedrijven bedrijfsruimte vrijkomen voor andere functies. Vanuit de verwevings- en extensiveringsdoelstellingen dient functiewijziging van vrijkomende bebouwing hier beoordeeld te worden.

4.2. De waterhuishouding en zijn ruimtebeslag

De nieuwe waterbeleidsvisie voor de 21^e eeuw zal zijn vertaling moeten krijgen in een aanpassing van het huidige stelsel en de inbedding in de omgeving. Het Waterschap Vallei en Eem is hier trekker van een meer integrale water-natuur-milieubenadering in projecten. Zij heeft hiertoe de afgelopen tijd de nodige studies verricht en projecten geëntameerd. De Watervisie voor Vallei en Eem is naar buiten gekomen waarin de nodige informatie en doelstellingen te vinden zijn die ook in Leusden hun vertaling moeten krijgen. Voor zover mogelijk zal hier rekening mee worden gehouden bij de opstelling van de integrale Leusdense visie. De gemeente kan zich in hoofdlijnen vinden in het voorgestelde beleid voor de komende 20 jaar. Het vormt een goed vertrekpunt voor overleg. Voor de verschillende deelgebieden is in samenspraak met betrokken partijen een nadere projectmatige uitwerking zonder meer nodig de komende jaren. De volgende thema's zijn hier in elk geval aan de orde.

Beken en beekdalen.

Voor de vele beken in het gebied geldt nog nadrukkelijker dan in het verleden dat er systematisch aan een herinrichting gewerkt gaat worden, waarbij het oorspronkelijke natuurlijke, veelal meanderende beloop wordt hersteld om het water beter en langer vast te houden. Dit vraagt tevens om een halfnatuurlijke inbedding in de directe omgeving, waarbij op bescheiden schaal bij pieken overstromings percelen en retentievijvers een rol gaan spelen. Bij de Moorsterbeek is deze reconstructie al ver gevorderd samen met een stuk natuurontwikkeling. Voor de andere beken staat dit actief op het programma van het waterschap Vallei en Eem. Omdat de beken ook zijn aangewezen als Natte Ecologische Verbindingszones zal in de meeste gevallen de watertechnische doelstelling gekoppeld worden aan een natuurlijke doelstelling. Deze is ondertussen voor de verschillende beken geformuleerd.

Ook voor de noordelijke beken door het huidige agrarisch ontwikkelingsgebied gelden deze doelstellingen, zoals de Barneveldse beek en de Esvelderbeek, tegenwoordig op Amersfoorts grondgebied. De er langs liggende halfnatuurlijke gronden en poelen zullen naar verwachting in het kader van het Programma Beheer voor de eigenaren een vergoedingsregeling opleveren. De Barneveldse beek is al onder handen genomen in het kader van verdrogingsbestrijding.

In het kader van recreatief medegebruik van het buitengebied is bij alle te entameren werken en investeringen op waterhuishoudkundig en natuur gebied ook een visie nodig op de rol die deze beken en schouwpaden kunnen vervullen als fiets- en wandelpad. Dit vraagt om een integrale projectaanpak van betrokken partijen.

Waterberging.

Behalve het bekenbeleid heeft de gemeente ook te maken met retentiebeleid van het Waterschap. In het noordwestelijke deel bevindt zich "van nature" een laag gelegen agrarisch gebied dat regelmatig gebukt gaat onder wateroverlast bij natte perioden. Ook langs het Valleikanaal bevinden zich een paar vaste locaties waar het water zich verzamelt bij veel waterafvoer en overstromingen te weeg brengt, zoals bij Voskuilen en bij de Lapeerseweg. Hier zal gezocht moeten worden naar een andere wijze van gebruik en inrichten die meer recht doet aan deze waterbergende functie.

Op aangeven van het waterschap heeft de reconstructiecommissie in haar ontwerpplan en de provincie Utrecht in haar ontwerp-streekplan retentiegebieden opgenomen. Deze gebieden bevinden zich in Leusden bij de Schammerpolder, bij de aansluiting van de Modderbeek op het Valleikanaal en aan de oostkant van het Valleikanaal (zie de ontwikkelingskaart). De begrenzing van de retentiegebieden is nog niet definitief vastgesteld en kan nog wijzigen.

De Schammerpolder: In dit noordwestelijke gebiedje wordt in dit verband de inrichting en afbakening van een retentiegebied overwogen om het water langer in het gebied te houden. Het gaat hier om het langer vasthouden van kwelwater en hemelwater in combinatie met andere functies in de sfeer van natuurontwikkeling en recreatie. Stedelijke gebouwde functies worden hier niet toelaatbaar geacht vanwege de te verwachten wateroverlast op gezette tijden.

Stichting De Boom heeft vanuit haar eigen verantwoordelijkheid als grondbezitter een visie op een duurzame instandhouding van landgoed De Boom ontwikkeld. Hierin zijn ook voor deze locatie suggesties gedaan.

Planmatig kan voor de oostkant van het Valleikanaal rekening gehouden worden met een meer op waterberging en natuurlijk gebruik afgestemde inrichting en benutting overeenkomstig de oorspronkelijke visie om hier een EVZ te ontwikkelen in noord-zuid richting. Met Programma Beheer kan hier eveneens een vergoedingsregeling worden ingezet. Op bescheiden schaal is aankoop ten behoeve van natuurontwikkeling te overwegen. Het meekoppelen van recreatief medegebruik door het fietspad langs het kanaal te verbreden is een logische stap verder, evenals het erbij betrekken van Belvedere doelen rond de cultuurhistorische waarde van de hier aanwezige Grebbeliniewerken (Asschatterkade). Er is een nader uit te werken integraal ontwikkelingsbeeld nodig voor een uitvoeringsplan, al dan niet in samenhang met het Schammerpoldergebied.

Het beleid ten aanzien van verdrogingsbestrijding zal voortgezet moeten worden op daartoe geëigende plaatsen om natte natuur te beschermen of te herstellen via maatregelen als aangepast peilbeheer.

4.3. De natuur en landschapsontwikkeling

Actualisatie van het gemeentelijke natuur en landschapsplan(LBP).

Binnenkort is het LBP van de gemeente aan herziening toe. Het plan vormt nog steeds een goed uitgangspunt voor het te voeren beleid. Het ligt in het voornemen om bij deze herziening een sterker accent te gaan leggen op de ontwikkelingskant van het plan en de projecten die uit dien hoofde op steun van de gemeente mogen rekenen. Naar verwachting gaat het dan om een sterkere betrokkenheid bij grootschaliger projecten dan milieuvriendelijk bermbeheer, erfbeplanting en dergelijke kleinschalige projecten, hoe belangrijk deze laatste ook blijven.

Niet onbelangrijk voor de planvorming is de Flora- en Faunawet waarmee rekening moet worden gehouden. Dit geldt zeker voor het gebied langs de Heiligenbergerbeek, Groot Zandbrink en het stroomgebied van de Moorsterbeek waar soorten met een beschermde status verwacht kunnen worden.

Ook zal bij de actualisatie een duidelijk accent op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het buitengebied gelegd worden als uitwerking van het Belvédère beleid van de provincie. Zaken als Grebbelinie, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren komen daarmee duidelijk in beeld.

Een echte evaluatie van het tot stand gekomen beleid met de eerdere beleidsvoornemens uit het LBP lijkt op zijn plaats. Zeker nu het LBP binnen enkele jaren geactualiseerd moet worden en veilig gesteld qua continuïteit. De indruk bestaat dat er van gemeentezijde in overleg met belangrijke spelers als natuurbeherende organisaties en grootgrondbezitters nog het nodige verbeterd kan worden! Een goede taakverdeling en beleidsafstemming is noodzakelijk.

Op 28 mei 2003 werd het project 'De vlinderbaan' officieel geopend. De gemeenten Amersfoort en Utrecht en een aantal organisaties hebben de Stichting Vlinderbaan opgezet. Deze stichting streeft een vlinderrijke route tussen Amersfoort en Utrecht na. Leusden valt binnen dit gebied. De gemeente Leusden heeft een convenant ondertekend waarmee zij heeft verklaard zich in te spannen om een vlindervriendelijke gemeente te zijn. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld vlindertuinen en verbindingzones voor vlinders worden gerealiseerd, waarvoor kan worden aangehaakt bij ecologische verbindingzones. De stichting Vlinderbaan heeft geld beschikbaar om initiatieven en projecten te subsidiëren.

Het belang van landgoederen en de visie van de eigenaren in Leusden

In Leusden hebben de aanwezige landgoedeigenaren vanouds een belangrijke rol gespeeld bij het ontwikkelen en beheren van een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig buitengebied. In een reactie op de gemeentelijke ambities in Krachtig Leusden heeft Stichting De Boom haar visie op de ontwikkeling van het buitengebied van Leusden en haar eigen bezittingen openbaar gemaakt. Het accent ligt hierbij sterk op de ontwikkeling van natuur en landschap in relatie tot de agrarische functie van haar bezittingen. Met name in het zuidelijke en het middengebied wordt gepleit voor een zogenaamd *verwevingsgebied* van natuur en landbouw, waarbinnen de EHS versterkt wordt.

In grote lijnen spoort de visie met die van de gemeente en steunt zij de zorg voor het behoud en ontwikkeling van de aanwezige grote natuur en landschapswaarden. Op onderdelen is nader overleg de komende tijd nodig om tot goede beleidsafstemming te komen. De terughoudende opstelling van de Stichting inzake recreatief medegebruik vraagt om nader overleg en uitwerking. Dit geldt ook voor de suggestie die gedaan wordt voor de ontwikkeling van bosgebied als onderdeel van een versterking van de ecologische verbindingen tussen het landgoed De Boom en de Schoolsteegbosjes. In het kader van het project Langs de Langesteeg heeft de gemeenteraad inmiddels gekozen voor een landschappelijke en ecologische versterking van het gebied. Het voorstel van de reconstructiecommissie om een deel van de zwevende hectares bos hier te laten landen past goed en levert een versterking op van de Robuuste Ecologische Verbindingszone. De gemeente acht in haar nieuwe kijk op het noordelijke deelgebied als een verwevingsgebied met een stedelijke recreatieve uitloopte funktie een stuk bosaanplant en natuurontwikkeling een reële optie.

De ondersteuning van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur

Wat betreft de grote opgaven uit de EHS visie, zoals neergelegd in het bestemmingsplan, is nog onduidelijk hoe ver deze verwerkelijk is. De indruk bestaat ook in Leusden dat de opstart nogal wat te overwinnen obstakels heeft gekend, ook al wordt er qua planvorming wel aan gewerkt. De rol van de gemeente is in dit kader overigens bescheiden omdat hier vooral provinciaal beleid en organisaties aan zet zijn. Wel speelt zij een niet onbelangrijke rol bij het aangeven van de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling en het stimuleren van projecten door initiatieven te nemen. Hierbij speelt de landschapscoördinator ter uitvoering van het Plan voor Natuur en Landschap een rol van betekenis. Er bestaat geen misverstand over de wens om tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe een robuuste Ecologisch Verbindings Zone ten zuiden van de kern Leusden te ontwikkelen, grotendeels binnen de contouren van de ontwikkelingskaart bij het bestemmingsplan. In het gemeentelijke LBP was dit ook al aan de orde. In het ontwerp Reconstructieplan is een tracé opgenomen dat vooral de bestaande natuurgebieden en elementen op een logische wijze tracht samen te smeden. Onder nadere voorwaarden kan de gemeente zich hierin vinden.

De gemeente is met name bezorgd over een te grote inperking van de agrarische bedrijfsvoering bij de realisatie van dit project, ook al is zij zich bewust van het feit dat bij de omzetting in natuur de vrijwillige medewerking van agrariërs nodig blijft. Het gele agrarische productiegebiedje aan de zuidzijde tussen de Schoolsteegbosjes en landgoed De Boom dient in elk geval te verdwijnen ten gunste van een op verweving gericht beleid. Extensieve veeteelt met ondersteuning van de landschappelijke structuur en ecologische kwaliteiten kunnen hier goed samen gaan. Voor de verschillende beken en hun functie als natte ecologische verbindingzone kunnen uitvoeringsprojecten uitgewerkt worden nadat over de natuurdoelstelling cq. het natuurdoeltype overeenstemming is bereikt tussen partijen op basis van de recente voorzet van het Waterschap. Daarbij zal ook het recreatief medegebruik bezien moeten worden op zijn merites. In het vigerende bestemmingsplan zijn de betrokken zones reeds bestemd of via een wijzigingsbevoegdheid als zo danig te bestemmen. De gemeente wil zich inspannen hier integrale planvorming te bevorderen.

Rood voor groen, een kans of een bedreiging?

Om de doelstellingen van de EHS en kwaliteitsverbetering van de landschapsstructuur te bereiken kan ook het middel van de aanleg van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen worden overwogen, waarbij bebouwing in het buitengebied wordt toegelaten (meestal wonen, maar ook kantoorfuncties zijn denkbaar) als financieringsbron voor het realiseren van recreatief aantrekkelijke voor het publiek toegankelijke bos- en natuurgebieden (rood voor groen). Met name in het noordelijk deel zou dit een van de middelen kunnen zijn voor het versterken van de stedelijke uitloofunctie in dat deelgebied. Zoals al eerder opgemerkt acht de gemeente de visie van het Utrechts Landschap op het noordelijke deelgebied in Venster op de Vallei een waardevolle, evenwichtige bijdrage aan het ontwikkelen van nieuw inspirerend beleidskader. Ook aan de westzijde van het buitengebied kan in aansluiting bij hier reeds ontwikkelde landgoederen dit instrument zo nodig ingezet worden in het kader van extensivering en landschappelijke versterking van deze karakteristieke overgangszone tussen de beboste stuwwal en de vallei. De door Stichting De Boom in haar visie voorgestelde landgoed- en buitenplaatsontwikkeling zal integraal afgewogen moeten worden tegenover de belangen van andere functies en de winst die te behalen is met deze rood voor groenfilosofie. Er zal duidelijk sprake moeten zijn van win-win situaties en niet van verkapte onnodige verstedelijking.

In het licht van de stedelijke uitloofunctie die het buitengebied van Leusden in de toekomst nog meer zal vervullen, is het serieus bezien op hun merites van plannen gericht op de realisatie van landgoederen en buitenplaatsen alleszins de moeite waard.

4.4. Recreatief medegebruik van het buitengebied: een zaak met vele gezichten die meer aandacht behoeft

De functie van stedelijk uitloofgebied echt versterken en profileren als centraal beleidspunt.

Gelet op de positie die het buitengebied inneemt naar het stedelijke gebied van Leusden en Amersfoort als achter- en voortuin is het geen overbodige luxe de potenties van dit gebied voor recreatief gebruik optimaal te benutten. Toenemende bestedingsmiddelen en een groter bevolkingsdeel dat volop behoefte, tijd en geld heeft om aan recreatie te besteden is het perspectief aan deze zijde van de agglomeratie met relatief veel welvarende inwoners. Welke kansen en bedreigingen liggen hier vanuit de in het gebied plaats vindende ontwikkelingen de komende decennia?

Het veranderende perspectief voor de landbouw en de toenemende betekenis die water bij de inrichting van het gebied heeft, dit gevoegd bij de natuur- en landschapsontwikkeling die beoogd wordt, vraagt om een actieve betrokkenheid van de recreatiesector om de boot niet te missen. Kansen dus! Per gebiedsdeel kan dit een andere invulling krijgen, omdat niet alle onderdelen hetzelfde zijn, zoals al in het LBP en de studie van De Boom naar voren komt.

Welke kwaliteiten dienen versterkt te worden om de beoogde functie goed te vervullen? En welke samenwerking met buurgemeenten en partijen is nodig om dit handen en voeten te geven in plaats van af te wachten en ad hoc te reageren?

Ontsluiting en bereikbaarheid, veiligheid, aantrekkelijke routes voor verschillende doelgroepen, aanvullende voorzieningen, openstelling van terreinen, herinrichting, attractiepunten voor dagrecreatie, kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie voor meer draagvlak en gebruik van voorzieningen, ketenontwikkeling in aanbod van gebruiksmogelijkheden, om maar eens wat zaken te noemen. Er liggen genoeg punten om actief met partijen ter hand te nemen., zonder het direct te hebben over realisatie van campings of bungalowparken, zoals in Woudenberg en Maarn te vinden zijn op korte afstand, of in Voorthuizen iets verder weg.



De Schammerpolder loopt langs het Valleikanaal - Toekomstig "Stedelijk Uitloop Gebied"

Venster op de Vallei als realistische utopie?

Het geheel of ten dele ter discussie komen van de agrarische ontwikkelingsfunctie in het noorden dient zich vrij hard aan. De recreatieve uitloofunctie voor de Amersfoortse agglomeratie inclusief Leusden en Hoevelaken vraagt in elk geval om meer inrichting voor recreatief medegebruik, een meer natuurlijke inrichting van de beekdalen met hun oevers en dus een extensivering van de agrarische bedrijvigheid.

In Venster op de Vallei wordt gevisualiseerd hoe dit gebied heringericht en gebruikt zou kunnen worden met een duidelijker functie als recreatief uitloopgebied en natuurontwikkeling richting Barneveld. In de visie van het Waterschap en De Boom vinden we ook aanzetten in deze richting.

Bij een meer extensief agrarisch gebruik, waarbij veel van de nu nog aanwezige agrarische bouwpercelen verdwijnen en woonboerderijen of nieuwe bedrijfjes worden, is een natuurlijker inrichting met recreatief medegebruik zeer wel voorstelbaar zoals in het Venster is gesuggereerd. Dit geldt zeker voor het noordwestelijke deel hiervan dat ingeklemd ligt tussen stedelijke gebieden en hoofdwegen. Dit gebied is nu vrij negatief in beeld als het gaat om aantrekkelijk recreatief uitloopgebied. Het in goed overleg met buurgemeenten en organisaties verder uitwerken van de ideeën uit Venster op de Vallei dient dan ook krachtig ondersteund te worden conform de ondertekende intentieverklaring.

Verblijfsrecreatie in vele vormen en afgestemd op de gebiedsvisie.

In het bestemmingsplan is in het verleden al ruimte geboden voor het toestaan van kamperen bij de boer in sommige delen van het buitengebied. Tot nog toe is er weinig daadwerkelijke belangstelling gebleken. Zoals hiervoor gemeld is bij de landgoedeigenaren weinig animo voor dit soort nevenactiviteiten.

In het kader van recreatief medegebruik valt ook te denken aan kampeerboerderijen toestaan, bed en breakfast mogelijk maken, al dan niet binnen de huidige bebouwing, appartementen voor arrangementen toestaan op landgoederen, evenals landgoedkamperen. Dit alles uiteraard in overleg en met vrijwillige medewerking van de eigenaren.

Een boerderij annex kanoverhuur op een goed gelegen transferpunt is inmiddels gerealiseerd bij het kanaal als toeristisch-recreatief steunpunt.

Het nieuwe Van der Valk motel kan waarschijnlijk een veel bredere functie vervullen. Het is de vraag of het aanbieden van arrangementen van hieruit bij een goede routing niet gestimuleerd kan worden (ketenbenadering).

In het licht van de herwaardering van het noordelijke deelgebied van Leusden als stedelijk uitloopgebied en als verwevingsgebied valt hier nu wellicht te denken aan functieverandering in de richting van een volwaardig verblijfsrecreatiebedrijf in de vorm van een camping in het oostelijke deel naast kleinschalige voorzieningen. Dit zou op zijn minst op zijn mogelijkheden en wenselijkheid bezien kunnen worden bij een integrale revisie op dit deelgebied. Overigens komt uit het gebied zelf en de klankbordgroep weinig bijval.

In de deelgebieden midden en zuid blijft het beleid gericht op de realisatie van kleinschalige op natuurgerichte bedrijven als steunpunten voor het extensieve recreatieve medegebruik. Voor sommige landbouwbedrijven kan dit toch een aantrekkelijke neveninkomstenbron en activiteit zijn. Voor zover sprake is van ligging in extensiveringsgebied rond verzuringsgevoelige natuur wordt alleen aan extensief recreatief medegebruik gedacht.

Samenwerking met betrokken partijen voorwaarde.

Er zijn mogelijkheden en aanleidingen genoeg de recreatieve functie van het buitengebied serieus te nemen en op te pakken. Een intergemeentelijk blikveld is hierbij niet overbodig om voldoende krachtig te zijn. Een integrale visie veronderstelt een breed draagvlak waarbij alle partijen zich betrokken voelen.

Samenwerking met Woudenberg en Amersfoort ligt voor de hand. Woudenberg kent bijv. een stevige concentratie van verblijfsrecreatie in de omgeving van het Henschotermeer. Amersfoort is gebaat bij een aantrekkelijk uitloopgebied in Leusden voor haar inwoners met vooral dagrecreatieve voorzieningen. Het vrijhouden van het Leusdense deel van de Utrechtse Heuvelrugzone van intensieve verblijfsvoorzieningen past bij een visie waarin de functies gedifferentieerd voorkomen langs de Heuvelrug met voldoende afwisseling in beleving. In de concept visie buitengebied Eem en Vallei van het Gewest Eemland wordt terecht een pleidooi gehouden voor samenwerkingsprojecten op dit terrein.

4.5. Een goede ontsluiting en samenhangend verkeersnetwerk zijn noodzakelijk

Uit de verkeerskundige hoek kwamen tijdens de workshops duidelijke signalen over de noodzakelijke betere ontsluiting vanuit het stedelijke gebied naar voren. Ook in de recente geweststudie is dit een duidelijk beleidspunt.

Om het uitzicht uit het Venster op de Vallei goed te krijgen, liggen er enkele cruciale op te lossen infrastructurele knelpunten.

Langzaam verkeersvoorzieningen voor het recreatief medegebruik.

- a. Een langzaam verkeersverbinding vanuit de stad Amersfoort onder de A28 door bij het Valleikanaal is in velerlei opzicht een noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor vele bewoners en gebruikers. Zeker als De Schammer met recreatieve sport- en andere voorzieningen wordt ontwikkeld in deze omgeving en de EVZ langs de Barneveldsebeek e.a. beken een routing meekrijgt voor langzaam verkeer is dit een vereiste. Voor het woonwerk-verkeer (minder automobilititeit) als voor het recreatief verkeer van levensbelang. Te realiseren binnen een integrale projectaanpak van dit gebied.
- b. In het verlengde van de vorige verbinding is een verbreding van de smalle langzaam verkeersroute langs het Valleikanaal naar Woudenberg een project van de eerste orde. Je kunt elkaar er nu niet passeren! Koppeling aan een integraal project waarbij natuurontwikkeling als onderdeel van deze natte EVZ plaats vindt, retentiezones van het Waterschap bij Voskuilen e.o. en recreatieve voorzieningen een plaats kunnen krijgen, de cultuurhistorische waarde van de Grebbelinie met de Liniedijk en Asschatterkade een volwaardige plek krijgen als neerslag van Belvederebeleid. Genoeg ingrediënten om als integraal project aan te pakken en gefinancierd te krijgen in het kader van reconstructie en andere beleidskaders. Binnen haar Agenda 2010 lijkt de provincie Utrecht zich hiervoor in te willen zetten waardoor financiële middelen beschikbaar kunnen komen.
- c. De in het bestemmingsplan geprojecteerde langzaam verkeersverbinding aan de noordzijde van Leusden vanaf het Valleikanaal naar de Hessenweg kan zeker bijdragen aan een versterking van het netwerk op een cruciaal punt. Een zorgvuldige situering is van belang met zo min mogelijke doorsnijding van agrarische percelen. De verbinding is ook opgenomen in het beleidsplan verkeer en vervoer.
- d. In het landelijk gebied bevindt zich een netwerk van wegen met een erfontsluitingsfunctie. Op een deel ervan wordt door omstandigheden veel en hard gereden, waardoor het voor fietsers een heel onveilig gevoel geeft. Een goede inventarisatie van knelpunten in deze sfeer en de wijze van oplossen is nodig om het prachtige gebied ook beleefbaar te maken. In het licht van de inspanningen om Ecologische Verbindingszones langs de beken te ontwikkelen en het natuurlijke verloop te herstellen, zou bezien moeten worden waar voor de lange termijn direct ruimte voor langzaamverkeersvoorzieningen moet worden opgenomen in deze plannen. Een duidelijke projectopgave ter versterking van de recreatieve structuur. Het zal wel geld kosten, maar bij een integrale projectaanpak zijn gemakkelijker financieringsbronnen te vinden. Tijdig dient het beleidskader er te liggen en afstemming zeker gesteld te worden.
- e. De gemeente is al bezig om het sluiptautoverkeer terug te dringen door snelheid remmende maatregelen en soms verkeerskundige ingrepen als

eenrichtingsverkeer in de spits op de Stoutenburgerlaan, hetgeen duidelijk werkt. In Achterveld wordt ook gezocht naar duurzaam veilige oplossingen. Vanuit een integrale visie kan gezien worden waar aanvullend nog herinrichtingsmaatregelen nodig zijn om het langzame woon-werk en recreatieverkeer voldoende veiligheid en rust te bieden. In De Treek zou bijv. de recreatieve en natuurwaarde wellicht kunnen toenemen nu de doorgaande Treekerweg is geknipt bij hotel-restaurant Den Treek. De gasten kunnen van een zijde er altijd blijven komen, zodat de exploitatie van een hoogwaardige verblijfsaccommodatie geen gevaar hoeft te lopen. Tegelijkertijd zou het netwerk van langzaamverkeersroutes hier in groter verband nog eens doorgelicht kunnen worden op verbeteringen.

- f. De Heiligenbergerbeek zou bij Bavoort een overbrugging met aanlooppad moeten krijgen om de wandelaars en fietsers beter en veiliger de Arnhemse weg over te loodsen en De Treek te laten bereiken. Er kan dan gebruik gemaakt worden van de bestaande verkeerslichteninstallatie.
- g. In het landelijk gebied bevinden zich nog terreinen en (kerke-)paden die niet openbaar toegankelijk zijn en een optimaal recreatief gebruik in de weg staan. Waar zou de nodige winst geboekt kunnen worden zonder de natuur- en landbouwbelangen direct te schaden bij verdere openstelling? Doel zal niet zijn om alle terreinen en plekken toegankelijk te maken, maar hierbij duidelijk prioriteiten te bepalen in goed overleg met de eigenaren/beheerders en recreatieve organisaties.
- h. Vanuit het stedelijke gebied van Leusden valt nog te denken aan een verbreding van de langzaam verkeersverbinding over het Valleikanaal ten noorden van de Schoolsteegbosjes om het oostelijk gelegen gebied gemakkelijker te bereiken. Zo ook een aanvullende langzaamverkeersverbinding over het Kanaal bij het Vliet.
- i. In het kader van haar Agenda 2010-project "Utrecht fietsprovincie" heeft de provincie het initiatief genomen voor een fietspad langs de PON-lijn t.b.v het recreatieve en utilitaire fietsverkeer (tevens opgenomen in het Leusdense uitvoeringsplan verkeer en vervoer). Dit pad zou vanaf de woonwijk Tabaksteeg tot aan de Lockhorsterweg kunnen worden aangelegd.

Autoverkeersvoorzieningen

De wegenstructuur voor autoverkeer zal naar verwachting de komende jaren grotendeels onveranderd blijven. Er zijn drie ontwikkelingen van belang voor de visievorming.

1. Allereerst is daar de al decennia lang bestudeerde capaciteitsverbreding van de A28. Het Rijk heeft voor de benuttingsvariant gekozen en verbreding op de lange baan geschoven! Het duurt waarschijnlijk nog jaren voor de verbreding ter hand kan worden genomen. In alle gevallen gaat het om een verbreding met meer rijbanen en zal in deze omgeving vooral op Leusdens grondgebied de ruimte gevonden moeten worden. Voor de realisatie van de langzaamverkeersverbinding onder de A28 bij het Valleikanaal is deze ingreep van grote betekenis. De opgave wordt er niet gemakkelijker op om een gebruiksvriendelijke onderdoorgang te ontwerpen.
2. Voor een evenwichtige afwikkeling van het autoverkeer tussen Leusden en de agglomeratie is het wellicht nodig een meer rechtstreekse wegverbinding te maken in het verlengde van de Groene Zoom door de Horst en de Schammerpolder naar de Hoge Weg. Hoewel nog maar als idee in studie en opgenomen in het beleidsplan verkeer en vervoer, mag duidelijk zijn dat dit idee zijn weerslag heeft op de inrichting en gebruiksmogelijkheden van dit gebied. De bereikbaarheid en toegankelijkheid vanuit Amersfoort voor recreatief medegebruik vraagt hierbij extra aandacht.
3. Tenslotte moet hier op een studie naar een alternatieve aansluiting van de Maanweg op de Arnhemseweg worden gewezen, waarbij ook de nodige aandacht zal worden besteed aan de natuur en landschappelijke kwaliteiten rond de Heiligenbergerbeek. Binnen afzienbare tijd zal bekend worden wat deze variantenstudie heeft opgeleverd. Tevens kan hier nog melding gemaakt worden van een vrije busbaan die vanaf de nieuwe woonwijk Tabaksteeg naar de Arnhemseweg is geprojecteerd.

4.6. Milieubeleid: ontwikkeling en doorwerking

De komende jaren vormt het milieubeleid een belangrijke sturende kracht achter de dynamiek in het landelijke gebied. De gemeente vervult hierin belangrijke mate een uitvoerende en controlerende rol van het beleid dat door het rijk en de provincie is ontwikkeld. In een eigen beleidsplan heeft de gemeente haar ambities vastgelegd.

Binnen de haar toegemeten beleidsruimte zet zij zich in voor het realiseren van een duurzaam gezond milieu voor mens, plant en dier.

Initiatieven van particulieren en instellingen die erop gericht zijn tot een schoner milieu te komen zullen ook de komende jaren op steun kunnen rekenen.

Voor het landelijke gebied zijn de volgende beleidspunten in het bijzonder te onderscheiden:

1. voortzetting van steun aan agrarische natuur- en milieuvereniging de Leusder Horstee bij diverse projecten, bijv toepassing van duurzame energiebronnen zoals kleinschalige windmolens, biologische landbouw en agrarisch natuurbeheer;
2. uitvoering en actualisatie van het natuur- en landschapsplan van de gemeente;
3. actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied en handhaving van de spelregels op milieugebied;
4. in samenwerking met het Waterschap en GLTO de Liniedijk het gebiedseigen water zo lang mogelijk vast houden en verdroging van natte natuur tegengaan;
5. interne milieuzorg op bedrijven blijven bevorderen.

4.7. Versterking van de ruimtelijke structuur

In "Bouwen aan een krachtig Leusden" is heel nadrukkelijk gesteld dat het gemeentebestuur haar ruimtelijke structuur wil versterken met gerichte kwaliteitsverbeteringen en uitbreidingen, passend in de huidige noord-zuid oriëntatie. Het zorgvuldig afbouwen van de randen van de kern Leusden ter afronding van de bestaande stedenbouwkundige structuur vormt een belangrijke uitdaging voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling.

In noordelijke en oostelijke richting beschouwt de gemeente het Valleikanaal als contourgrens voor de verstedelijking. Deze visie wijkt niet af van andere bovengemeentelijke plannen die in voorbereiding zijn. Ook de watervisie van het Waterschap past hier goed in.

In westelijke richting zoekt de gemeente naar een zorgvuldige afbouw van de bebouwingsrand langs de Groene Zoom. De projectgroep Westflank is hier op zoek naar een evenwichtige uitwerking die de functie en het karakter van de groene geldingszone geen geweld aan doet.

In zuidelijke richting is de gemeente bezig met de ontwikkeling van de Tabakssteeg als stedelijke uitbreidingswijk in nauwe samenhang met Leusden-Zuid.

Om praktische redenen is de Schammer, het vierde kwadrant en de Westflank buiten deze visie gehouden qua meningsvorming en discussie. Er wordt af en toe wel naar verwezen omdat er natuurlijk de nodige relaties blijven, bijv. ten aanzien van de invulling van de Ecologische Hoofdstructuur in deze omgeving.

Inmiddels heeft het gemeentebestuur zich uitgesproken voor een variant uit de studie naar de Langesteeg waarbij hier geen woningbouw wordt gepleegd in de vorm van een nieuwe woonbuurt, maar de voorkeur uitgaat naar een meer landschappelijke en ecologische invulling.

5. CONTOUREN VAN EEN ONTWIKKELINGSVISIE VOOR HET BUITENGEBIED.

5.1. De ontwikkeling van de drie hoofdfuncties

Wanneer we vanuit de hiervoor aangedragen bouwstenen voor een integrale visie naar het landelijke gebied kijken, tekent zich het volgende globale ontwikkelingsbeeld af.

De agrarische functie: Evenals in de afgelopen 50 jaar zal het grootste deel van het gebied gebruikt blijven worden als agrarisch productiegebied. Het aantal bedrijven zal de komende tijd echter nog systematisch blijven afnemen ten gunste van grotere bedrijven. Het accent zal steeds meer komen te liggen op extensieve grondgebonden veehouderijen. Op beperkte schaal zullen ook gemengde en intensieve bedrijven aanwezig blijven voor zover zij kans zien te voldoen aan nieuwe milieunormen. Het aantal naar biologische landbouw omgeschakelde bedrijven zal naar verwachting geleidelijk toenemen. Dat geldt ook voor bedrijven met verbrede landbouw in de vorm van groene en blauwe diensten en recreatievoorzieningen. Een kansrijke ontwikkeling lijkt de productie van streekproducten met kwaliteitsgaranties te zijn door agrariërs die zich actief inzetten voor behoud en versterking van een mooie groene omgeving en dierenwelzijn. De idee van ruimte voor een agrarisch ontwikkelingsgebied met ruimte voor vestiging van nieuwe bedrijven wordt vervangen door een beeld van verwevenheid waarin natuur en landschapsbelangen enerzijds en landbouwbelangen anderzijds op een evenwichtige manier naast elkaar bestaan in verwevingsgebied.

De natuur- en landschapsfunctie: Zowel vanwege de al lang bestaande grote verwevenheid van agrarische gronden met waardevolle natuur- en landschapselementen, als vanwege de natuurbeleidsdoelstellingen van rijk, provincie en gemeente zal via natuur- en landschapsbouw en agrarisch natuurbeheer de verwevenheid versterkt worden. Door middel van extensivering van de landbouw en door agrarisch natuurbeheer en zonerings wordt een dergelijke verwevenheid als duurzame evenwichtssituatie op termijn mogelijk gemaakt. Rondom de natuurgebieden zal een extensiveringszone gehandhaafd blijven. Met name de ontwikkeling van de hier aanwezige intensieve veehouderijbedrijven wordt aan banden gelegd.

De ontwikkeling van de EHS en van Ecologische Verbindingszones wordt de komende jaren gestimuleerd. Waar nodig vindt natuur- en landschapsbouw plaats ter versterking van de groene structuur om de kwaliteit van het buitengebied te versterken voor recreatief medegebruik en realisatie van natuurdoelstellingen. In alle gevallen zal de vrijwillige medewerking van betrokken agrariërs nodig zijn om de natuurdoelstellingen te halen. Een evenwichtige belangenafweging is voor een gedragen plan pure noodzaak.

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

5.2. Het globale onderscheid tussen het noordelijke deelgebied en het midden + zuidelijke deelgebied

Op basis van de huidige kenmerken van de verschillende gebiedsdelen en de gesignaleerde ontwikkelingen wordt het zinvol geacht het buitengebied voor de integrale visie globaal op te delen in de eerder genoemde twee deelgebieden.

In het noordelijke deelgebied 1 ligt het accent bij het agrarisch gebruik door relatief veel kleinschalige bedrijven met een intensief of gemengd karakter. Daarnaast komen hier ook niet-agrarische bedrijven voor langs de Hessenweg. Het gebied bezit met het kasteel Stoutenburg en het er net buiten liggende groot Stoutenburg enkele waardevolle bosgebieden. Het oostelijk deel kent een aantrekkelijk hoevenlandschap. Het westelijk deel van dit gebied kenmerkt zich naar de toekomst door de allerwegen onderkende functie van stedelijk recreatief uitloophet gebied voor het oostelijk deel van de agglomeratie.

Het midden en zuidelijke deelgebied 2 en 3 kennen overwegend grootschaliger grondgebonden veehouderijen, die voor een belangrijk deel in handen zijn van de landgoederen. Er is sprake van een grote verwevenheid met natuur- en landschapselementen en een grote betekenis als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Er komen relatief weinig niet-agrarische bedrijven voor. De beleidsinzet is duidelijk gericht op versterking van de EHS in verwevenheid met duurzame landbouw en extensivering rond verzuringsgevoelige natuurelementen. Het accent ligt hier bij extensief recreatief medegebruik.

Hoewel binnen deze deelgebieden nog duidelijke subgebieden zijn te onderscheiden in positie en landschapkenmerken, menen we dat deze waar nodig in beeld kunnen komen als het gaat om de uitwerking van de visie in gebiedsgerichte uitvoeringsprojecten.

Welke contouren tekenen zich per deelgebied nu af? En wat betekent dit voor de nabije toekomst qua beleid van de gemeente en andere partijen?

5.3. Het noordelijk deelgebied

In het vorige concept van deze visie was een apart hoofdstuk voor deelgebied noordwest opgenomen. Dit deelgebied bestaat uit:

1. Het Waterlandpark in de Schammerpolder.
2. Het Nieuwe Landgoedpark op de Eng.
3. Het vernieuwde agrarische kampen- en beeklandschap rond de Ruif
4. Het vernieuwde agrarische kampen- en beeklandschap rond Strijdhorst
5. Het oude landgoederenlandschap rond Kasteel en Groot Stoutenburg

De eerste ideeën voor een mogelijke invulling van deze gebieden zijn opgenomen in een ontwikkelingsschets en vertaald in een illustratieve schets. De ontwikkelingsschets is dus geen blauwdruk voor de invulling van het gebied en heeft een illustratief karakter. De gerealiseerde werkelijkheid zal zeker een andere zijn. De ontwikkelingsschets maakt geen onderdeel uit van deze integrale visie.

De visie op noordwest is niet meer in een apart hoofdstuk verwerkt. Bij de behandeling van het noordelijk deelgebied wordt deze visie integraal meegenomen. Inmiddels ligt er een conceptvisie De Schammer waarin de modellen Buitenpoort en Buitenplaatsen worden onderscheiden. Op deze modellen zal worden voortgeborduurd en dit doen de gemeenten Leusden en Amersfoort, de provincie en het waterschap gezamenlijk. Binnen de visie Binnen in het Buitengebied wordt de mogelijke invulling van dit deelgebied verder buiten beschouwing gelaten omdat De Schammer een apart project is. Natuurlijk wordt gewaakt voor een goede afstemming tussen beide.

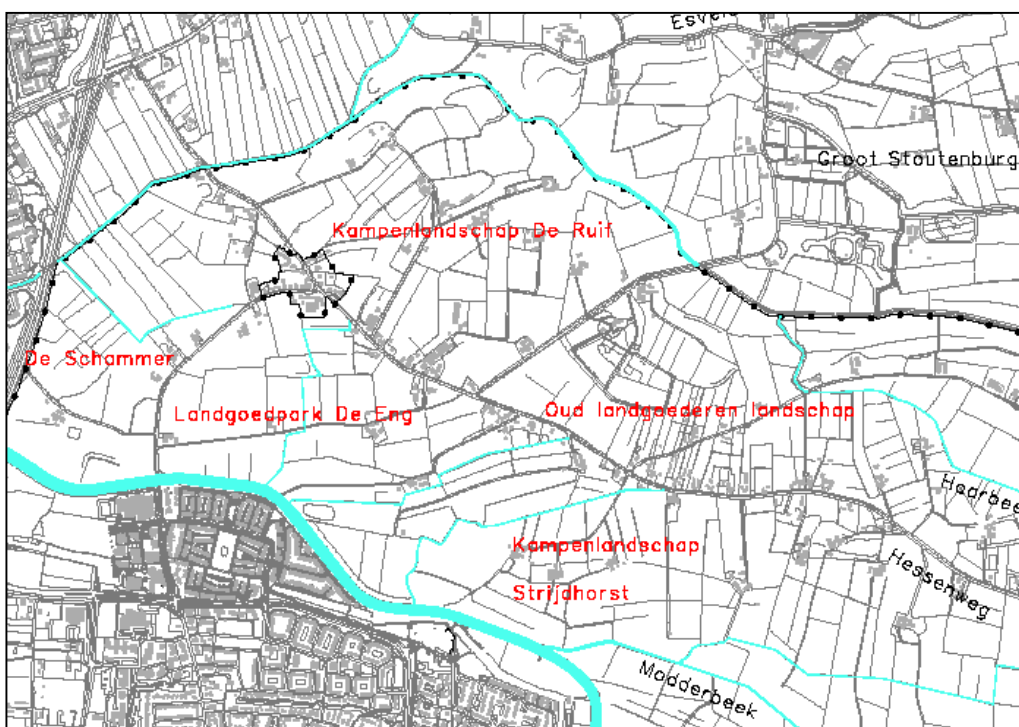
Extensivering en verbreding van de landbouw.

In het noordelijke deelgebied rond de Hessenweg verwachten we een behoorlijke terugloop van de kleine en middelgrote intensieve veehouderij en gemengde bedrijven. Het betreft een vrij autonome ontwikkeling onder invloed van milieubeleid en toenemende internationale concurrentie. Het is de gemeente haar inzet om de vrijkomende agrarische gronden in principe in te zetten voor de benodigde schaalvergroting en extensivering, bij voorkeur voor bedrijven in het noordelijke gebied en ook elders in het landelijke gebied met de nadruk op grondgebonden bedrijven.

Het betekent dat de functie van agrarisch productiegebied zoals bedoeld in het Plan van Aanpak Gelderse Vallei in deze visie komt te vervallen. Er is hier in de praktijk geen echte ruimte voor intensivering en vestiging van nieuwe intensieve bedrijven. Er komen overigens genoeg bouwpercelen vrij voor eventuele hervestiging.

In plaats hiervan wordt het gebied voortaan aangemerkt als verwevingsgebied. Het gaat om verweving van de landbouw, de natuur- en landschapswaarden en recreatie. De intensieve veehouderij kan zich hier op bestaande bedrijven binnen de geldende beleidskaders nog bescheiden ontwikkelen. Bij het vrijkomen van bedrijfsruimte kan gebruik gemaakt worden van de Ruimte voor Ruimte regeling (ontstening door sloop van aanwezige agrarische bebouwing en het terugzetten van een woning met een veel geringere oppervlakte).

Een positieve benadering van de ontwikkeling van niet-agrarische economische activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing is onder ruimtelijke kwaliteitsvoorwaarden hier toegestaan. Met name langs de Hessenweg als ontsluitingsweg valt hier aan te denken. Verderop in dit hoofdstuk wordt hier nader op in gegaan.



Overzicht gebieden deelgebied Noordwest

Verbrede landbouw met groene en blauwe diensten en recreatieve nevenactiviteiten kan in dit gebied helpen om de economische draagkracht te vergroten en biedt nieuwe kansen. Bijvoorbeeld ter plaatse van het **Vernieuwde agrarische kampen- en beeklandschap rond De Ruif en Strijdhorst**: de gebieden rond Strijdhorst (ten oosten van het stedelijk recreatief uitloopgebied op de ontwikkelingskaart) en Honthorst/De Ruif worden gezien als duurzaam agrarisch gebied waar het kampenlandschap zo goed mogelijk hersteld wordt. Het kampenlandschap is cultuurhistorisch en visueel van grote waarde. Bescherming en versterking hiervan draagt bij aan de eigen herkenbaarheid en identiteit, evenals de beekdalenstructuur en de tijdelijke overstrooming van gebieden benedenstrooms van de beken bij het kanaal. Extensief recreatief medegebruik in de vorm van wandelen en fietsen is hier goed mogelijk ondersteund door kleinschalige recreatieve voorzieningen. Rood voor Groen oplossingen kunnen hier bijdragen aan de realisatie.



Het restant van de groene geleidingszone bij de Horst



De A28 ter plaatse van de aansluiting op de Randweg van Leusden - Zonder geplande verbreding

Versterking van natuur en landschap mede in relatie tot waterbeleid.

Overeenkomstig de in het gemeentelijke natuur- en landschapsbeleidsplan geconstateerde grote actuele en latente waarden biedt het gebied bij extensivering van de landbouw nieuwe kansen voor natuur- en landschapsontwikkeling. De aanwezige beekdalen en dekzandruggen bieden hier samen met het bosgebied van Kasteel Stoutenburg en Groot Stoutenburg en de Juliusput goede aanknopingspunten voor versterking van de structuur. Dit in samenhang met een integraal waterbeleid, waarbij in de beekdalen de beken een natuurlijker verloop moeten krijgen, en de aanliggende gronden die via agrarisch natuurbeheer een functie kunnen vervullen bij de vormgeving van natte ecologische verbindingzones langs de Barneveldse en Modderbeek e.a. watergangen. Hiermee ontstaat een groene verbindingzone tussen het bosgebied Den Treek Henschoten en het waardevolle natuurgebied Kallenbroek dat ten noordoosten van Achterveld ligt (Kallenbroek maakt weer deel uit van de Robuuste Ecologische Verbindingzone). Hierbinnen past het voorstel van de reconstructiecommissie om 25 zwevende ha's bos uit het natuurgebiedsplan in het gebied van de Schammerpolder te situeren. De reconstructiecommissie heeft een ontwerpplan gemaakt voor de buitengebieden van de Gelderse Vallei en Utrecht-oost.

Op basis van de watervisie van het waterschap Vallei en Eem zijn in het ontwerp-streekplan en het ontwerpplan reconstructie waterbergingsgebieden opgenomen. Op de ontwikkelingskaart zijn de waterbergingsgebieden ingetekend. De definitieve begrenzing moet nog worden vastgesteld en kan hier enigszins van afwijken. Deze gebieden fungeren als berging bij overtollige regenval en zijn dus geen permanente waterpartijen. Het totaal begrensde gebied zal één of enkele malen per honderd jaar onderstromen, delen hiervan regelmatig. Het waterschap is voornemens de gebruikers/eigenaren hiervoor vergoedingen te verstrekken. Bij de waterbergingsgebieden zijn goede combinaties met natuurontwikkeling, agrarische natuurbeheer en recreatief medegebruik te maken.

In aansluiting bij de beperkte natuurontwikkeling uit het natuurgebiedsplan rond kasteel Stoutenburg en Groot Stoutenburg is in het kader van de allerwegen toebedachte functie van stedelijk uitloop gebied een extra impuls voor bos- en natuurontwikkeling hier op zijn plaats om de benodigde kwaliteit op langere termijn te bereiken. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan een bosstrook langs de A28 welke zowel een visuele afschermingsfunctie beoogt van de oprijzende woonbebouwing in Amersfoort, als van de A28 zelf. Integratie in de structuurvisie die voor het project De Schammer zal worden opgesteld is nodig. Binnen dit project wordt de ontwikkeling van een bovenlokale recreatieve voorziening in combinatie met waterberging en natuurbouw nagestreefd. De bosstrook kan tevens een ondersteuning van de geplande groene geleidingszone langs de A28 opleveren. Om het noordwestelijk gebied verder te versterken kan een landgoed worden aangelegd tussen het Valleikanaal en de Hessenweg in de omgeving waar in het bestemmingsplan al een droge EVZ was gepland plus een langzaamverkeersverbinding. Dit **nieuwe landgoedpark De Eng** ten oosten van de Horsterweg moet een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsimpuls opleveren en extra kansen bieden voor de natuur. Bestaande natuurwaarden moeten hierbij worden betracht. Bij het onderdeel recreatie wordt nader bij dit landgoedpark stilgestaan. Samenhangend beleid met het Westflankproject en de Schammer is hier nodig om het realiteitsgehalte van de doelstellingen in deze omgeving te verzekeren.

Het gebied rondom voormalig Kasteel Stoutenburg en Groot Stoutenburg tot aan de Juliusput wordt gezien als een **oud landgoederen landschap** dat op de natuur gerichte versterking nodig heeft. Op natuur gerichte extensieve recreatie is hier mogelijk voor echte liefhebbers, waarbij een goede geleiding nodig is om verstoring te minimaliseren.



De A28 als verkeersbarrière en de visuele uitstraling van hoogbouw

Ontwikkeling van recreatief medegebruik voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

Het zal duidelijk zijn dat het voor de hand ligt op de korte en lange termijn rekening te gaan houden met een duidelijkere functie als stedelijk recreatief uitloopgebied voor Amersfoort, Leusden en Hoevelaken als direct aangrenzende woonconcentraties. Een gebied om te verblijven voor dagrecreatie en kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie. Om die functie goed te vervullen dient het goed ontsloten te zijn en een aantrekkelijke routingstructuur te kennen voor diverse soorten langzaam verkeersgebruikers met ondersteunende voorzieningen. In dit kader is het vermeldenswaard dat de Stichting Utrechts Landschapsbeheer het initiatief heeft genomen om historische kerkenpaden en verbindingen waar mogelijk te herstellen in goed overleg met de betrokken eigenaren. Aan de zuidkant van Achterveld is een wandelroute van 8 km hersteld, nadat ten zuiden van de Leusbroekerweg het Schutpad als proefproject reeds hersteld is.

Met name in het westelijke deel van het deelgebied noord doen zich kansen voor in de recreatieve sfeer. Hier moet de recreatieve druk vanuit de stedelijke gebieden worden opgevangen in een stedelijk recreatief uitloopgebied om daarmee de rest van het buitengebied te ontlasten. Door zijn positionering dicht tegen de woongebieden van Amersfoort en Leusden kunnen de gebruikers er gemakkelijk te voet of per fiets komen. Dit uitloopgebied bestaat uit twee delen, namelijk De Schammer en het Nieuwe Landgoedpark De Eng. Hier wordt een inrichting en herinrichting voorzien die bezoekers snel het gevoel geeft uit de stad in het landelijk gebied "buiten" te zijn. Hoe verder van het stedelijk gebied af des te landelijker en natuurlijker de omgeving wordt en blijft.

Naar het oosten komt de nadruk te liggen op meer extensief recreatief medegebruik via een goede routestructuur en ondersteunende kleinschalige voorzieningen (verbrede landbouw).

Voor verblijfsrecreatie is in het oostelijke deel van dit deelgebied wellicht op een verantwoorde wijze ruimte te vinden voor een kampeerbedrijf. Daarnaast liggen er mogelijkheden om het dorp Achterveld met zijn voorzieningen een grotere rol te laten spelen als stepstone tussen Amersfoort / Leusden-centrum en Barneveld. Het dient in de wandel-fietsroutes meer centraal te komen en een goede plek te zijn voor een tussenstop.



De recreatieve hoofdverbinding langs het Valleikanaal

Omdat bij het Valleikanaal en de Barneveldsebeek de twee toegangspoorten tot het buitengebied moeten komen voor Amersfoort is het met name voor langzaam verkeer van belang in de Schammer een recreatieve functie te creëren die seizoensbreed aantrekkelijk is, daarnaast een uniek karakter heeft en multifunctioneel is. Voor Leusden geldt evenzeer het belang van goede toegangspoorten over het Valleikanaal in noordelijke richting met hier dichtbij recreatieve voorzieningen. De toegangspoorten vanuit Amersfoort naar de Vallei bij het Valleikanaal en de Barneveldsebeek dienen in een vroeg stadium gerealiseerd te worden met de nodige ruimte voor de verbrede A28. In het verlengde hiervan bestaat het plan de huidige langzaam verkeersroute langs het Valleikanaal richting Woudenberg op te knappen tot hoofdonthutingsroute voor langzaamverkeer.

Het aanbod aan recreatievoorzieningen in het stedelijk recreatief uitlooph gebied, dit aanbod bepaalt immers het aantal en het soort bezoekers (met de fiets of de auto), en de parkeervoorzieningen moeten goed op elkaar worden afgestemd.

In het Nieuwe Landgoedpark De Eng zal door natuur- en bosontwikkeling een gebied ontstaan dat qua inrichting vergelijkbaar is met Groot Stoutenburg maar met meer mogelijkheden voor recreatie zoals wandelen, picknicken, ligweide en een kleine horecavoorziening (theehuis/paviljoen al dan niet in een nieuw landgoedhoofdgebouw). Door bos- en natuurontwikkeling zullen natte en droge ecologische verbindingzones worden gerealiseerd cq. versterkt. Water kan een aanvullende kwaliteitsimpuls vormen. De verhouding tussen bos en openheid moet zodanig zijn dat een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. 1 of 2 landhuizen kunnen mede zorgdragen voor de benodigde financiën voor de herinrichting van het gebied.

De benodigde oppervlakte voor en de mate waarin herinrichting van het gebied zal plaatsvinden, laat staan de exacte invulling moeten nog worden bepaald. Realisatie staat of valt immers met de medewerking van de aanwezige agrariërs. Bij een herinrichting dient de aanwezige bebouwing in beginsel zo goed mogelijk ingepast en ontzien te worden waarmee de identiteit van het gebied is gediend.

Door diverse inrichtingsmaatregelen en de bescheiden schaal van de voorzieningen temidden van opgaand groen bestaat de overtuiging dat hier geen massaal recreantenverkeer op af zal komen.

In de loop van 2004 zal duidelijk worden of de hockeyvelden definitief in het plangebied De Schammer worden opgenomen waarmee het alternatief aan de oostkant van de Horsterweg vervalt (was de voorkeurslocatie in het vorige concept van deze visie). Binnen de gemeentelijke visie past een recreatiesport zoals hockey met bijbehorende voorzieningen in het stedelijk recreatief uitloopegebied. Dit onder voorwaarde van o.a. een goede landschappelijke inpassing.

Toepassing van Rood voor Groen:

In aansluiting op ideeën uit Het Venster op de Vallei kan gezien worden of Rood voor Groen oplossingen hier een plek kunnen krijgen ter bevordering van de natuur- en landschapsontwikkeling. Het gaat dan om versterking door middel van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen. Deze zijn op de ontwikkelingskaart indicatief ingetekend.

Volgens het rood voor groen-principe genereert een nieuw landhuis financiële middelen waarmee bos- en landschapsontwikkeling op het landgoed kan worden bekostigd. Bij een goede landschappelijke inpassing draagt rood voor groen potentieel bij aan de gebruikswaarde en identiteit van dit gebied. Het overgrote deel (circa 80%) van een nieuw landgoed moet worden opengesteld voor recreanten wat een bijdrage levert aan het bevorderen van het recreatief medegebruik van het buitengebied. Het heeft de voorkeur het nieuwe landgoed onder de Natuur Schoonwet te brengen, hiermee is de initiatiefnemer gediend (fiscale voordelen) en wordt de duurzame instandhouding bevorderd.

Het is geenszins de bedoeling om de Hessenweg te voorzien van een aaneengesloten bebouwingslint. Het blijft van groot belang dat vanaf de weg het visuele contact met het buitengebied overeind blijft.

Met betrekking tot het beoordelen van initiatieven op dit vlak geldt het volgende:

- De gemeente vindt allereerst dat er een win-win situatie moet ontstaan. Het gaat er met name om dat een stuk ontwikkelingsproblematiek bij de agrarische bedrijven wordt opgelost door deze nieuwe functie mogelijk te maken. Het puur mogelijk maken van lucratieve bebouwingsmogelijkheden is nadrukkelijk niet de inzet.
- Naast een bijdrage aan de sociaal-economische problematiek is het uiteraard van belang dat de hierbij aan de orde zijnde bos- en natuuraanleg met extra bebouwingsmogelijkheden landschappelijk en recreatief de nodige kwaliteitsverbetering voor het betrokken gebied oplevert. Dit kan een heel eigen motief zijn.
- Een landgoed moet uit een minimale oppervlakte van 10 ha bestaan, alleen bij grote kwaliteitswinst (bijvoorbeeld combinatie met beëindiging van een agrarisch bedrijf en sloop van minimaal 1.000 vierkante meter stallen) is een geringere oppervlakte acceptabel.

De rood voor groenontwikkeling vraagt bijgevolg om nadrukkelijke ondersteuning van de betrokken agrarische bedrijven en een integrale aanpak. Via het instrument van bestemmingsplanbepalingen zullen ongewenste neveneffecten voorkomen worden (zoals verkeersoverlast).



Buitenplaatsen gezichtsbepalende elementen



Buitenplaatsen opnieuw in de belangstelling

Samenvatting van de nieuwe ontwikkelingsopgave voor het noordelijke gebied.

In het noordelijke gebiedsdeel ligt de grote omslag in visie van *agrarisch ontwikkelingsgebied naar verwevingsgebied* met een duidelijk accent op de recreatieve medegebruiksfunctie in diverse vormen. Dit vraagt om een nieuwe kijk op dit gebied en nieuwe samenwerkingsverbanden tussen partijen.

Hier ligt een meervoudige ontwikkelingsopgave:

- a. extensivering van de landbouwbedrijven naar meer grondgebonden en biologische bedrijven,
- b. functieverandering van vrijkomende gebouwen,
- c. natuurontwikkeling en landschapsversterking in samenhang met het nieuwe waterbeleid voor de beken,
- d. realisatie van waterbergingsgebieden voor de tijdelijke opvang van overtollig water in de beken,
- e. het koppelen van recreatief medegebruik aan de water- en natuurontwikkeling,
- f. het inhoud en vorm geven aan de stedelijke recreatieve uitlooptoefing voor de omgeving en
- g. eventuele landgoedontwikkeling met bebouwing op de hoge dekzandruggen.

Het gaat hierbij om een complexe opgave die een integrale aanpak vereist qua disciplines en betrokken gemeenten.

5.4. Ontwikkelingsvisie op het midden en zuidelijke deelgebied

Voortgaande extensivering van de grondgebonden veehouderijbedrijven

In het midden en zuidelijke deel van Leusden verwachten we dat de aanwezige agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven door middel van schaalvergroting zich nog meer instellen op extensivering. Voor de meeste bedrijven is hier mede door aankoop van gronden elders een duurzame bedrijfsvoering in stand te houden. Op beperkte schaal zal hier als gevolg van de schaalvergroting en verplaatsing/beëindiging van intensieve veehouderijen bedrijfsruimte vrijkomen voor nadere functies die moeten passen bij de hoofdfunctie van dit gebied.

Een deel van dit gebied komt in aanmerking voor de status van verwevingsgebied. Binnen de milieunormen, en rekening houdend met aanwezige natuur en landschapsbelangen, kunnen intensieve veehouderijbedrijven zich hier nog verder ontwikkelen en hervestigen. Nieuwvestiging is niet meer mogelijk.

Daarnaast blijft een aanmerkelijk deel in aanmerking komen voor de status van extensiveringsgebied. Binnen dit gebied wordt de intensieve veehouderij aan banden gelegd (op slot gezet) maar zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden voor de grondgebonden en biologische veehouderij. Dit extensiveringsgebied is opgebouwd uit twee onderdelen:

1. Extensiveringsgebied volgens het ontwerp-reconstructieplan Gelderse Vallei en Utrecht-oost.
De kaart met de integrale zonering in het kader van het ontwerpplan reconstructie is als bijlage aan deze visie toegevoegd, hierop is het extensiveringsgebied ingetekend. Deze kaart kan nog enkele grenscorrecties ondergaan. Het extensiveringsgebied bestaat in Leusden uit de bestaande bos- en natuurgebieden, de gebieden Schoolsteegbosjes en Moorsterbeek, en een 250 meter beschermingszone bij Den Treek en het Lockhorsterbos.
2. Extensiveringsgebied volgens de Wet ammoniak en veehouderij.
Dit bestaat uit de bos- en natuurgebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur die groter zijn dan 5 ha en voor verzuring gevoelig met daaromheen een 250 meter beschermingszone.

Het gebied waarbinnen de intensieve veehouderij aan banden wordt gelegd (op slot wordt gezet) is groter dan het extensiveringsgebied in het kader van het ontwerpplan-reconstructie. Op basis van de werkkaarten verzuring van de provincie Utrecht voor de Wet ammoniak en veehouderij zal landgoed De Boom van een 250 meter beschermingszone worden voorzien. Daarnaast heeft de reconstructiecommissie de externe bescherming van de Schoolsteegbosjes en het gebied Moorsterbeek in de vorm van een 250 meter bufferzone in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij, niet op de kaart gezet. Dit is een gevolg van het besluit van de reconstructiecommissie om haar planvorming te ontkoppelen van de voortslepende onduidelijkheid over het ammoniakbeleid.

Ten opzichte van de vorige concept-ontwikkelingskaart heeft het extensiveringsgebied Moorsterbeek er een zuidelijke uitloper bij gekregen. Dit conform het concept-ontwerpplan reconstructie. De gemeente Leusden kan zich hierin vinden onder de volgende voorwaarde: de binnen de zuidelijke uitloper gelegen bosgebieden die allen kleiner dan 5 ha zijn worden niet van een 250 meter beschermingszone in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij voorzien. Hierdoor zou het extensiveringsgebied namelijk nog groter worden.

De op dit moment meest waarschijnlijke omvang van het toekomstige extensiveringsgebied is op de ontwikkelingskaart gezet. Het blijft echter een indicatie die kan wijzigen ingevolge de reconstructieplanvorming en de definitieve verzuringskaart van de provincie Utrecht.

In september 2003 verscheen er een brief van de ministers van LNV en VROM met nieuwe beleidsvoornemens inzake de omvang van de ammoniakzonerings en de daarbinnen geldende regimes. Deze beleidsvoornemens zijn voor de positie van de Leusdense landbouw van ingrijpende aard. De gemeente Leusden heeft de provincie Utrecht en de reconstructiecommissie al gevraagd zich te blijven verzetten tegen het "op slot zetten" van niet alleen de intensieve maar eventueel ook de grondgebonden en biologische veehouderij in een zone van 500 meter rondom Groot Zandbrink (aangemeld habitatrictlijn-gebied) en Schoolsteegbosjes (natuurmonument). Deze zones van 500 meter zijn indicatief op de ontwikkelingskaart ingetekend. De gemeente Leusden blijft zich actief inzetten voor de mogelijkheden van een duurzame landbouw en volgt de ammoniakdiscussie dan ook op de voet.

Ontwikkeling van water, natuur en landschap in verwevenheid met de landbouw mogelijk.

In het grootste deel van het zuidelijke en middendeel valt bij extensieve veeteelt een van oudsher goede combinatie te maken met landschapsversterking en natuurontwikkeling. Er is hier al de nodige natuur aanwezig waarbij aangesloten kan worden. Te denken valt aan de herinrichting van de beekdalen als natte ecologische verbindingzones met waar mogelijk recreatieve paden, aan de vormgeving van een Robuuste Ecologische Verbindingszone tussen Veluwe en Heuvelrug, waarbinnen Groot Zandbrink is opgenomen.

Daarbij zal bezien moeten worden in hoeverre een intensievere verbinding tussen De Boom en Groot Zandbrink vraagt om bijv extra bosaanleg en/of agrarisch natuurbeheer op relevante terreinen. Inmiddels heeft de reconstructiecommissie het voorstel gedaan om 50 ha bos aan de zuidkant van de Schoolsteegbosjes te situeren. Deze oppervlakte bos kan dan gesubsidieerd worden gerealiseerd. Dit voorstel van de commissie sluit goed aan op het raadsbesluit van de gemeente Leusden om in dit gebied een versterking van de natuur- en landschappelijke kwaliteiten na te streven. De gemeente heeft het belang van een goede landschappelijke inpassing van deze 50 ha bos benadrukt. Geen verdichte bosoppervlakte maar een meer open opzet die goed aansluit op Schoolsteegbosjes.

Het tracé voor de REVZ uit het ontwerp-reconstructieplan is op de ontwikkelingskaart overgenomen. Onomkeerbare ontwikkelingen die strijdig kunnen zijn met de binnen de REVZ voorgestane ontwikkeling worden door de aanduiding als verwevingsgebied buiten de deur gehouden (geen nieuwvestiging intensieve veehouderij toegestaan).

Wel kunnen bestaande bedrijven binnen bestaande beleidskaders nog uitbreiden. De gemeente staat onder voorwaarden positief tegenover dit plan en het tracé waarbij bestaande natuurkerngebieden met elkaar worden verbonden. Zij hecht zeer aan een evenwichtige belangenafweging tussen de togedachte natuurfunctie en het economisch duurzaam voortbestaan van de in deze zone aanwezige bedrijven.

Het natuurgebied Groot Zandbrink is door de Rijksoverheid aangemeld als habitatrichtlijn-gebied in Brussel. Indien op de aanmelding ook de aanwijzing volgt zal een verzwaaard regime in en rondom het gebied van toepassing worden. Over de aard van de bescherming qua beperkingen voor activiteiten bestaat nog onduidelijkheid. De reconstructiecommissie heeft het voorstel gedaan om 23 zwevende ha's nieuwe natuur uit het natuurgebiedsplan aan de noordkant van Groot Zandbrink te situeren, dit ter versterking van het gebied en om het te kunnen bufferen ten behoeve van hydrologische maatregelen. Groot Zandbrink is voor een groot deel reeds omringd door begrensde nieuwe natuur. De gemeente staat op zich positief ten aanzien van een verdere versterking van het gebied waarbij realisatie op vrijwillige basis dient plaats te vinden.

Inmiddels heeft de gemeente overleg gehad met de initiatiefnemers tot het opstellen van de inrichtingsvisie Groen op de Grens voor het Heiligenbergerbeekdal. Deze inrichtingsvisie kent overeenkomsten met en wijkt op onderdelen af van de visie van de gemeente.

In het kader van nieuw waterbeleid kan langs het Valleikanaal een natte natuurlijke retentiezone worden ontwikkeld. Dit past in de oorspronkelijk hier geplande natte ecologische verbindingszone. Volgens het waterschap functioneren delen van het gebied reeds als waterbergingsgebied en is een volledige functiewijziging t.b.v. waterberging niet nodig, het accent komt op het treffen van inrichtingsmaatregelen te liggen.

De in het vigerende bestemmingsplan nog aangewezen gronden voor agrarisch productiegebied in het gebied tussen de Schoolsteegbosjes en Landgoed De Boom passen niet langer binnen deze visie. Dit gebied is nu als verwevingsgebied op de ontwikkelingskaart opgenomen.

Ter bescherming van de EHS blijven in de toekomst bufferzones van 250 meter gewenst, waar het beleid uitdrukkelijk gericht is op stand-still en krimp van aanwezige intensieve veehouderijbedrijven. Dit doet zich voor langs De Treek, rond Groot Zandbrink, Schoolsteegbosjes en bij landgoed De Boom. Het zijn de zogenaamde extensiveringsgebieden, waar aan de ontwikkeling van de intensieve veehouderij een halt wordt toegeroepen om de natuur extra te beschermen. Ook rond verzuringsgevoelige bos- en natuurgebieden groter dan 5 ha wordt een dergelijke zone toegevoegd ter bescherming.

In het vigerende bestemmingsplan bestaat het midden en zuidelijke deelgebied praktisch geheel uit terreinen binnen de Ecologische Hoofdstructuur en Bufferzones hieromheen van ca 750 meter breed. Bij een versmalling van de bufferzones tot 250 meter blijft het gebied voor een groot deel als EHS en bufferzone bestemd, omdat er relatief veel verspreide natuur- en bosgebieden zijn die als verzuringsgevoelig/kwetsbaar en groter dan 5 ha zijn aangemerkt. Wel zal bij de 250 meter norm naast het extensiveringsgebied een groot gedeelte als verwevingsgebied aangemerkt kunnen worden.

Ter versterking van natuur en landschap valt te denken aan de ontwikkeling van een nieuw landgoed of buitenplaatsen. Naast het doen ontstaan van win –win situaties kan het instrument ingezet worden om meer algemeen tot een versterking van natuur/ het landschap en recreatief medegebruik te komen. De idee van buitenplaatsen met enkele hectares geniet weinig steun meer van rijk en provincie, ook al past deze gebruiksvorm goed in het gebied ten noorden en zuiden van Leusden-zuid. Ten oosten van de Arnhemseweg zijn wellicht potentieel geschikte plekken te vinden die een win-win situatie opleveren van rood voor groen. Dit vraagt om nader onderzoek

op gebiedsniveau. De nieuwe landgoederen zijn indicatief op de ontwikkelingskaart ingetekend.

Voor nadere informatie over de visie van de gemeente op rood voor groen wordt naar de behandeling van dit onderwerp bij het noordelijk deelgebied verwezen.

Extensief recreatief medegebruik versterken

Het midden en zuiden zijn hoogst aantrekkelijke natuur- en landschapsgebieden voor extensieve vormen van dagrecreatie. Bij het ontwikkelen van plannen voor versterking van de natuur en het landschap dient het recreatief medegebruik dan ook integraal betrokken te worden. Daarbij dient de benodigde ontsluiting en routing voor recreatief langzaam verkeer verzekerd te worden. Het is zaak zorgvuldig keuzes te maken over de aard en omvang van routes en openstelling van gebieden of paden om een aantrekkelijke routing mogelijk te maken zonder de natuur geweld aan te doen.

Het fiets-wandelpad langs het Valleikanaal kan als een belangrijke lokale en bovenlokale hoofdverdeelroute voor recreatief en utilitair gebruik beschouwd worden die duidelijk verbetering behoeft. Een en ander te combineren met versterking van de ecologische structuur en opwaardering van het cultuurhistorisch element de Grebbelinie. Van hieruit kunnen secundaire routes ontwikkeld worden om de kwaliteiten van het gebied beter beleefbaar te maken. Er dient zoveel mogelijk van bestaande infrastructuur gebruik gemaakt te worden, en voor zover deze niet vriendelijk genoeg is voor recreatief medegebruik moet onderzocht worden hoe deze verbeterd kan worden door bijv. vrijliggende fiets/wandelpaden te maken. Voordat de aanleg van nieuwe paden aan de orde komt moet allereerst de noodzaak hiervan worden aangetoond. Vervolgens zal op basis van gezamenlijk met betrokkenen geformuleerde condities worden gezien waar deze het beste neergelegd kunnen worden.

Ook op deze extensieve recreatie afgestemde ondersteunende voorzieningen dienen in gepaste omvang en op goed gesitueerde locaties aangeboden te worden: banken, picknick plaatsen, bed en breakfast, visplaatsen, theeschenkerij e.d. Het bestemmingsplan zal hiertoe aangepast moeten worden.

Er wordt niet direct aan verblijfsrecreatiebedrijven in dit vrij gave gebied gedacht. Alleen op een geschikte plaats kan aan een kleinschalige natuur- of landgoedcamping worden gedacht. In de extensiveringsgebieden worden deze intensievere gebruiksvormen overigens niet toegestaan vanwege de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, ook al liggen hier vaak de mooiste plekken.

Samenvatting van de ontwikkelingsvisie voor het midden en zuidelijk deelgebied.

- a. voortgaande extensivering van de grondgebonden veehouderijbedrijven door schaalvergroting,
- b. omzetting van agrarisch productiegebied in verwevingsgebied,
- c. aanvullende bescherming bos- en natuurgebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur door extensiveringsgebied,
- d. ruimhartiger beleid t.a.v. functieverandering van vrijkomende (agrarische) gebouwen,
- e. ontwikkeling van water, natuur en landschap in verwevenheid met landbouw,
- f. verbrede landbouw door agrarisch natuurbeheer en agrotourisme,
- g. ontwikkeling Robuuste Ecologische Verbindingszone en natte en droge ecologische verbindingszones,
- h. natuurontwikkeling en landschapsversterking in samenhang met het nieuwe waterbeleid,
- i. waterbergingsgebied voor de tijdelijke opvang van overtollig water,
- j. het koppelen van recreatief medegebruik aan de water- en natuurontwikkeling,
- j. opwaarderen routenetwerk voor het recreatief medegebruik (Valleikanaalroute als hoofdverdeelroute) en eventueel nieuwe paden realiseren,

- k. realiseren ondersteunende voorzieningen voor het recreatief medegebruik van het gebied en
- l. versterking van natuur en landschap door landgoedontwikkeling, draagt tevens bij aan recreatief medegebruik buitengebied.

5.5. Vrijkomende agrarische bebouwing.

De agrarische sector wordt met ingrijpende veranderingen geconfronteerd. Steeds meer bedrijven hebben moeite het hoofd boven water te houden en een aanzienlijk aantal zal de komende jaren stoppen. Ongewenste ontwikkelingen in deze bebouwing moeten worden voorkomen. Hiermee komt het vraagstuk van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing op tafel. Het gemeentebestuur is van mening dat ook niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk moeten worden. Dit als flankerend beleid om de agrariërs meer inkomensmogelijkheden te bieden (verbrede landbouw).

Op 6 mei 2003 heeft het college een concept-beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing vastgesteld. Deze notitie is als bijlage aan deze visie toegevoegd. De wijze waarop concreet invulling kan worden gegeven aan het ruimhartiger beleid wordt in deze notitie op hoofdlijnen behandeld. De notitie is afgestemd op de inhoud van onderhavige visie en wordt hieronder kernachtig weergegeven. Voor het in de praktijk brengen van het VAB-beleid zal het bestemmingsplan buitengebied moeten worden herzien en zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit om behoud en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het voorgestane beleid is immers op een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gericht. Bij herziening van het bestemmingsplan buitengebied voor het VAB-onderdeel zal nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden en afstemming gezocht met het streekplan en het reconstructieplan. Ten behoeve van deze herziening zal de VAB-notitie t.z.t. in concrete bestemmingsplanbepalingen worden uitgewerkt.

Vrij breed bestaat de overtuiging dat er meer mogelijkheden moeten komen om tot een zinvolle aanwending van bedrijfsruimten te komen die bijdraagt aan de instandhouding van de waardevolle gebouwen, de exploitatie van bedrijven en de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving geen geweld aan doet. Om te voorkomen dat het buitengebied een broedplaats wordt voor allerlei economische activiteiten die zich steeds groter en sterker willen maken, wordt door middel van een positieve lijst aangegeven welk soort activiteiten voorstelbaar zijn binnen de vrijkomende bebouwing. Deze activiteiten moeten kleinschalig van omvang zijn. Aan de activiteiten worden voorwaarden verbonden die in duidelijke toetsingscriteria (milieutechnische en planologische) zullen worden uitgewerkt. Deze criteria waarborgen behoud en versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Tenslotte wordt waar nodig gebiedsgericht gekeken (onderscheid tussen het noordelijk deelgebied en het midden en zuidelijk deelgebied, onderscheid tussen extensiverings- en verwevingsgebied) of de plek zich meer of minder leent voor niet-agrarische activiteiten. Het vraagt uiteindelijk om maatwerk en goede handhaving van de spelregels.

Omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt

In de VAB-notitie wordt onderscheid gemaakt tussen functieverandering van de hoofdfunctie en van de nevenfunctie. Bij functieverandering van de hoofdfunctie wordt het agrarisch bedrijf volledig omgezet naar een andere functie. In het geval van een nieuwe nevenfunctie blijft de agrarische hoofdfunctie volwaardig aanwezig. Aan deze hoofdfunctie wordt een niet-agrarische nevenfunctie toegevoegd. Afhankelijk van het gebied behoort een switch naar een niet-agrarische nevenfunctie of hoofdfunctie al dan niet tot de mogelijkheden (een nieuwe nevenfunctie is op meer plekken mogelijk dan een nieuwe hoofdfunctie).

De VAB-notitie heeft betrekking op het agrarisch bouwperceel en niet op de gronden daaromheen waardoor deze in principe een agrarische bestemming behouden.

De positieve lijst.

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

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

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

Hiervoor is gesteld dat de beoogde functieverandering aan voorwaarden wordt getoetst. Hieronder zijn een aantal voorwaarden opgenomen die nog in duidelijke toetsingscriteria zullen worden uitgewerkt.

- De aanwezige oppervlakte bebouwing mag per saldo niet toenemen, teneinde toename van de versterking tegen te gaan;
- In geval van een nieuwe hoofdfunctie zoals recreatie, dienstverlening of overige ambachtelijke bedrijvigheid dient een aanzienlijke reductie van de oppervlakte bedrijfsgebouwen te worden bereikt;
- Voor de initiatiefnemer dient ook duidelijk te zijn dat in de toekomst niet wordt meegewerkt aan verdere uitbreiding.
- Geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- Vermindering van de milieubelasting;
- De nieuwe functie dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast. Daartoe dient een beplantingsplan te worden overlegd.
- Nieuwe economische activiteiten dienen voldoende onderbouwd te zijn om op hun duurzame bijdrage beoordeeld te kunnen worden.
- Zo mogelijk dient via een baatbelasting een bijdrage geleverd te worden aan een stuk kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied.

6. BELEIDSAGENDA: VAN AMBITIES EN DOELSTELLINGEN NAAR UITVOERINGSPROJECTEN

6.1. Algemeen

Op basis van de ontwikkelde visie op het buitengebied ligt er de opgave een beleidsagenda op te stellen voor de komende jaren. Voor een krachtige ontwikkeling is een krachtige aansturing onontbeerlijk. Leusden wil hier samen met de betrokken partijen de ontwikkeling actief ter hand nemen. Afhankelijk van de aard van een project zal de rol van de gemeente meer of minder centraal zijn bij de aansturing en de samenwerking met derden.

Naast projecten en / of initiatieven die reeds in gang zijn gezet uit hoofde van in gang gezet beleid zullen ook nieuwe initiatieven nodig zijn om de visie handen en voeten te geven. Niet onbelangrijk is dat de financiering van projecten tijdig geregeld wordt en waar mogelijk subsidies worden veilig gesteld in het kader van de reconstructie, Europese regelingen en ander beleid.

6.2. Huidige inspanningen en lopende projecten van de gemeente

Zonder hier volledigheid te pretenderen kunnen toch een aantal zaken genoemd worden die in het buitengebied plaats vinden om de vitaliteit en kwaliteit te ondersteunen:

- Een actieve rol op het vlak van de milieu- en ruimtelijke ordeningshandhaving;
- Ondersteuning van de Leusder Horst met het oog op duurzame en biologische landbouw;
- Ondersteuning van een landschapscoördinator in het kader van de uitvoering van het natuur- en landschapsbeleidsplan en het op perceelsniveau nemen van maatregelen die de natuur- en landschapskwaliteit versterken;
- Uitvoering van een rioleringsplan in het kader van milieubeleid;
- Verkeersbeleid gericht op bestrijding van sluipverkeer en bevorderen van veiligheid;
- Het opstellen van een nieuwe visie op het buitengebied als beleidsinstrument voor het uitwerken van projecten.

6.3. Gemeentelijke rol en positie bij de uitvoering van de beleidsagenda

Zoals in de inleiding gesteld kan de gemeente een meer of minder actieve rol vervullen bij de uitvoering van de beleidsagenda. In het algemeen wordt de rol van de gemeente bepaald door haar verantwoordelijkheid, bevoegdheden, beschikbare middelen en het aanwezige draagvlak.

Globaal zijn drie niveaus van betrokkenheid te onderscheiden:

a. een actieve regisserende en/of uitvoerende rol

Naarmate een beoogde functieontwikkeling een sterker algemeen belang dient waar de overheid de primaire verantwoordelijkheid draagt, zal zij ook een actievere rol moeten vervullen.

- Allereerst ligt die verantwoordelijkheid er op het vlak van de evenwichtige belangenafweging tussen verschillende functies en partijen. In de opstelling van de integrale visie voor het buitengebied, in het vervolg van een gebiedsgerichte uitwerking voor Noordwest en in de herziening van het bestemmingsplan komt deze actief regisserende en sturende rol duidelijk naar voren. Op het vlak van deelprojecten of afzonderlijke functies hangt de rol van de overheid sterk af van de werkelijke invloed van de gemeente en haar toebedeelde verantwoordelijkheid. Zo zal bij de aanleg van openbare voorzieningen (zoals wegen, fietspaden), recreatieve en maatschappelijke voorzieningen (zoals sportvelden), de gemeente als initiatiefnemer een eerste verantwoordelijkheid

dragen. Uiteraard in goed overleg met andere betrokken partijen. Op andere punten zal de gemeente sterk afhankelijk zijn van medewerking van derden, zeker als ze zelf over onvoldoende bevoegdheden en middelen beschikt.

b. stimulerende en initiërende opstelling bij projecten

- Bij de aanleg van voorzieningen en bij de realisatie van afzonderlijke projecten die meer in de semi-particuliere sfeer thuis horen, omdat ze ook een maatschappelijke functie vervullen, zal de gemeente vooral een stimulerende en initiërende rol vervullen: bijv. bij het ontwikkelen van nieuwe landgoederen of een dagrecreatieproject. De primaire verantwoordelijkheid voor dergelijke projecten ligt dan bijv. bij een projectontwikkelaar, landgoedeigenaren, het recreatieschap of het waterschap.

c. flankerende en toelatende beleidsbemoeienis

- Soms zal de gemeente slechts een rol spelen in termen van flankerend en toelatingsbeleid, bijv. bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin meer ruimte voor functieverandering wordt geboden ten behoeve van verbrede landbouw of bij het ondersteunen van landschapsverfraaiing door een coördinator te benoemen voor het op gang brengen en ondersteunen van particuliere initiatieven en subsidies te verlenen.

6.4. Nieuw in gang te zetten projecten en initiatieven in het buitengebied

6.4.1. Gebiedsgerichte aanpak voor het noordwestelijke deelgebied.

Het omzetten van de nieuwe visie op het noordwestelijk deelgebied in concrete maatregelen vraagt naast het herzien van het bestemmingsplan buitengebied om een gebiedsgerichte aanpak. Hierbij wordt van meet af aan nauw samengewerkt met de bewoners, eigenaren, gebruikers en gebiedsgebonden organisaties (Leusder Horstee, GLTO De Liniedijk, waterschap, recreatieschap). De inzet is op een zo breed mogelijk gedragen realisatie gericht. De uitvoering van maatregelen binnen de verschillende deelgebieden moet goed op elkaar worden afgestemd.

Voor natuurontwikkeling, recreatie en water zoekt de gemeente afstemming met de projecten Herstel Heerlijkheid Stoutenburg van Stichting Utrechts Landschap, Bloeidaal van Amersfoort en De Schammer. Deze afstemming levert extra kansen op voor realisatie van de afzonderlijke visies.

Volgens de visie op het noordwestelijk deelgebied komen de volgende onderwerpen bij de gebiedsgerichte aanpak aan de orde:

- a. het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied voor het recreatieve fietsverkeer via een opgewaardeerde Valleikanaalroute met een onderdoorgang van de A28 (en op andere plekken);
- b. het verbeteren van de doorgankelijkheid van het gebied door het ontwikkelen van een samenhangend netwerk van langzaam verkeersroutes voor recreatief medegebruik met voorzieningen;
- c. realiseren van ondersteunende voorzieningen voor het recreatief medegebruik van het buitengebied, zoals het Nieuwe Landgoedpark De Eng en kleinschalige voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie (theeschenkerij, B&B) in de duurzaam agrarische deelgebieden De Ruif en Strijdhorst;
- d. het oplossen van knelpunten voor de bedrijfsontwikkeling van kansrijke agrarische bedrijven en het bieden van meer mogelijkheden voor groene en blauwe diensten (verbrede landbouw);
- e. het aanwijzen en zeker stellen van waterbergingsgebieden voor de opvang bij piekaanvoer van de beken;

- f. versterken van de natuur- en landschapswaarden door:
 - behoud en herstel van het kampen- en beeklandschap in de duurzaam agrarische deelgebieden De Ruif en Strijdhorst
 - een op natuur gerichte versterking in het deelgebied Oud landgoederenlandschap rond Kasteel Stoutenburg
 - realisatie van het Nieuwe landgoedpark De Eng
 - ontwikkelen droge en natte ecologische verbindingzones
- g. het combineren van natuurontwikkeling (agrarisch natuurbeheer), waterberging en bevorderen van het recreatief medegebruik bijvoorbeeld bij de beken;
- h. het rekening houden met een mogelijk nieuwe wegverbinding tussen het verlengde van de Groene Zoom en de Hogeweg;
- i. de mogelijke verbreding van de A28.

Binnen de huidige beleidsvisie komen in deelgebied noordwest de meer ingrijpende functieveranderingen aan de orde. Voor de bewoners en eigenaren in het gebied is het van belang duidelijkheid te krijgen over de op handen zijnde veranderingen in functie en inrichting. Zij dienen dan ook nauw bij de planvorming betrokken te worden.

6.4.1.a De mogelijke rolverdeling van partijen bij de uitwerking en realisatie van de visie op het noordwestelijk buitengebied.

Voor het totale deelgebied ziet de gemeente een regisserende en sturende rol voor zichzelf weggelegd. Dit vanwege de hier in het geding zijnde algemene belangen en de complexiteit van de opgave.

Per deelgebied zal de gemeente een verschillende rol spelen. In elk geval zal zij per deelgebied de zorg hebben voor een goede afstemming van de programmatische onderdelen van de beoogde veranderingen. Via een gebiedsgerichte aanpak, waarbij nauw wordt samengewerkt met de mensen uit de gebieden zelf, zal bij de uitwerking van de visie zo goed mogelijk ingespeeld worden op gebiedsgebonden kennis en ervaring om oud en nieuw zo goed mogelijk in elkaar te laten overgaan.

Daarnaast zijn partijen te onderscheiden die per deelgebied het voortouw kunnen nemen bij de nadere uitwerking, zoals de provincie, Amersfoort, Stichting Utrechts Landschap, het Waterschap, het Recreatieschap, de GLTO De Liniedijk, Leusder Horstee, de lokale boeren en burgers.

Binnen het project De Schammer trekken de gemeenten Leusden en Amersfoort, de provincie en het waterschap gezamenlijk op bij het maken van een nieuwe visie op dit deelgebied.

Voor het gebied Landgoedpark De Eng kan de gemeente op de ontwikkelingskaart van haar bestemmingsplan buitengebied, en dus niet op de bestemmingsplankaart zelf, de mogelijkheid van realisatie opnemen. Derden kunnen dan initiatieven ontplooiën om binnen de gestelde randvoorwaarden en in overleg met betrokkenen een nieuw landgoed voor recreatief medegebruik te realiseren.

In de duurzaam agrarische deelgebieden De Ruif en Strijdhorst neemt de gemeente het voortouw voor een gebiedsgerichte aanpak in overleg met de boeren en diverse belangenorganisaties.

In het gebied rond Groot Stoutenburg heeft de Stichting Utrechts Landschap het voortouw, wat zij inmiddels concreet heeft gedaan via haar project Herstel Heerlijkheid Stoutenburg.

De rol van de gemeente kan bij dit alles variëren. Vooral bij het veilig stellen van de algemene belangen zal zij erop toezien dat deze voldoende tot hun recht blijven komen en niet ondersneeuwen in overheersende deelbelangen.

De aanwezige agrariërs zijn hoofdrolspelers als het gaat om landschapsonderhoud en ontwikkeling, agrarisch natuurbeheer en waterbeheer. Voor hun diensten zal een behoorlijke vergoeding geregeld moeten worden via bestaande en nieuwe regelingen.

6.4.2. Gebiedsgerichte aanpak binnen de deelgebieden noordoost, midden en zuid.

Ook voor het Noordoostelijk, Midden en Zuidelijk deelgebied wordt een gebiedsgerichte aanpak in goed overleg met betrokkenen voorgestaan. Hierbij is een zorgvuldige afstemming van de functies natuur/landschap, water, landbouw en recreatie van belang.

De gemeentelijke rol zal liggen bij stimuleren en het nemen van flankerende maatregelen voor de gewenste ontwikkeling. De ervaringen die in Noordwest worden opgedaan met de gebiedsgerichte aanpak kunnen hier uiteraard meegenomen worden.

Volgens de visie op het noordoostelijk, midden en zuidelijk deelgebied komen de volgende onderwerpen bij de gebiedsgerichte aanpak aan de orde:

- a. het oplossen van knelpunten voor de bedrijfsontwikkeling van kansrijke agrarische bedrijven en het bieden van meer mogelijkheden voor groene en blauwe diensten (verbrede landbouw);
- b. natuur-, bos- en waterontwikkeling in het licht van de versterking van de Ecologische Hoofdstructuur, bijvoorbeeld de Robuuste Ecologische Verbindingszone;
- c. het voor recreanten verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied vanuit het westen door een opgewaardeerde Valleikanaalroute;
- d. het verbeteren van de doorgankelijkheid van het gebied voor recreanten door het opwaarderen van de aanwezig routestructuur;
- e. realiseren van ondersteunende voorzieningen voor het recreatief medegebruik van het buitengebied, zoals kleinschalige voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie;
- f. het mogelijk maken van nieuwe landgoederen en/of buitenplaatsen als bijdrage aan de structuurverandering;
- g. het aanwijzen van waterbergingsgebied voor de opvang bij piekafvoer van regenwater.

Uiteraard zullen bij de gebiedsgerichte aanpak de mensen uit het gebied zorgvuldig betrokken worden om samen gedragen oplossingen te bedenken die uitvoerbaar zijn. Misschien is een organisatievorm waarin de belangenvertegenwoordigers van natuur, landbouw en recreatie zitten een goede manier om tot afstemming van visies en belangen te komen. Initiatieven van in het gebied samen optrekkende partijen worden van gemeentezijde verwelkomd.

Integrale aanpak van sommige thema's in alle vier deelgebieden.

Verschillende thema's zijn ook in Noordwest aan de orde. Het ligt voor de hand dat bij het in gang zetten van onderzoek en uitwerking aangesloten wordt bij de aanpak van Noordwest. Alleen de verdere uitwerking zou volgtijdelijk gepland moeten worden om de totale operatie niet te zwaar te maken.

6.5. Instrumentele plannen/projecten ter ondersteuning van de ontwikkeling

Algemeen:

Een herziening van het bestemmingsplan buitengebied moet de juridische basis bieden om de voorgestane ontwikkelingen in de praktijk mogelijk te maken. Het is dus zaak om dit zo snel mogelijk na de vaststelling van de integrale visie Binnen in het Buitengebied te doen.

Om dit doelmatig te kunnen doen is afstemming op het nieuwe streekplan en reconstructieplan een vereiste. De verwachting is dat in het derde kwartaal van 2004 zoveel duidelijkheid over deze plannen bestaat dat bij de herziening van het bestemmingsplan een goede afstemming mogelijk is. Dit betekent dat de herziening in het vierde kwartaal van 2004 opgepakt kan worden.

6.5.1. Herziening bestemmingsplan buitengebied

Na vaststelling van de integrale visie op het buitengebied is het tijd het vigerende bestemmingsplan aan te passen aan de gewijzigde visie op de toekomstige ontwikkeling.

Bij de herziening van het bestemmingsplan gaat het o.a. om de volgende zaken:

- het opnemen van waterbergingsgebieden;
- het maken van een apart bestemmingsplan voor De Schammer gelet op de ingrijpende herinrichting die in dit gebied wordt voorgestaan;
- aanpassen van de ontwikkelingskaart die onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied vormt door:
 - de omvang van de 750 meter bufferzone met primaat voor natuur en milieu terug te brengen naar 250 meter
 - het omzetten van agrarisch productiegebied in verwevingsgebied
 - het creëren van mogelijkheden voor nieuwe landgoederen
 - het opnemen van een stedelijk recreatief uitloopgebied
 - het opnemen van de robuuste ecologische verbindingzone
- het creëren van meer mogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing.

In het bestemmingsplan zullen de vereiste flexibiliteitsregels worden opgenomen om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

6.5.2. De opstelling van een beeldkwaliteitplan voor het buitengebied

In het kader van het nieuwe Welstandsbeleid zal de gemeente binnenkort over een eigen beleidsnota beschikken, waaraan het beleid getoetst kan worden. In het verlengde hiervan is er behoefte aan een beeldkwaliteitplan voor het buitengebied. Het invulling geven aan een ruimhartiger beleid ten aanzien van functieverandering bij vrijkomende agrarische bebouwing vereist een beeldkwaliteitsplan. Met dit toetsingskader kan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit worden verzekerd. Dit moet ontsporingen minimaliseren bij reconstructie van bouwpercelen waarbij sloop en nieuwbouw aan de orde zijn, al dan niet met gebruik van de Ruimte voor Ruimte regeling. Er ligt al een beleidsnota Beeldkwaliteitsregie Gelderse Vallei/Utrecht Oost waarop kan worden voortgeborduurd. In het kader van de reconstructieplanvorming zullen de gemeenten mogelijk gezamenlijk optrekken bij het maken van een beeldkwaliteitsplan.

6.5.3. Opstellen van landschapsontwikkelingsplan Leusden

Hierin zal worden aangegeven op welke punten extra krachtsinspanningen van alle partijen nodig zijn om de eerder gestelde doelen (huidige beleidsplan natuur en landschap) en ondertussen nieuw ontwikkelde perspectieven te bereiken. Het gaat hierbij zowel om kwaliteitsbewaking en verbetering van het landschap als om het realiseren van diverse natuurdoelstellingen uit hoofde van de Ecologische Hoofdstructuur en de Ecologische verbindingzones. Bij deze herziening zal ook de Nota Belvedere betrokken moeten worden waarin aandacht wordt gevraagd voor bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en landschappen.

Ook zal rekening gehouden moeten worden met een nieuwe wet ter bescherming van archeologische waarden. Daar waar de trefkans hierop vrij groot is, zoals in het noordelijke gebied, dient onderzoek gepleegd te worden alvorens planontwikkeling toe te staan.

Inmiddels hebben een aantal gemeenten, waaronder Leusden, voorbereidingen getroffen en subsidie aangevraagd om gezamenlijk op te trekken bij het maken van een landschapsontwikkelingsplan. Het omzetten van het beleidsplan natuur en landschap naar een meer op ontwikkeling gericht plan zal projectmatig vorm en inhoud krijgen in goed overleg met betrokkenen. Ook bij dit project is integratie met het water en recreatiebeleid aan de orde plus de betrokkenheid van de agrarische sector en landgoedeigenaren.

6.5.4. Instelling van een Stichting Landelijk Gebiedsherstel en inschakelen gebiedsmakelaar.

In de stedelijke gebieden zijn in het verleden Stichtingen Stadsherstel opgericht die zich sterk maken voor een geïntegreerde aanpak van die gebieden die toe zijn aan vernieuwing. Voor het landelijke gebied wordt ook aan een dergelijke constructie gedacht waarbij een duurzame bundeling van krachten en expertise wordt gemaakt, al dan niet gecombineerd met een Grondbank. De belangrijkste spelers zijn in zo'n Stichting Landelijk Gebiedsherstel vertegenwoordigd. De Stichting kan een initiërende en adviserende rol spelen om projecten van de grond te tillen. De vraag is natuurlijk hoe dit precies vorm te geven. Dit zal in afstemming met de reconstructiecommissie worden onderzocht die hier ook ideeën bij heeft. De meerwaarde en vorm van een Stichting Landelijk Gebiedsherstel zal eerst helder gemaakt moeten worden.

In navolging van de geslaagde aanpak elders overweegt de gemeente een zogenaamde gebiedsmakelaar te benoemen. Deze vertrouwenspersoon vervult een bemiddelende rol om initiatieven en ontwikkelingen in het gebied op een goede manier met elkaar te verbinden, wat processen versnelt. Hiervoor dient de gebiedsmakelaar te beschikken over actuele informatie over plannen en beslissingen van ondernemers en instanties in het gebied. Daarnaast moet hij inzicht hebben in allerlei subsidiemogelijkheden. De kosten voor inzet van een gebiedsmakelaar zouden door een aantal partijen gedeeld kunnen worden, zoals de gemeente, een bank, GLTO e.a.

6.6. Organisatie, prioritering en financiering uitvoering beleidsagenda.

Organisatie

Voor de organisatorische integrale leiding van de uitvoering is een ambtelijk projectcoördinator nodig. Ook naar de buitenwacht is het beschikken over een centraal coördinatiepunt van belang voor afstemming van activiteiten en plannen. Deze coördinator zal ondersteund worden door een ambtelijke werkgroep waarin de verschillende disciplines zitting nemen. Dit om een goede informatie-uitwisseling en adequate handelswijze te realiseren.

Prioritering

Deze visie zal in het derde kwartaal van 2004 in de gemeenteraad worden behandeld. Daarna zal de inzet nadrukkelijk op het realiseren van concrete maatregelen voor duurzame landbouw, natuur en recreatie zijn gericht. Om de nieuwe ontwikkelingen die in de visie zijn opgenomen mogelijk te maken is het echter noodzakelijk het bestemmingsplan buitengebied te herzien en twee nieuwe plannen te maken. Dit zijn het beeldkwaliteitsplan en het landschapsonwikkelingsplan. Parallel aan deze planvorming zullen reeds concrete initiatieven worden ontplooid en worden onze huidige inspanningen voor een mooi en vitaal buitengebied gecontinueerd.

Omdat de gemeente niet alles tegelijk kan wordt hieronder een onderscheid gemaakt naar een eerste en tweede prioriteit. Dit onderscheid heeft betrekking op de mate waarin de gemeente actief aan de slag gaat binnen de deelgebieden, actief in noordwest en minder actief en meer ondersteunend in het overige buitengebied.

Eerste prioriteit.

Indien de gemeenteraad deze ontwikkelingsvisie vaststelt zal in het 4^{de} kwartaal van 2004 worden gestart met:

- De herziening van het bestemmingsplan buitengebied en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en landschapsonwikkelingsplan; het maken van deze plannen start in 2004 en resulteert medio 2006 in vaststelling door de gemeenteraad.
- Het via een gebiedsgerichte aanpak realiseren van concrete maatregelen in het noordwestelijk deelgebied;
In de periode 4^{de} kwartaal 2004 - medio 2006 kunnen die maatregelen worden getroffen die los van een herziening van het bestemmingsplan buitengebied al tot

de mogelijkheden behoren. De overige maatregelen kunnen na medio 2006 in de praktijk worden gebracht.

- Het voortzetten van huidige gemeentelijke activiteiten.

Herziening bestemmingsplan buitengebied en opstellen beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan.

De planning is dat deze plannen medio 2006 door de raad zijn vastgesteld. Dit onder de voorwaarden dat de provincie het reconstructieplan Gelderse Vallei en Utrecht-oost in oktober 2004 vaststelt en in 2004 wordt gestart met het opstellen van het landschapsontwikkelingsplan.

De herziening van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op het plangebied van het project Binnen in het Buitengebied en dus niet op De Schammer en de Leusderheide. Natuurlijk moet voor een goede afstemming worden gewaakt.

Voor het project De Schammer zal een apart bestemmingsplan worden gemaakt. Dit project volgt zijn eigen weg en behelst een ingrijpende herinrichting.

Via een gebiedsgerichte aanpak realiseren van concrete maatregelen in het noordwestelijk deelgebied.

Op dit gebied komen allerlei ontwikkelingen en kansen af die vragen om een actieve en regisserende gemeentelijke overheid. De gemeente neemt het initiatief om in goed overleg met betrokken boeren, grondeigenaren, burgers en organisaties aan de slag te gaan. De inzet van de gemeente is op een zo breed mogelijk gedragen realisatie gericht. Daarnaast kunnen derden initiatieven ontplooien op basis van de vastgestelde visie en de hiervoor genoemde plannen. De inzet is nadrukkelijk gericht op het realiseren van concrete maatregelen in plaats van het maken van nieuwe plannen.

De maatregelen in dit deelgebied zijn gericht op:

- Het oplossen van knelpunten voor de bedrijfsontwikkeling van kansrijke agrarische bedrijven;
- Ontwikkelen samenhangend netwerk van langzaamverkeersroutes voor recreatief medegebruik met voorzieningen;
- Dit in samenhang met het opwaarderen van het fiets- en wandelpad langs het Valleikanaal tot een recreatieve hoofdontsluitingsroute van bovenlokale betekenis.
- Realisatie kleinschalige ondersteunende voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie in met name de deelgebieden De Ruif en Strijdhorst;
- Realisatie Nieuw Landgoedpark in De Eng ten dienste van natuur- en landschapsontwikkeling en recreatief medegebruik buitengebied;
- Behoud en herstel van het oorspronkelijke beek- en kampenlandschap, met name in de deelgebieden De Ruif en Strijdhorst;
- Natuurontwikkeling door o.a. realiseren droge en natte ecologische verbindingzones;
- Maken interessante combinaties tussen de waterbergingsopgave en natuurontwikkeling en extensieve dagrecreatie (bijvoorbeeld bij de Barneveldsebeek).

Na vaststelling van deze visie door de gemeenteraad kunnen de volgende onderwerpen direct worden opgepakt (dus vooruitlopend op herziening bestemmingsplan buitengebied):

- Actief informeren bewoners, gebruikers, eigenaren en betrokken organisaties over het besluit van de gemeenteraad en het vervolg;
- Onderzoek naar en maken begin met oplossen knelpunten voor de bedrijfsontwikkeling van kansrijke agrarische bedrijven;
Het onderzoek zelf kan voor het totale buitengebied worden uitgevoerd.
- Behoud en herstel van het beek- en kampenlandschap in De Ruif en Strijdhorst;
- Bestaande paden/wegen opnemen in de recreatieve infrastructuur;
- Blijven inspannen voor opwaarderen wandel- en fietspad langs Valleikanaal tot recreatieve hoofdontsluitingsroute;
- Realiseren ecologische verbindingzones.

De gebiedsgerichte aanpak zal moeten uitwijzen welke onderwerpen daadwerkelijk worden opgepakt omdat veel staat of valt met de vrijwillige medewerking van betrokkenen.

De volgende huidige activiteiten van de gemeente worden voortgezet:

- Stimuleren en ondersteunen duurzame landbouw (biologische landbouw, interne milieuzorg, opwekken groene energie, Leusder Horstee, innovatie van de landbouw, verbrede landbouw);
- Vergunningverlening en handhaving milieu, natuur en RO wet- en regelgeving;
- Uitvoering beleidsplan natuur en landschap;
- Verkeersbeleid gericht op bestrijding van sluipverkeer en bevorderen van veiligheid.

Tweede prioriteit.

Het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van derden in de deelgebieden noordoost, midden en zuid.

Omdat de gemeente niet alles tegelijk kan moet zij prioriteiten stellen. Deelgebied Noordwest heeft een eerste prioriteit, het overige buitengebied een tweede. Concreet betekent dit dat de gemeente in het overige buitengebied een minder actieve, meer toetsende en ondersteunende rol vervult. Binnen de kaders die in de visie en de plannen zijn vastgelegd worden derden opgeroepen om initiatieven te ontplooiën.

Financiering

Ten aanzien van de financiering van verschillende projecten is het van belang tijdig in beeld te brengen welke externe financieringsbronnen beschikbaar zijn voor een bepaald soort problematiek. Samenwerking met verschillende organisaties en andere gemeenten, de provincie en het rijk zijn hierbij essentieel. In gewestelijke verband is een aanzet gemaakt voor een overzicht van relevante subsidiemogelijkheden voor verschillende soorten plannen. De reconstructie biedt daarbij extra mogelijkheden.

Ook de Agenda 2010 van de provincie Utrecht bevat diverse projecten die financiële ondersteuning van Leusdense projecten kan opleveren. Te denken valt aan de projecten De Schammer, Utrecht fietsprovincie (t.b.v. opwaarderen Valleikanaalroute) en Wandelpadennetwerk Utrecht. Hiervoor onderhoudt de gemeente reeds contacten met de provincie en deze bieden perspectief.

Voor het binnenhalen van subsidies moet de gemeente vaak zelf een drempelbedrag inbrengen. Hiervoor dient de gemeente een financiële voorziening te treffen. Dit om te voorkomen dat interessante subsidies aan Leusden voorbij gaan (bijvoorbeeld voor het opwaarderen van het fietspad langs het Valleikanaal voor het recreatieve en utilitaire fietsverkeer).

Binnen in het Buitengebied krijgt uit Visie 2010 een donatie voor het opstellen en uitvoeren van de visie. Voor de uitvoering resteert nog € 460.000,- van het voorlopige krediet voor Binnen in het Buitengebied. Dit bedrag kan de komende jaren gefaseerd worden ingezet (gelet op de afhankelijkheid van winstgevendende Visie 2010-projecten). De 4,6 ton zal zoveel mogelijk worden ingezet voor concrete maatregelen t.b.v. natuurontwikkeling, duurzame landbouw en recreatie.

7. BIJLAGEN

7.1 Verkenning van de onderdelen van de beleidsagenda op hun onderlinge relatie en de rol van de gemeente en derden bij de uitwerking (mei 2003).

1. Een "gebiedsgericht plan" voor het STUIT-gebied (gebiedsgerichte uitwerking van recente ontwikkelingsschets Noordwest).
 - Gemeente neemt initiatief voor opstellen van plan en voert de regie.
 - Daadwerkelijke start na medio 2003/begin 2004.
 - Relatie met Schammerproject in kader provinciale Agenda 2010.
 - Levert input voor nieuw bestemmingsplan buitengebied.
2. Verbetering recreatieve ontsluiting.
- 2a. Valleikanaal als recreatieve hoofdontsluitingsroute.
 - Waterschap heeft reeds initiatief ontplooid, ligt nu echter stil, niet specifiek voor recreatie, recreatie zou goed kunnen meeliften. In beeld bij provinciale Agenda 2010
 - Gemeente ondersteunt en schept voorwaarden (infrastructuur, bestemmingsplan).
- 2b. Verbetering van bereikbaarheid vanuit het stedelijk gebied van Amersfoort en Leusden.
 - Een langzaamverkeersverbinding onder de A28 bij het Valleikanaal: inbrengen als integraal onderdeel bij het aanpassen van de A28 en bij het project de Schammer.
 - Verbeteren van de ontsluiting van het stedelijk gebied van Leusden over het Valleikanaal; heeft relatie met 2a (Valleikanaal als recreatieve hoofdontsluitingsroute).
- 2c. Goede padenstructuur in het buitengebied.
 - Geen of beperkte wijziging van bestemmingsplan voor nodig.
 - Gemeente zou initiatief kunnen nemen en kan voorwaarden scheppen via gebiedsgerichte aanpak.
3. Opstellen van het natuur- en landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Leusden.
 - Gemeente kan een stimulerende rol vervullen en het initiatief nemen om gezamenlijk met betrokkenen naar mogelijkheden te zoeken.
 - Vraagt om afstemming met herziening bestemmingsplan buitengebied.
4. Rood voor groen; nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.
 - Gemeente ontwikkelt kader waarbinnen nieuwe landgoederen een optie zijn en past hiervoor haar bestemmingsplan buitengebied aan.
5. Opstellen beeldkwaliteitplan.
 - De ontwikkelingsvisie en het herziene bestemmingsplan buitengebied leveren hiervoor de input op.
 - VAB-nota noopt tot opstellen van een beeldkwaliteitplan.
 - Gemeente neemt initiatief en stelt beeldkwaliteitplan op.
6. Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied.
 - Gemeente neemt initiatief, vraagt om nadrukkelijke afstemming met reconstructie en streekplan.
 - Het kan gewenst zijn een voorbereidingsbesluit te nemen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.
7. Instellen van een Stichting Landelijk Gebiedsherstel.
 - Nader onderzoeken of dit een reële optie is. Ligt bij reconstructiecommissie
8. Visie op kansrijke agrarische bedrijven en wensen.
 - Aftasten medewerking van de Leusdense landbouwsector.
9. Opstellen VAB-nota. (vrijkomende agrarische bebouwing)
 - Gemeente neemt initiatief en schept voorwaarden.
 - Afstemming nodig met reconstructie- en streekplan
 - Moet vertaald worden in bestemmingsplan buitengebied.
10. Stimuleren, ondersteunen en scheppen van goede produktievoorwaarden voor de Leusdense landbouw (gronden optimaal benutten, verbrede landbouw, Leusder

Horstee, innovatie van de landbouw, biologische landbouw, interne milieuzorg, agrotourisme, agrarisch natuurbeheer, nevenactiviteiten).

- Op gebiedsniveau perspectief ontwikkelen voor aanwezige bedrijven
- 11. Ontwikkeling kleinschalige ondersteunende dag- en verblijfsrecreatievoorzieningen.
 - Gemeente kan voorwaarden scheppen (herziening bestemmingsplan, treffen van voorzieningen).
- 12. Ecologische natte verbindingzones stimuleren.
 - Waterschap is trekker.
 - Gemeente kan stimuleren en ondersteunen.
- 13. Realisatie robuuste ecologische verbindingzone.
 - Hierover bestaat nog veel onduidelijkheid, maar wel rekening houden met de noord-variant.
- 14. Retentiebehoefte nader uitwerken.
 - Waterschap is aan zet bij uitwerken en begrenzen van gebieden..
 - Gemeente moet waarschijnlijk bestemmingsplan herzien.
- 15. Nieuwe verbinding van Groene Zoom naar Hogeweg vrijhouden.
 - Relatie met A28 en de Schammer.
 - In herziening bestemmingsplan meenemen.

7.2. Samenvatting van ambities en doelstellingen van Krachtig Leusden

In Krachtig Leusden heeft de gemeente zijn ambities en doelstellingen voor het landelijke gebied op diverse punten aangegeven. Voor een goed begrip en als herinnering wordt hier een samenvatting uit deze beleidsvisie van de gemeente gegeven die in dit project nader is uitgewerkt.

Algemene doelstellingen

In het algemeen is de gemeente er op gespitst de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het groene landschappelijk waardevolle gebied te behouden en te versterken. Ontwikkeling van natuur- en milieukwaliteit in aantrekkelijke landschappen, waaronder versterking van de Ecologische Hoofdstructuur, staat daarbij voorop. De belevingswaarde, de natuurwaarde en de economische waarde dienen versterkt te worden. Afbakeningen en scheidingen worden geleidelijk opgeheven.

In grote delen van het landelijk is het primaat voor de landbouw. Door de gemeente wordt verbreding en verweving van functies voorgestaan. Dit kan door integratie van de landbouwfunctie met andere landschappelijke en recreatieve mogelijkheden. Zoals landschapsbeheer, ontwikkeling van natuurfuncties en het recreatief medegebruik. Juist moderne vormen van landbouw en combinaties met enerzijds natuurontwikkeling en anderzijds recreatie bieden kansen voor de beoogde versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied.

Specifieke doelstellingen

Water: In het oosten van de gemeente wordt meer recht gedaan aan de traditionele hoevenlandschap met bekenstructuur. Reconstructie van de beken om het water langer vast te houden wordt ondersteund. Zo ook de voorgenomen aanleg van retentiebekkens door het waterschap ten noorden en oosten van Leusden –centrum. Ook de Verdrogingsproblematiek als gevolg van bemaling verdient verdere aandacht.

Ecologische Verbindingszones(EVZ) de gemeente wil samen met Woudenberg zich actief inzetten voor de realisatie van deze zones, ook al ligt het voortouw bij andere partijen. Vaak kan met kleine ingrepen veel bereikt worden.

Landschapsbouw: historische elementen zoals houtwallen en bospercelen worden benut om de landschappelijke structuur te versterken. Met name kleine ingrepen in de bestaande structuur helpen de natuurwaarden en historisch landschappelijke waarden te behouden. Er zal een maatregelen pakket worden ontwikkeld tot behoud van natuurlandschappelijke waarden en ongewenst gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Strategische samenwerking met Woudenberg wordt nagestreefd.

Het Valleikanaal, de bosrand, en het bekengebied alsmede de landgoederenzone worden nadrukkelijker ingezet als verblijfsgebied. Hiervoor wordt de fietsbereikbaarheid verbeterd. De gemeente fungeert waar nodig als schakel tussen partijen.

Landbouw: Dit blijft wel de hoofdfunctie van het buitengebied, maar daarnaast wordt het buitengebied steeds meer gebruikt voor natuurbehoud, natuurontwikkeling en landschapsontwikkeling. De ondernemers worden steeds meer gedwongen tot innovatie ten aanzien van producten en productiewijzen om aan de Europese regelgeving te kunnen voldoen. De sector wordt gedwongen tot herstructurering en nieuw evenwicht.

Verbrede landbouwactiviteiten. Enerzijds komen er subsidieregelingen beschikbaar voor bijv., meer duurzame biologische landbouw, landschapsbeheer, agrarisch natuurbeheer, anderzijds vormen nieuwe producten en recreatief medegebruik belangrijke nieuwe inkomstenbronnen. Het dagrecreatief medegebruik kent diverse vormen van wandelen, fietsen, kanoën, paardrijden. In het bekengebied wordt kanovaren en kamperen bij de boer op meerder plaatsen planologisch mogelijk gemaakt. Enige horeca gekoppeld aan de recreatie zal worden toegestaan.

Ook vestiging van agrarisch gerelateerde bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing wordt toegelaten onder voorwaarden.

Recreatie. In het noordwesten wil de gemeente een gemeenschappelijk regionaal recreatiegebied met een waterplas ontwikkelen in overleg met Amersfoort e.a. Bij de plas kunnen diverse ondersteunende zoals horeca, verblijfsaccommodatie en seizoenbrede voorzieningen komen. Een deel van de oevers is voor natuur bestemd wat past binnen de groene geleidingszone langs de A28.

De gemeente rekent erop dat er een goede langzaamverkeersverbinding komt bij het Valleikanaal onder de A28 door.

Nieuwe landgoederen. De eerder door het gemeentebestuur gesuggereerde ontwikkeling van nieuwe landgoederen als gezichtsversterking en rood voor groen inzet in de omgeving van de Arnhemseweg is na behandeling in de gemeenteraad teruggenomen.

7.3. Samenvatting van de gebiedsgericht na te streven ontwikkelingen

A. Deelgebied Noordwest.

1. **Bereikbaar en toegankelijk maken voor recreatief medegebruik:** passeren A28, routenetwerk uitbouwen, kerkepaden herstellen, langzaam verkeersbrug naar Leusden e.d.
2. **Ruimte voor dagrecreatieve voorzieningen in stedelijk recreatief uitloopgebied:** een bovenlokale voorziening in De Schammer, ter plaatse van het Landgoedpark De Eng recreëren in een bosachtige omgeving met waterpartij en ligweiden, inclusief theehuis/paviljoen.
3. **Ontwikkeling kleinschalige ondersteunende dag- en verblijfrecreatievoorzieningen:** theeschenkerij, café-rest. met speeltuin, kaasboerderij, picknick plaatsen, schuilhut, bed en breakfast boerderij
4. **Natuur en landschapsontwikkeling bevorderen:**
 - ecologische verbindingzones langs beken en Valleikanaal
 - aanleg bospercelen met meervoudig gebruik
 - versterken huidige kasteel en landgoed Groot Stoutenburg
 - retentiegebied afbakenen met agrarisch natuurbeheer
 - agrarisch natuurbeheer bevorderen
 - herstel kampenlandschap
 - doortrekken groene geleidingszone
5. **Nieuwe buitenplaatsen en landgoederen faciliteren**(rood voor groen, win-win situaties scheppen)
6. **Extensivering van de landbouwbedrijven stimuleren in kader van verwevingsgebied in plaats van ontwikkelingsgebied:** vrijkomende gronden optimaal aanwenden
7. Duurzame landbouw stimuleren inclusief biologische landbouw samen met agrarisch natuurbeheer
8. **Verbrede landbouw ontwikkelingsruimte blijven geven:** recreatief medegebruik, agrarisch natuurbeheer, zorgfuncties
9. **Economisch hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing meer ruimte bieden,** met name langs de Hessenweg
10. **Nieuwe verbinding van Groene Zoom naar Hogeweg vrijhouden** ter ontlasting van Stoutenburg en betere verkeersafwikkeling, verbreding A28 naar oosten

B. Deelgebied Noordoost

1. **Extensivering van de landbouwbedrijven stimuleren in kader van verwevingsgebied in plaats van ontwikkelingsgebied:** vrijkomende gronden optimaal aanwenden
2. **Duurzame landbouw stimuleren inclusief biologische landbouw samen met agrarisch natuurbeheer.**
3. **Economisch hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing meer ruimte bieden,** met name langs de Hessenweg.
4. **Verbrede landbouw ontwikkelingsruimte blijven geven:** recreatief medegebruik, agrarisch natuurbeheer, zorgfuncties.
5. **Nieuwe buitenplaatsen en landgoederen faciliteren** (rood voor groen, win-win situaties scheppen).
6. **Bereikbaar en toegankelijk maken voor recreatief medegebruik:** kerkepaden herstellen, kortsluitingen maken met netwerk in omgeving
7. **Ontwikkeling kleinschalige ondersteunende dag- en verblijfrecreatievoorzieningen:** theeschenkerij, café-rest. met speeltuin, kaasboerderij, picknick plaatsen, schuilhut, bed en breakfast boerderij e.d.
8. **Natuur en landschapsontwikkeling bevorderen;** ecologische verbindingzones langs beken, agrarisch natuurbeheer bevorderen.

C. Deelgebied Midden en Zuid

1. **In stand houden en versterken natuur en landschapswaarden**
 - ecologische verbindingzones ontwikkelen langs beken en Valleikanaal
 - versterken van de landschapsstructuur: in overleg met landgoederen en eigenaren
 - aanleg van nieuwe natuur en bos in kader van Robuuste Ecologische Verbindingszone: omvang, aard en plaats bepalen
 - retentiezone afbakenen langs Valleikanaal, al dan niet met agrarisch natuurbeheer
 - verdroging bestrijden in en rond natuurgebied.
 - nieuwe buitenplaatsen en landgoederen als middel inzetten ten gunste van natuur en recreatie: vooral in westelijk deel onderzoeken.
2. **Duurzame landbouw stimuleren. Extensivering en verbreding van de landbouw stimuleren binnen verwevings- en extensiveringsgebied.** Gronden optimaal benutten, biologisch landbouw, grondgebonden veehouderijen, agrotourisme, agrarisch natuurbeheer.
3. **Economisch hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing meer ruimte bieden,** met name bij ontsluitingswegen.
4. **Milieubewuste bedrijfsvoering stimuleren:** duurzame energietoepassingen, interne milieuzorg stimuleren en faciliteren (in samenwerking met Leusder Horstee e.a.)

5. **Extensief recreatief medegebruik bevorderen via verbrede landbouw**, met kleinschalige ondersteunende voorzieningen in de dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve sfeer
6. **Ten behoeve van recreatief medegebruik de bereikbaarheid en toegankelijkheid verbeteren**: aantrekkelijke (beek)routes en een goede hoofdontsluiting langs het Valleikanaal ontwikkelen.

7.4. Aansluiting van de integrale ontwikkelingsvisie bij het Reconstructieplan, het Streekplan en het Bestemmingsplan buitengebied

Vergelijking met het ontwerp-reconstructieplan.

Medio februari 2004 stelt de reconstructiecommissie haar ontwerp-reconstructieplan Gelderse Vallei en Utrecht-oost vast. De visie Binnen in het Buitengebied komt vrij goed overeen met het ontwerp-reconstructieplan.

De omvang van het extensiveringsgebied op de ontwikkelingskaart van de gemeentelijke visie is groter dan op de kaart van het ontwerp-reconstructieplan. De verklaring hiervoor is bij de behandeling van de ontwikkelingsvisie op het deelgebied Midden en Zuid terug te vinden. Met name door de zogenaamde 250 meter beschermingszones uit hoofde van de Wet Ammoniak en Veehouderij nog niet op te nemen, is dit verschil ontstaan.

De reconstructiecommissie staat voor dag- en verblijfsrecreatie een vrij ruimhartig beleid voor in extensiveringsgebieden. De gemeentelijke visie is hier terughoudender in vanwege de natuur- en landschapswaarden in deze gebieden die bescherming behoeven.

De commissie hanteert een forse reductie van de agrarische bebouwing door sloop als vertrekpunt bij het toestaan van niet-agrarische functies in het buitengebied. Volgens de VAB-notitie die als bijlage aan deze visie is toegevoegd is een (forse) reductie door sloop niet per definitie nodig. Aan het verlenen van vrijstelling voor een aanvullende niet-agrarische functie, de hoofdfunctie blijft agrarisch, kunnen voorwaarden worden gekoppeld die een ruimtelijke kwaliteitsimpuls opleveren (volgens het “voor wat hoort wat” principe met gebruikmaking van een beeldkwaliteitsplan, eventueel te regelen via een privaatrechtelijk contract). Deze aanpak, waarbij de mogelijkheden per gebiedsdeel verschillend zijn, zal de vitaliteit van de agrarische bedrijven en van het buitengebied bevorderen. Het eisen van sloop kan leiden tot het moeten slopen van stallen die nodig zijn voor de voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering. Dit is een ongewenste situatie.

De gemeente zal de totstandkoming van het reconstructieplan blijven volgen en waar nodig te beïnvloeden.

Vergelijking met het streekplan in wording.

Op hoofdlijnen komen het ontwerp-streekplan en deze ontwikkelingsvisie met elkaar overeen.

Volgens het ontwerp-reconstructieplan en de Wet Ammoniak en Veehouderij wordt de intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden aan banden gelegd (op slot gezet). Dit klinkt onvoldoende door in het ontwerp-streekplan waardoor de suggestie wordt gewekt dat er ook in die gebieden mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de intensieve veehouderij. Het reconstructieplan overruled het streekplan voor dit onderdeel.

Landelijk gebied 3 uit het ontwerp-streekplan biedt meer mogelijkheden voor recreatie dan landelijk gebied 2. In landelijk gebied 3 (de deelgebieden midden en zuid) zijn zodanige natuur-, landschaps- en agrarische waarden aanwezig dat de visie hier juist meer terughoudendheid vraagt dan in gebied 2 (deelgebied noord in deze visie). De gemeente vindt dat de recreatieve druk in landelijk gebied 1 en 2 moet worden opgevangen om daarmee gebied 3 te ontlasten. Op dit punt stroken streekplan en visie niet met elkaar.

In het ontwerp-streekplan wordt de behandeling van niet-agrarische nevenactiviteiten in vrijkomende agrarische bebouwing gemist.

Volgens het ontwerp-streekplan moet minimaal 1.000 vierkante meter gesloopt worden om in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling een extra burgerwoning te mogen neerzetten. In speciale situaties kan het noodzakelijk zijn om maatwerk te leveren. Het gemeentelijk standpunt: gelet op de kleinschalige omvang van de veehouderijen in Leusden dient flexibeler met dit oppervlaktecriterium te worden omgegaan. Bij voldoende argumenten en substantiële kwaliteitswinst zou ook bij een geringere omvang van sloop vervanging mogelijk moeten zijn. Dit moet het maatwerk mogelijk maken.

In het ontwerp-streekplan wordt voor nieuwe landgoederen als globale indicatie een minimale oppervlakte van 10 ha aangehouden. In deze visie wordt een geringere oppervlakte dan 10 ha acceptabel geacht mits hierdoor een nadrukkelijk win-situatie ontstaat.

De gemeente zal de totstandkoming van het streekplan blijven beïnvloeden.

Vergelijking met het geldende bestemmingsplan buitengebied.

Om deze ontwikkelingsvisie in de praktijk te brengen moet het huidige bestemmingsplan buitengebied op de volgende punten worden aangepast (geen complete opsomming):

- opnemen waterbergingsgebieden
- maken nieuw bestemmingsplan voor De Schammer
- aanpassen van de ontwikkelingskaart die onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied vormt door de omvang van de 750 meter bufferzone met primaat voor natuur en milieu terug te brengen naar 250 meter, het omzetten van agrarisch productiegebied in verwevingsgebied, het creëren van mogelijkheden voor nieuwe landgoederen, het opnemen van een stedelijk recreatief uitlooptgebied en het opnemen van de robuuste ecologische verbindingzone
- het creëren van meer mogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing
- het opnemen van mogelijkheden voor natuur- en bosontwikkeling op daartoe aangewezen plaatsen.

7.5. Samenvatting van het voorgestelde nieuwe beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), DD. 26-4-2003

1. **Integrale ontwikkelingsvisie als basis**

In het kader van bouwen aan een "Krachtig Leusden" wil de gemeente een extra impuls geven aan het in stand houden en versterken van de vitaliteit van het buitengebied. Daartoe is het project Binnen in het buitengebied opgestart, dat moet uitmonden in het vaststellen van de beleidsagenda met een concreet actieplan gebaseerd op een integrale ontwikkelingsvisie.

De integrale ontwikkelingsvisie is inmiddels in concept gereed.

Als **uitwerking** van de ontwikkelingsvisie bestaat de wens om tevens een ruimhartiger beleid te ontwikkelen ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing voor niet-agrarische functies. Dit om een voldoende duurzaam economisch perspectief voor het landelijk gebied te garanderen, nu het aantal agrarische bedrijven naar verwachting aanzienlijk zal afnemen en de ingrijpende veranderingen waarmee de agrarische sector wordt geconfronteerd vragen om flankerend beleid dat leidt tot meer mogelijkheden voor inkomensverbreding op het agrarische bedrijf. Bij het bieden van nieuwe mogelijkheden staat behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop. Nieuwe gebruiksmogelijkheden zullen zorgvuldig op hun mogelijke effecten op de omgeving beoordeeld worden.

De nota vrijkomende agrarische bebouwing doet een voorstel voor een dergelijk ruimhartiger beleid, waarbij telkens duidelijk de relatie wordt gelegd met de (concept-) integrale ontwikkelingsvisie.

Deze samenvattende notitie bevat de hoofdlijnen van een beleidsnota waarin het toetsingsbeleid nader zal worden uitgewerkt.

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

Zowel het rijksbeleid als provinciaal beleid maken duidelijk dat bij het bieden van mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen ingezet moet worden op een gebiedsgerichte differentiatie. Afhankelijk van de kwaliteiten van een gebied is functieverandering meer of minder ruim denkbaar.

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

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

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

Binnen het midden en zuidelijke deelgebied is op basis van kwetsbaarheid voor verzuring en conform de richtlijnen van de Reconstructiewet een onderscheid gemaakt tussen extensiveringsgebied en verwevingsgebied. De extensiveringsgebieden zijn bepaald op basis van een zone van 250 meter rond verzuringsgevoelige elementen van 5 of meer ha conform de provinciale concept-verzuringskaart.

Ten slotte is binnen de deelgebieden nog een nader onderscheid gemaakt naar percelen gelegen in een kernrandzone en percelen die uitwegen op hoofdassen. Een kernrandzone is een zone rond de bebouwde kom waarbinnen beperkingen voor de landbouw gelden om bijvoorbeeld geurhinder te voorkomen en waarbinnen functies een plek kunnen krijgen die goed passen in de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. De hoofdassen betreffen in het noordelijk deel de Hessenweg en de Horsterweg. In het midden- en zuidelijk deel gaat het om de Asschatterweg, Arnhemseweg en Leusbroekerweg.

Samenvatting integrale ontwikkelingsvisie per deelgebied

Noordelijk gebied

"In het noordelijke gebied rond de Hessenweg verwachten we een behoorlijke terugloop van de kleine en middelgrote intensieve veehouderij en gemengde bedrijven. De agrarische gronden kunnen ingezet worden voor de benodigde schaalvergroting van de blijvers in het landelijke gebied. Bij het vrijkomen van bedrijfsruimte kan zonodig gebruik gemaakt worden van de Ruimte voor Ruimte regeling (ontstening) en een positieve benadering van de niet-agrarische economische activiteiten onder ruimtelijke kwaliteitsvoorwaarden: een uit te werken ruimhartiger beleid. Met name langs de hoofdontsluitingswegen valt hier aan te denken.

Met name in dit gedeelte zijn er kansen in de recreatieve sfeer als stedelijk uitloopegebied en stadsrandzone. Nieuwe landgoederen kunnen een middel zijn om recreatief aantrekkelijke landschappen te creëren, mits duidelijke win-win-situaties ontstaan.

In het kader van nieuw waterbeleid moet in de omgeving van de Schammerpolder rekening gehouden worden met voldoende ruimte om water op te vangen in geval van pieken van waterafvoer vanuit de Barneveldsebeek en de Modderbeek. De in dit gebied lopende beken kunnen een natuurlijker beloop en inrichting krijgen. Meekoppelen van het recreatieve medegebruik ligt voor de hand. Voor een evenwichtige combinatie van natuurontwikkeling en recreatief medegebruik is een geïntegreerde aanpak nodig van betrokken partijen zoals het Waterschap, de voornaamste grondeigenaren, de natuurbeheerorganisaties en de gemeente. De laatste kan als gangmaker en stimulator/facilitator fungeren."

Midden en zuidelijk gebied

"In het midden en zuidelijke deel van het buitengebied van Leusden zien we dat de aanwezige agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven door middel van schaalvergroting zich instellen op extensivering. Voor de meeste bedrijven is hier mede door aankoop van gronden in de omgeving en in het noorden een duurzame bedrijfsvoering in stand te houden. Op beperkte schaal zal hier als gevolg van de schaalvergroting en verplaatsing/beëindiging van intensieve veehouderijen bedrijfsruimte vrijkomen voor nadere functies die moeten passen bij de hoofdfunctie van dit gebied.

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

In dit gedeelte, samen met het westelijke bos en heide gebied, blijft de functie voor extensief dagrecreatief medegebruik gehandhaafd".

3. **Positieve lijst**

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

Eenzijds kan de lijst dienen als inspiratiebron, anderzijds wordt goed inzichtelijk wat wel en niet mogelijk is. Uitdrukkelijk wordt geen limitatieve lijst voorgesteld, maar een globale lijst met voorbeelden om creatieve voorstellen positief tegemoet te kunnen treden. Er worden voorbeelden genoemd van bedrijven en daarmee vergelijkbare bedrijven qua impact op de omgeving. Door middel van een aantal onder par. 5 genoemde toetsingscriteria worden waarborgen ingebouwd voor behoud van ruimtelijke kwaliteit. Maatwerk vormt een sleutelbegrip om recht te doen aan de bijzondere omstandigheden die bij elk initiatief om de hoek komen kijken.

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

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

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

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

In de integrale ontwikkelingsvisie Binnen in het Buitengebied zijn de gebieden Noord en Midden/Zuid onderscheiden (zie de samenvatting in het kader).

Daarnaast is een onderscheid van belang tussen functieverandering van de hoofdfunctie en van de nevenfunctie. Bij functieverandering van de hoofdfunctie wordt het agrarisch bedrijf volledig omgezet naar een andere functie. Op het niveau van het bestemmingsplan betekent dit dat het agrarisch bouwperceel wordt verwijderd en door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt omgezet in een andere bestemming.

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

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

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

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

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

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

- *Dagrecreatie*

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

Het midden en zuidelijk gebied leent zich ook goed voor recreatief medegebruik. Omschakeling naar extensief recreatief ondersteunende c.q. aanvullende functies is goed mogelijk, als hoofd- en nevenfunctie. Wel zal gezien de voorkomende kwetsbare landschaps- en natuurwaarden in het extensiveringsgebied terughoudender met de mogelijkheden omgegaan moeten worden. Dit om aantasting van deze waarden door toenemende recreatiedruk te voorkomen. Ook hier geldt dat situering nabij interessante toeristische routes als leidraad dient, maar ook hier zal de markt voldoende sturend zijn.

- *Verblijfsrecreatie*

Bij het verbeteren van het recreatief medegebruik van het gebied kunnen verblijfsaccommodaties een goede ondersteunende en aanvullende rol spelen. De vraag naar overnachtingsmogelijkheden in het landelijk gebied in Nederland is groot, het aanbod in Leusden is nog beperkt. Het inzetten op kleinschalige verblijfsaccommodaties als hoofdfunctie en nevenfunctie kan een goede impuls betekenen voor de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied.

Kleinschalige verblijfsrecreatie als hoofdfunctie en nevenfunctie stuit in het noordelijk gebied niet op bezwaren. Ook hier geldt dat de marktwerking naar verwachting voldoende sturend zal zijn. De voorkeur gaat uit om deze bedrijven aan de rand van de meer waardevolle gebieden te situeren.

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

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

- *Overige ambachtelijke bedrijven.*
Het noordelijk deelgebied verdraagt omschakeling naar overige ambachtelijke bedrijven. Wel zal gezien de verkeersaantrekkende werking, en de ruimtelijke impact van dergelijke bedrijven terughoudend met de vestigingsmogelijkheden omgegaan moeten worden. Dit kan gebeuren door dergelijke activiteiten te koppelen aan de hoofdassen in het gebied.
Gezien de landschappelijke- en natuurwaarden van het midden- en zuidelijk deelgebied is vestiging van overige ambachtelijke bedrijven in dat gebied niet gewenst.

- *Wonen*
Bij bedrijfsbeëindiging is het omzetten naar een woonfunctie een gangbare optie, welke de minst ruimtelijke impact op de omgeving heeft. Het omzetten naar een woonfunctie is in het gehele gebied dan ook niet bezwaarlijk. Gelet op deze minst ruimtelijke impact wordt op dit onderdeel ook een verruiming van het beleid voorgestaan.
Net als in het geldende bestemmingsplan blijft ook de mogelijkheid voor woningsplitsing van monumentale boerderijen gehandhaafd. Dit wordt verruimd tot alle boerderijen, voorzover er sprake is van een woonruimte met aangebouwde bedrijfsruimte (deel). Voorwaarde hierbij is dat alle bedrijfsgebouwen (zonder cultuurhistorische waarden) worden gesloopt en de karakteristiek van de oude boerderij gehandhaafd blijft. Hierbij geldt geen minimale te slopen oppervlakte. Daarnaast kan worden overwogen om in plaats van woningsplitsing onder dezelfde voorwaarde medewerking te verlenen aan het toevoegen van de aangebouwde bedrijfsruimte aan de woning (waardoor dus een grotere inhoud wordt toegelaten dan normaal gebruikelijk).
In navolging van de Vijfde Nota RO wordt ook een bredere toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling bepleit als algemene beleidslijn voor alle stoppende agrarische bedrijven. Dat houdt in dat één nieuwe vrijstaande woning kan worden toegestaan, mits een voldoende oppervlakte bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Gelet op de kleinschalige omvang van de veehouderijen in Leusden wordt het flexibel omgaan met het provinciale oppervlakte- criterium van minimaal 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen voorgestaan. Naast het recht op een vervangende woning bij 1000 m² sloop, zou bij voldoende argumenten ook bij een geringere omvang van sloop vervanging mogelijk moeten zijn als hiermee substantiële kwaliteitsverbetering mogelijk is. Dit moet maatwerk mogelijk maken. Om de sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden te voorkomen, kan de nieuwe woning eventueel ook in dat pand ondergebracht worden, waarbij de oppervlakte van dit pand in mindering kan worden gebracht op de te slopen oppervlakte.
Het mag duidelijk zijn dat het hierbij om uitsluitend een nieuwe hoofdfunctie gaat, zonder niet-agrarische nevenfunctie (natuurlijk met uitzondering van een kantoor of praktijk aan huis). Gelet op de beperkte ruimtelijke impact wordt deze mogelijkheid voor het gehele buitengebied geboden. Juist in de meer kwetsbare gebieden zal dit hergebruik minder bezwaren opleveren dan een niet-agrarisch hergebruik. Wel worden in alle gevallen hoge eisen gesteld aan de architectuur en de landschappelijke inpassing.

5. **Randvoorwaarden**

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

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

- Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De aanwezige oppervlakte bebouwing mag per saldo niet toenemen, teneinde toename van de verstening tegen te gaan. In geval van recreatieve functies, dienstverlening of overige ambachtelijke bedrijvigheid dient een aanzienlijke reductie van de oppervlakte bedrijfsgebouwen te worden bereikt (minimaal 50%), met dien verstande dat maximaal 250 m² mag resterend. Voor de initiatiefnemer dient ook duidelijk te zijn dat in de toekomst niet wordt meegewerkt aan verdere uitbreiding.
- Geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- Vermindering van de milieubelasting;
- Er mag geen sprake zijn van detailhandel (tenzij in ondergeschikte mate van ter plaatse geproduceerde producten).
- Geen buitenopslag.
- De nieuwe functie dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast. Daartoe dient een beplantingsplan te worden overlegd.
- Nieuwe economische activiteiten dienen voldoende onderbouwd te zijn om op hun duurzame bijdrage beoordeeld te kunnen worden.
- Zo mogelijk dient via een baatbelasting een bijdrage geleverd te worden aan een stuk kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied.

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

6. **Beeldkwaliteitsplan**

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

7. **Privaatrechtelijk contract**

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

Ook wordt gedacht aan een baatbelasting voor het toestaan van een economisch waardevolle functie in vrijkomende stallen welke wordt aangewend in een Fonds dat kwaliteitsverbetering van het landschap en inrichting bevordert. Het wordt van belang geacht ervaringen van elders mee te nemen op dit punt en de uitvoerbaarheid hiervan zorgvuldig te bezien alvorens zoiets in te voeren. Het spreekt voor zich dat alleen privaatrechtelijke aanvulling op publiekrechtelijke regelgeving wordt voorgesteld als de meerwaarde hiervan voldoende aantoonbaar is voor het beoogde ruimhartige beleid.

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

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

Uit het voorontwerp van het Reconstructieplan valt af te leiden dat daar ook op een gebiedsgerichte uitwerking wordt gemikt met een substantieel meer ruimhartigere uitwerking dan nu veelal geldt. Bij de opstelling van het ontwerpplan wordt dit nader uitgewerkt en zal afstemming met gemeenten plaats vinden.

De provincie heeft in haar voorontwerp-streekplan aangekondigd de Handleiding voor bestemmingsplannen op onderdelen te herzien. Bij gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging biedt zij tot nu toe slechts beperkte wijzigingsmogelijkheden. Alleen in het kader van plattelandsvernieuwing geeft ze meer ruimte voor recreatief medegebruik. De gemeente is voorshands van oordeel dat er bij gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging meer ruimte voor functiewijziging mogelijk moet zijn om nieuwe economische dragers een kans te geven zich te ontwikkelen.

Een zich aftekenend knelpunt kan zijn dat de provincie en reconstructiecommissie bij het toestaan van niet-agrarische activiteiten in gedeeltelijk vrijkomende bebouwing aanmerkelijke sloop van bestaande opstallen eisen in het verlengde van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit verhoudt zich niet met de inzet van de gemeente om agrarische bedrijven meer mogelijkheden voor nevenactiviteiten te bieden in delen van vrijkomende agrarische bebouwing. De overige bebouwing is meestal benodigd voor de agrarische bedrijfsvoering en komt niet voor sloop in aanmerking.

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

7.6 Geraadpleegde literatuur.

1. Bestemmingsplan buitengebied Leusden van 1996
2. Concept-Startnotitie MER reconstructie GelderseVallei/Utrecht-oost, juni 2001
3. Projectnotitie Binnen in het Buitengebied gemeente Leusden, dd. maart 2001
4. Plan voor natuur en landschap Leusden, 1993
5. Groene Wegen Inslaan, beleidsvisie Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug en Kromme Rijngebied 1997
6. Beleidsplan Toerisme en Recreatie, gemeente Leusden, 1994
7. Recreatief fietsen in Amersfoort en Omgeving, 2001
8. Naar een sterkere landbouw in Utrecht, 1998
9. Landbouwvisie Leusden, concept 1999
10. Gelderse Vallei, Begrenzingsplan 1995
11. Ontwerp Natuurgebiedsplan Gelderse vallei, juli 2001
12. Verdrogingsbestrijding Gelderland, evaluatie 2000
13. Voortgangsrapportage Verdrogingsbestrijding, Utrecht 2000
14. Kansen, Keuzen en Coalities, concept Watervisie voor Vallei en Eem, juli 2000
15. Water in het westen, een ruimtelijke visie op west-nederland vanuit duurzaam waterbeheer, jan. 2001
16. Concept-Plan van Aanpak Plattelandstoerisme provincie Utrecht, jan. 2001
17. Plattelandsontwikkelingsprogramma 2000-2006, dd 2000
18. Waterbeheersplan Vallei en Eem, sept. 1999
19. Een kwestie van kleur bekennen, DMC Prijsvraag landelijk gebied, april 2000
20. Beeldkwaliteitsregie Gelderse Vallei/Utrecht-oost, 2001
21. Blauwdruk Oost Nderland, febr. 2001
22. Reconstructiepijlot Hart van Twente 2001
23. Pilot Reconstructieplan G.Vallei Zuid-West 2000
24. Recreatief fietsen en wandelen, stadspeiling 2000
25. Toekomstvisie landgoed de Boom, 2001
26. Ruimtelijke structuurvisie en beeldkwaliteitsplan Leusden, St. De Boom mei 2001
27. KNAG Geografie, Landbouw als Etalage, mrt 2000
28. Sturend Water, gebiedsgerichte uitwerking natuurlijke watersystemen in de Gelderse Vallei, mei 2001
29. Initiatiefgroepen op het platteland, okt. 2000
30. De boerderij voorbij, het landelijk gebied op zoek naar een nieuw gezicht, 2000?.
31. Streekplan Utrecht 1994..
32. Werkdocument Ecologische Verbindingszones, provincie. Utrecht, 199..
33. Concept-5^e Nota R.O.
34. Concept Visie Buitengebied Eem en Vallei, aug. 2001
35. Vitaal Platteland Zeeland, Nieuwe economische dragers, mrt. 2000.
36. De toekomst verkend, provincie Utrecht 1998
37. Derde Partiële herziening streekplan Utrecht "Ruimte voor Ruimte", 2000
38. Regeling Landgoederen en Buitenplaatsen in Utrecht 1998
39. Voorstel voor Reconstructiewet concentratiegebieden LNV 2000
40. Groen op de Grens; inrichtingsvisie op het beekdal van de Heiligenbergerbeek
41. Brief van VROM en LNV inzake het ammoniakbeleid van september 2003
42. Ontwerp-streekplan van december 2003
43. Ontwerp-reconstructieplan van december 2003

7.7. Samenstelling projectgroep

Detlef Stolker(PL) van Ruimtelijke Ontwikkeling
 Kees Jobse voor Economische Zaken
 Renger Duinsbergen van R.O.
 Nathalie van de Horst voor Recreatie
 Fenna van Tol van Groen
 Izaak Boone van Civiele Werken(verkeer)
 Jan Westerhof voor Water
 Jan Siert Wiersema, van AmerAdviseurs R.O. extern PL
Arnold Bomers voor Milieu

7.8. Samenstelling Stuurgroep

Piet Keizer, coördinerend wethouder buitengebied
 Kees de Kruijf, wethouder natuur, milieu en RO
 Hans van Berkel, directeur Visie 2010
 Detlef Stolker (PL)
 Renger Duinsbergen van R.O.

7.9. Geraadpleegde sleutelpersonen.

St. De Boom, de heer Scheffer
 St. Utrechts landschap, de heer M. Glastra
 Stichting Beheer UL, dhr. Fr. van Diepen.
 Leusder Horstee, de heer W van den Hengel
 3 wethouders r.o, milieu, recreatie en landbouw,
 6 hoofden/vertegenwoordigers van ambtelijke sectoren
 Waterschap, de heer H. Nobbe
 Reconstructiecommissie. projectleider de heer L. Blanken

7.10. Kaartbijlagen

- 1. de vigerende bestemmingsplankaart
- 2. de vigerende ontwikkelingskaart
- 3 de visualisering van de concept-integrale visie(los bijgevoegd)
- 4. integrale zonering ontwerp-reconstructieplan (kan nog enkele grenscorrecties ondergaan)