

Herenboeren Nieuw Bureveld

Inrichtingsplan

VE-R, Juli 2021

Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling: Europa investeert in zijn platteland

De productie van dit inrichtingsplan is mogelijk gemaakt met steun van het ELFPO
https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries

Voorwoord

Het was op een warme zomeravond in 2019 toen voor het eerst een groep in Utrecht Oost bij elkaar kwam om over een eigen boerderij te spreken. Samen zoiets opbouwen, duurzaam, regeneratief, geïnspireerd op een mooi voorbeeld in Boxtel, dat is de moeite waard. Een mooie start waarna nog vele seizoenen van hard werk volgden.

Zoeken van een geschikte locatie in een mooi landschap, via Facebook en informatieavonden 200 enthousiaste gezinnen vinden, opstellen van statuten, teelplannen, werkplannen, contracten, overleggen met ambtenaren, een participatieproces met omwonenden en belangenorganisaties, de pers en de gemeenteraad, wethouder. Nu uitgemond in dit inrichtingsplan, dat de basis vormt voor de ontwikkeling van de boerderij en de daarvoor benodigde procedures.

We hebben in ons enthousiasme veel mooi werk verricht, ook fouten gemaakt, mogelijkheden niet goed ingeschat, procedures onderschat. Maar hoewel de weg langer was dan we hadden gedacht toen we aan het begin stonden, is het enthousiasme bij ons niet kleiner, bij onze leden - die ons in elke stap hebben ondersteund - eerder verstevigd. We kunnen ook rekenen op veel sympathie vanuit Biltse burgers.

Met dit document is onze droom omgezet in een concreet plan dat we met trots en plezier presenteren bij de gemeente en betrokken stakeholders. Wij hopen op een eerste echte oogst in de lente van 2022!

Namen de meer dan 200 leden van de Coöperatie,
Bestuur van Herenboeren Nieuw Bureveld,
Bram Veldhuis, Coen Blomsma, Joost Notenboom, Marike Kuperus, Jan Bos



Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding: Herenboeren 6

1.1 Aanleiding en leeswijzer 7
1.2 Wat is een Herenboerderij? 7
1.3 Het voortraject van het inrichtingsplan 9

Hoofdstuk 2. Herenboerderij Nieuw Bureveld 10

2.1 Inleiding 11
2.2 De organisatie van Nieuw Bureveld 11
2.3. Onderdelen van de boerderij en manier van produceren 13

Hoofdstuk 3. Huidig beleid 16

3.1 Inleiding 17
3.2 Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan De Bilt; Buitengebied Zuid 19
3.3 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie De Bilt 23
3.4 Gemeentelijk Beleid: Gebiedsvisie De Bilt Zuid 25
3.5 Provinciaal Beleid: Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 29
3.6 Provinciaal beleid: Ambitiekaart Kwaliteitsgids Rivierenland 33

Hoofdstuk 4. Inrichtingsplan 36

4.1 Inleiding: naar een nieuw inrichtingsplan voor Nieuw Bureveld 37
4.2 Analyse huidige locatie in omgeving 38
4.3.Conclusies uit de analyse 48
4.4 Hoofdlijn van het inrichtingsplan 50
4.5 Het nodige ruimtegebruik gekoppeld aan de hoofdlijn 53
4.6 Het inrichtingsplan 55

Hoofdstuk 5. Participatie 74

5.1 Informatiemomenten 75
5.2 Wijzigingen in het ontwerp 75

Hoofdstud 6. Conclusies 76

Bijlage: Ruimtelijk Afwegingskader 78



Inleiding



Nieuw Bureveld

1.1. Aanleiding en leeswijzer

Voor u ligt het inrichtingsplan voor de Herenboerderij Nieuw Bureveld. Dit inrichtingsplan is bedoeld om te zorgen voor een goede inpassing van de Herenboerderij in de omgeving, meer inzicht te geven in de plannen en om een onderbouwing en verantwoording te geven voor de ingrepen in het landschap, zodat de nodige bestemmingsplanwijziging en andere procedures op een goede manier afgewogen kunnen worden.

Dit inrichtingsplan is een verdere uitwerking van het principeverzoek dat we in 2020 hebben ingediend bij de gemeente De Bilt. De gemeente heeft met dit besluit een positieve grondhouding aangenomen en een aantal randvoorwaarden meegegeven. Dit, door een landschapsarchitect opgesteld inrichtingsplan, is een belangrijke voorwaarde van de gemeente. In dit inrichtingsplan wordt ook aandacht gegeven aan de andere voorwaarden zoals genoemd door de gemeente.

In dit document gaan we eerst in op het initiatief van de Herenboeren zelf. We leggen uit wat een Herenboerderij is en op wat voor manier er op de Herenboerderij wordt geboerd.
Daarna gaan we in Hoofdstuk 2 in op de specifieke opgave voor deze Herenboerderij Nieuw Bureveld. Daarmee geven we inzicht in de organisatie, het programma van de boerderij en de benodigde oppervlakten.
Hoofdstuk 3 brengt het vigerende beleid van provincie en gemeente in beeld, inclusief de voorwaarden die door de gemeente aan het initiatief Nieuw Bureveld zijn gekoppeld.
In hoofdstuk 4 leggen we het inrichtingsplan uit en gaan in op de manier waarop in dit inrichtingsplan invulling gegeven wordt aan de voorwaarden van de gemeente. Daarbij komen onder andere de participatie en de ecologische inbedding aan bod.
In het laatste hoofdstuk geven we een doorkijk naar de te nemen stappen in het proces en de planning die voor de boerderij van belang is.

1.2. Wat is een Herenboerderij?

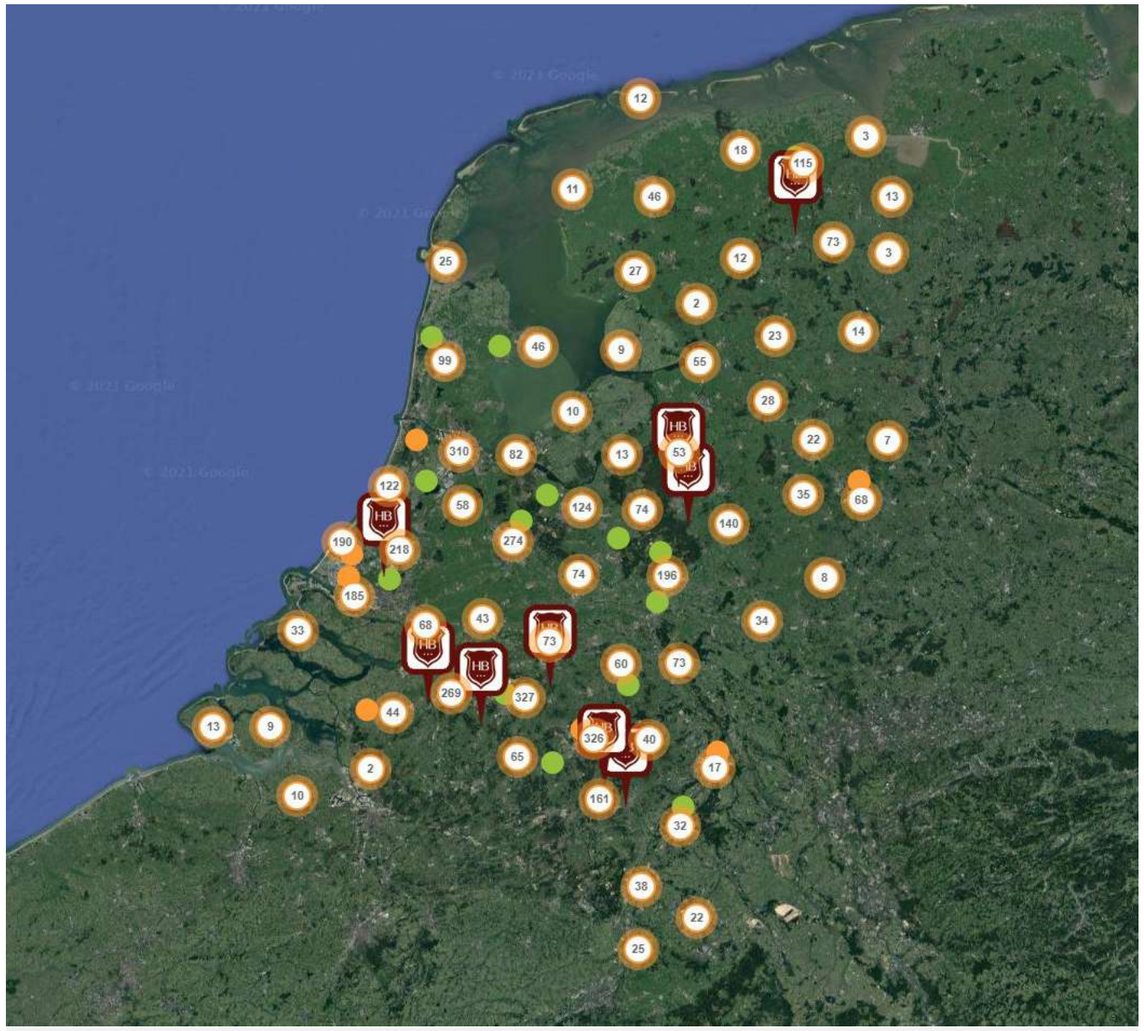
Herenboeren Nederland.

Herenboeren is een groeiende burgerbeweging die aantoont dat de productie van ons dagelijks voedsel anders, beter en bovenal duurzamer kan. Stichting Herenboeren Nederland doet dat door het bieden van ondersteuning en het vergaren en ontsluiten van kennis voor de verdere ontwikkeling van Herenboerderijen in Nederland.

Herenboeren Nederland ziet grote kansen voor coöperatieve boerderijen die burgers gedeeld eigenaar maken van hun eigen boerderij; consumenten dus die samen vraaggestuurd produceren en consumeren. Herenboeren Nederland helpt burgergroepen bij de ontwikkeling van deze kleinschalige gemengde bedrijven die duurzaam, gezond en smakelijk eten produceren en verloren voedselvaardigheden herstellen.

Herenboeren Nederland ondersteunt burgers bij de ontwikkeling van natuurgedreven coöperatieve Herenboerderijen. Maar om dat met succes te kunnen doen, is de opgave waarvoor we staan, feitelijk veel groter; dieper, breder.

Herenboeren en andere Farming Communities zijn - met hun vakkundige professionele boeren en tuinders - een groeiend alternatief voor het huidige voedselsysteem. Om die duurzame voedselproductie dichterbij te brengen, doet Herenboeren Nederland onderzoek, leidt boeren op en doet wijzigingsvoorstellen voor wet- en regelgeving. Herenboeren Nederland werkt niet alleen maar samen met vele partners. In het najaar van 2018 is de visie op voedselproductiesysteem van de toekomst opgeschreven in het perspectief Farming Communities.



Draaiende Herenboerderij

Stichting/Coöperatie opgericht t.b.v. realisatie Herenboerderij

Initiatiefnemer t.b.v. een Herenboerderij gestart

Geïnteresseerde(n) voor het starten van een Herenboerderij

In het bovenstaande kaartbeeld zijn de bestaande Herenboerderijen, de bestaande initiatieven en coorperaties aangegeven, evenals de aantallen geïnteresseerden in het deelnemen aan een Herenboerderij.

Perspectief Farming Communities

Our Theory of Change

Stel je eens voor, dat iedereen in Nederland elke dag vers eet, dat wat het land voortbrengt. 17 miljoen mensen zijn vitaler en gezonder dan nu, iets wat ze zelf ook ervaren. Stel je voor dat we in een land leven met frisse lucht en een mooi, aantrekkelijk, eetbaar en (be-) leefbaar landschap.

Wij Herenboeren, wij stellen het ons voor. Omdat het kan. Nederland is gelegen in een vruchtbare delta en we hebben een rijke historie en enorme kennis als het landbouw en voedselproductie betreft. Die traditie kenmerkte zich in het verleden ook door een gevarieerd landschap met grote waardering voor biodiversiteit en een breed scala aan plant- en diersoorten We zijn als land dus prima in staat gebleken voldoende en gevarieerd, zo niet meer voedsel te produceren dan nodig.

Herenboeren Nederland is ervan overtuigd dat tal van bottom-up duurzame voedselinitiatieven , de Farming Communities, inspiratie bieden en een basis leggen voor een in alle opzichten duurzaam voedselsysteem. Herenboeren ziet dat Farming Communities én hun boeren, toeleveranciers en andere partners in de toekomst op 700.000 hectare alle Nederlanders dichtbij van eerlijk en goed voedsel en waardevolle natuur kunnen voorzien. Waarom en hoe, zetten we uiteen in ons perspectief op FarmingCommunities.nl.

Maar we kunnen en willen de reis niet alleen maken en nodigen iedereen die dat wil, van harte uit om aan te sluiten, mee te denken en mee te doen. Wij geloven dat de manier waarop we ons land gebruiken net zo divers en elkaar versterkend zou moeten zijn als een ecosysteem. Geen monocultuur dus maar socio-, econo- en biodiverse landschappen.

De beweging in Nederland

De eerste Herenboerderij is opgericht in Boxtel en is sinds het voorjaar van 2016 in productie.
Verspreid over Nederland zijn er sindsdien verschillende Herenboerderijen in productie gegaan, op dit moment ongeveer negen. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven om nieuwe herenboerderijen op te richten, die soms in een pril, soms in een vergevorderd stadium zijn.
Het kaartje hiernaast geeft een overzicht van die initiatieven.

De Herenboerderij

Een Herenboerderij is dus een duurzaam opererend, kleinschalig coöperatief gemengd bedrijf. Een herenboerderij is ongeveer 20 hectare groot en brengt in beginsel voedsel voort. Maar zoveel mensen, zoveel wensen en dus werkt elke Herenboerderij uiteindelijk net een tikkie anders.

Herenboeren Nieuw Bureveld is aangesloten bij Herenboeren Nederland. Hoe onze Herenboerderij eruit gaat zien beschrijven we in hoofdstuk 2.

1.3. Het voortraject van het inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan is het vervolg op het principeverzoek voor Herenboerderij Nieuw Bureveld dat we op 15 april 2020 hebben ingediend. De toenmalige stand van het plan staat in bijlage 1. Op dit principeverzoek is in een brief van 4 augustus 2020 door de gemeente met een positieve grondhouding onder voorwaarden gereageerd.

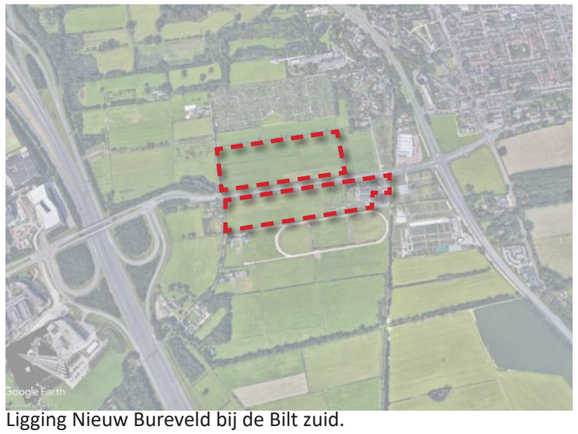
Een belangrijke voorwaarde van de gemeente was een inrichtings- en inpassingsplan met een afdoende ruimtelijke en ecologische onderbouwing. Ter voorbereiding op dit inrichtingsplan hebben we daarom separaat een ecologisch onderzoek laten uitvoeren (literatuurverwijzing). Verder hebben we een uitgebreid participatietraject opgezet waar we input vanuit omwonenden, bedrijven en vakkenaren van de gemeente hebben opgehaald. Deze input is beschreven in gespreksverslagen van overleg met de gemeente en een participatieverslag. In de volgende hoofdstukken zullen we laten zien op wat voor manier we de resultaten van verschillende onderzoeken en het participatieproces in het plan hebben verwerkt.



De kenmerken van een Herenboerderij versterken elkaar.



Herenboerderij Nieuw Bureveld



Ligging Nieuw Bureveld bij de Bilt zuid.

2.1. Inleiding

Herenboeren Utrecht Oost Coöperatie Uitgezonderde Aansprakelijkheid heeft met de eigenaar van de bestaande boerderij Nieuw Bureveld aan de Universiteitsweg 1 in De Bilt het plan om een herenboerderij te realiseren met als naam ***Herenboeren Nieuw Bureveld***. Op deze manier krijgen we zelf grip op de wijze waarop ons voedsel geteeld wordt, beperken we het transport van voedsel beperken en krijgen we verbinding met de plek waar ons voedsel wordt verbouwd. We bereiken daarmee ook minder lucht- en bodemverontreiniging en dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Het geeft ons tenslotte de mogelijkheid actief op te treden tegen klimaatverandering.

Er hebben zich inmiddels al meer dan tweehonderd huishoudens als lid van de coöperatie Herenboeren Nieuw Bureveld gemeld. Dat is voldoende om te starten. In dit hoofdstuk zoomen we nader in op wat de coöperatie Nieuw Bureveld is, en wat er voor nodig is om deze ook daadwerkelijk op te starten.

2.2. De organisatie van Nieuw Bureveld

Coöperatiestructuur en werkwijze in de coöperatie

Herenboeren Utrecht Oost Coöperatie Uitgezonderde Aansprakelijkheid in de volksmond ***"Herenboeren Nieuw Bureveld" (HBNB)*** telt inmiddels ruim tweehonderd leden. De rechtsvorm van de boerderij is een coöperatie. Deze neemt een boer in dienst om op grond van de coöperatie voedsel te produceren uitsluitend voor de leden. De coöperatie heeft geen winstoogmerk, de kosten voor de aanvangsinvestering en exploitatie wordt gedragen door de leden.

Alle tweehonderd leden van een herenboerderij leggen elk 2.000 euro (of 1.000 euro als zij een eenpersoonshuishouden vertegenwoordigen) kapitaal in. Dat levert bij elkaar de ruim 400.000 euro op nodig voor de aanleg van kavelpaden, tunnelkas, beregening, tractor, etc.

Leden schrijven zich in voor een wekelijks pakket aan groenten, fruit, eieren, desgewenst aangevuld met kippen-, varkens- en rundvlees en halen dat pakket zelf op gezette tijden af bij de boerderij. Voor hun wekelijkse voedselpakket betalen de leden elk tussen de elf en dertien euro waarmee de lopende kosten van de boerderij gedekt worden zoals salaris boer, gebruik land, zaden, etc.

De boer voorziet als werknemer van de herenboerderij in zijn/haar levensonderhoud; los daarvan drijft een herenboerderij op vrijwilligerswerk. Zowel het bestuur als de werkgroepen werken onbezoldigd. Het bestuur legt verantwoording af aan de ledenvergadering.

Leden zijn actief in de werkgroepen Financiën en Communicatie en hebben zich ook al in groten getale aangemeld voor deelname aan andere werkgroepen zoals 'Teeltplan, biodiversiteit en klimaat'; 'Help de boer' en 'Voorkomen voedselverspilling'. De werkgroep Teeltplan, biodiversiteit en klimaat maakt jaarlijks in overleg met de boer het teeltplan voor het komende seizoen en vormt de 'denktank' voor de wijze waarop we onze ecologische impact kunnen vergroten en onze klimaatimpact kunnen verkleinen. Zij houdt daarbij rekening met de wensen van de leden via een jaarlijkse enquête. De leden halen hun wekelijkse pakket aan producten zelf af op de boerderij. De boerderij is open voor afhalen op zaterdag en een nader te bepalen moment door de week.

Commanditaire vennootschap Nieuw Bureveld

Maatschap Wismeijer-Stelling en c***oöperatie 'Herenboeren Utrecht Oost Coöperatie U.A.*** richten gezamenlijk de commanditaire vennootschap

	Huidig (ha)	*Toekomstig*
Grasland	38	31
Bouwland/groente	5	10
Boomgaard	0	2
Totaal	**43**	**43**

Tabel 1. Huidig en Toekomstig grondgebruik

	MWS	*HB*	*Totaal dieren*	*omrekenfactor EU*	*GVE TOT*
Runderen	30	0	30	1	30
Runderen vanaf 6 maanden tot 12 mnd	10	0	10	0,6	6
Runderen jonger dan 6 maanden	10	0	10	0,4	4
Schapen en Geiten	2	0	2	0,15	0,3
Fokzeugen > 50 kg	0	0	0	0,5	0
Andere varkens	6	20	26	0,3	7,8
Legkippen	50	300	350	0,014	4,9
Ander pluimvee (vleeskippen)	0	350	350	0,03	10,5
Totaal					**63,5**

Tabel 2. Maximale dieraantallen en GVE Maatschap Wismeijer-Stelling (MWS) en Herenboeren (HB), toekomstige situatie

GVE per hectare totaal	1,5

Tabel 3. GVE per hectare MS+HB

Nieuw Bureveld (CVNB) op. De vennootschap heeft ten doel voor gemeenschappelijke rekening en onder een gemeenschappelijke naam drijven van een agrarische onderneming, bestaande uit onder meer tuinbouw, akkerbouw, fruitteelt en veeteelt.
Vennoten Wismeijer-Stelling exploiteren een agrarisch bedrijf in maatschapsverband rond het fokken en houden van vleesvee, het exploiteren van een boerderijwinkel voor de verkoop van onder andere het door hen zelf geproduceerde vlees en het exploiteren van een zorgboerderij. Herenboeren Utrecht Oost heeft behoefte aan een locatie bestaande uit cultuurgrond en een ruimte voor opslag en stalling van landbouwwerktuigen en materiaal.

In de CVNB stellen de vennoten Wismeijer-Stelling cultuurgrond en een overdekte ruimte beschikbaar. Zij treden op als commanditaire vennoten. Producten worden door Herenboeren geproduceerd op de beschikbaar gestelde cultuurgrond en deze producten worden aan haar leden geleverd. De vennoot Herenboeren treedt op als beherende vennoot.
De grondeigenaar heeft als randvoorwaarde meegegeven dat er geen onomkeerbare ingrepen mogen worden uitgevoerd. Daarnaast moet de grond blijvend een agrarische bestemming houden en mag de Herenboerderij niet leiden tot planologische wijzigingen die toekomstig agrarisch gebruik belemmeren.

2.3. Onderdelen van de boerderij en manier van produceren

De coöperatie gaat werken volgens het concept van natuurinclusieve of regeneratieve landbouw. Centraal staat de kwaliteitsverbetering van de bodem, de toename van biodiversiteit, het herstel van ecosystemen (zowel van flora als van fauna), herstel van het landschap en verbetering van de kwaliteit van water. De belangrijkste drijfveren zijn dierwelzijn, boer(in)welzijn, klimaat en gezondheid. De exploitatie van Herenboeren Nieuw Bureveld is gebaseerd op de principes: transparantie, soevereiniteit, (bio-)diversiteit en circulariteit. Elke Herenboerderij verbindt zich aan een natuurlijke bedrijfsvoering in de exploitatie, waarbij het gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermings- en plaagbestrijdingsmiddelen per definitie zijn uitgesloten.

Herenboerenboomgaard
Een Herenboeren boomgaard bestaat uit laagstam bomen die tot ca drie meter hoog groeien. Hoogstamboomgaarden vereisen intensieve bewerking en vallen buiten het concept van de gemengde extensieve teeltwijze op een Herenboerderij. Er komen productiebomen zoals appel en peer, stikstofbinders zoals olijfwilg en duindoorn en daarnaast soorten die in het bijzonder aantrekkelijk zijn voor bestuivers. Bes, framboos, rabarber en andere gewassen vormen de onderbegroeiing, met verdere opbouw in lagen door de tijd heen. Deze rijke onderbegroeiing ontbreekt in een reguliere boomgaard. De in de tijd gespreide bloeitijden zijn gunstig voor bestuivers en bieden langere beschikbaarheid van voeding. De Herenboeren boomgaard is divers in rassen en soorten, wat het risico op plagen beperkt. Het houden van kippen in de boomgaard draagt hier ook aan bij evenals aan bemesting. Gebruik van pesticiden en kunstmest blijft achterwege. We snoeien enkel gesnoeid wat nodig is. De irrigatie vindt, indien nodig, plaats in de vorm van ondergrondse druppelleiding. We zien af van standaard beregening. Beperkte verliezen door late nachtvorst worden geaccepteerd en ondervangen we door diversiteit van soorten.

Fijne teelt
De ‘fijne teelt’ is een intensiever gebruikt perceel waar op kleinere bedden, meer met de hand groente wordt geteeld. Op de percelen bestemd voor de fijne teelt wordt het grootste gedeelte van de 50 gewassen van de herenboerderij verbouwd. Op bedden van 1,5 meter wordt machinaal en met de hand een verscheidenheid aan groenten gezaaid, geplant en geoogst. We werken volgens een strokenteelt systeem met vaste rijpaden en niet-kerende grondbewerking. We passen een vruchtwisselingssysteem van minimaal acht jaar toe om druk van plagen te reduceren, biodiversiteit en bodemstructuur te verbeteren en de productie te verhogen. Langs een deel van de oostrand van het perceel leggen we een struweel aan van inheemse soorten. Deze zorgt voor insecten en vogels die een rol spelen in plaagbestrijding en bestuiving en bescherming tegen wind.





Referentie tunnelkas Rovero en voorbeeld van door Herenboeren gebruikte kippenkar

	Oppervlakte (ha)	
Bouwland groenteteelt	5,0	
Bouwland voedergewassen/grove teelt	2,0	*Dit wordt gerealiseerd bij Panbos*
Fijne teelt	0,25	
Blijvend grasland	2,2	*Oeverzones sloten+dassenweides*
Herenboerenboomgaard	2,0	
Varkensren	0,2	
Composthoop	0,01	
Kavelpaden (2) (650x3)	0,195	
Agroforestrystroken	0,2	
Tunnelkas	0,0864	
Parkeervoorziening	0,0775	*Samen met Boerderijwinkel*
Totaal	**12,2**	

Tabel 4: Programma nodig voor exploitatie Herenboerderij (bij benadering)

Grove teelt

Aardappel, sommige kolen, uien en diervoeder gewassen verbouwen we middels een vruchtwisselingssysteem met een cyclus van acht jaar ter beheersing van plagen. In deze grove teelt wordt, in tegenstelling tot de fijne teelt, het land volledig bewerkt met trekker en mechanische landbouwinstrumenten, waarbij niet-kerende grondbewerkingstechnieken worden toegepast.

Grasland

De eerste jaren zal de bestaande ondernemer het rundvlees voor de Herenboerderij leveren. Daarvoor schakelt hij om van reguliere vleesproductie naar op biologische leest geschoeide vleesproductie. Op deze manier voldoet de mest aan de eisen voor onze bedrijfsvoering. Op termijn bestaat de mogelijkheid dat we als Herenboerderij zelf onze rundvleesproductie verzorgen en daarvoor grasland in gebruik nemen. Dat zal buiten de percelen van het huidige inrichtingsplan gebeuren. Vanwege de aan grasland verbonden ecologische waarden van het gebied handhaven we, los van de begroeiing onder de boomgaard, ruim 20% van het bestaande grasland. Dit concentreren we langs de bestaande sloten en padstructuren en wat grotere oppervlaktes aan de zuidzijde van de percelen. Op dit grasland zal in overleg met deskundigen een ecologisch beheer worden gevoerd gericht op de verschillende soorten die van het grasland profiteren (insecten, amfibieën (ringslang!), zoogdieren (haas, das).

Kavelpaden

De kavelpaden bestaat uit stroken betontegels, grasbeton of gerecyclede betonnen rundveeroosters. Deze materialen zijn bij voorkeur niet volledig dicht, maar laten de groei van gras toe. Tussen de stroken verharding loopt ook een grasstrook zodat het landschap een groene uitstraling behoudt. De totale lengte van de twee paden samen is ca 500 meter.

Tunnelkas

In de tunnelkassen gaan we gewassen voorzaaien en kasgroenten verbouwen. De foliekassen zijn 24 meter breed, 36 meter lang en hebben een nokhoogte van 3,7 meter. Op dit moment kijken we naar de Rovero 800S als voorkeursoptie.

Mobiele kippenkar

De kippen huisvesten we in een mobiele kar die verplaatst kan worden over het terrein. In de kippenkar is o.a. een uitrijdband voor de kippenmest aanwezig en een voedersysteem. De kippenkar wordt volledig aangedreven door zonnepanelen op het dak van de kar. De kar is 11,4m lang, 3,5m breed en 3,7m hoog. De kippenkar wordt voornamelijk neergezet in de boomgaard.

Varkens

De boerderij kan permanent twintig varkens huisvesten in twee mobiele trailers van 2,5 x 5m met een nokhoogte lager dan 3m en een uitloopweide met modderpoel, mestplaats en voederbakken.

Beregening

De manier van gewassenteelt behoeft slechts weinig water. Voor de plantfase van de groententeelt is hebben we wel een vorm beregening nodig. De boomgaard wordt van water voorzien via een ondergrondse druppelleiding.

Parkeerplaatsen

De verwachting is dat een groot deel van de leden van de Herenboerderij op de fiets hun wekelijkse pakket producten komen halen. Toch zal ook gebruik worden gemaakt van auto's. Onze inschatting is dat 30-35 parkeerplaatsen ruim voldoende zijn voor de piekmomenten op de afhaaldagen.
Voor eventuele extra hoge pieksituaties wordt gebruik gemaakt van een bestaand weilandje. Dit biedt ruimte aan nog eens vijfendertig extra parkeerplaatsen.

Oppervlaktes en dieraantallen.

De beoogde ontwikkeling is door Provincie Utrecht en Gemeente de Bilt beoordeeld als 'voortzetting van bestaand gebruik'. In onderstaande tabellen laten we zien wat in de huidige situatie (bedrijf van de maatschap Wismijer-Stelling) en in de beoogde situatie (Maatschap+Herenboeren) het grondgebruik is en de dieraantallen zijn. Daarnaast laten we zien dat de beoogde situatie ruim voldoet aan de eisen voor grondgebondenheid.



3.1. Inleiding

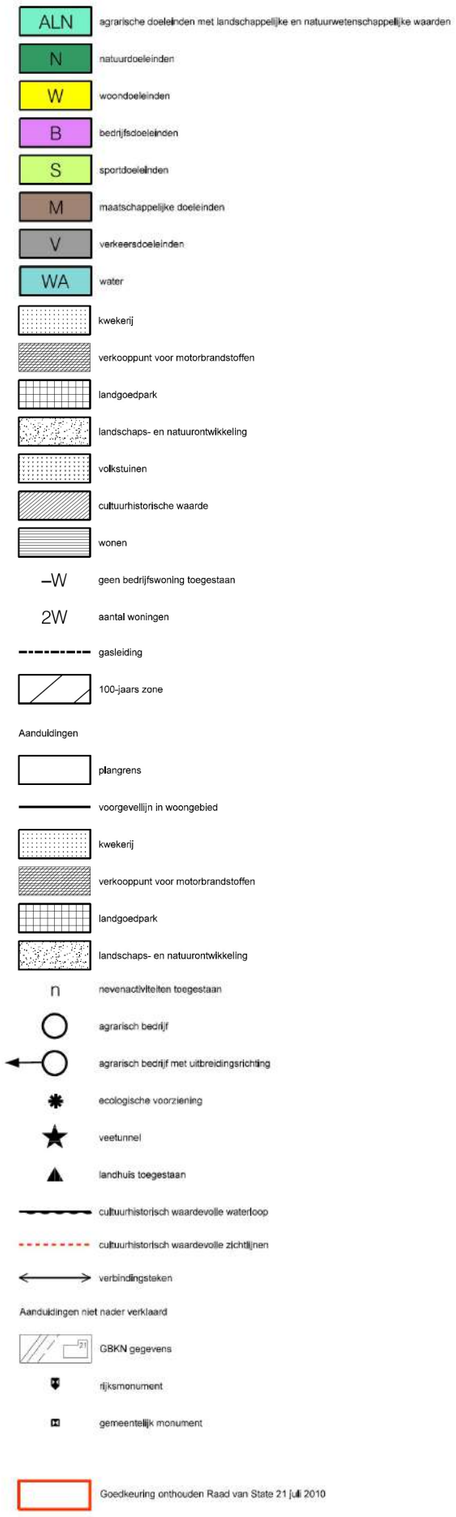
Om grip te krijgen op het beleidsmatige kader waarin de realisatie van de Herenboerderij Nieuw Bureveld een plek moet krijgen en om scherp te krijgen waar de afwijkingen volgens de beleidsdocumenten zitten met de bestaande en vooral de te beschermen kwaliteiten van het landschap, hebben we uitgebreid gekeken naar verschillende relevante documenten die door provincie en gemeente zijn opgesteld en waarin die kwaliteiten uitgebreid worden toegelicht.

Het meest direct is het beleidsmatige kader dat door het bestemmingsplan ‘De Bilt; Buitengebied Zuid’ wordt gevormd. Vandaar dat dit hoofdstuk met dit document begint. Daarnaast is voor het gemeentelijk beleid gekeken naar de ‘Structuurvisie De Bilt’ en de ‘Gebiedsvisie De Bilt Zuid’.

Qua provinciaal beleid hebben we de ‘Provinciale Ruimtelijke structuurvisie’ bekeken.
Extra aandacht hebben we bij het provinciale beleid aan het onderzoek gegeven dat de provincie uit heeft laten voeren voor de verschillende landschappen van de provincie, de ‘Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen’. Daarbij zoomen we in op de ‘Kwaliteitsgids Rivierenland’, omdat de locatie Nieuw Bureveld, ook in overeenstemming met ons eigen onderzoek, volgens deze documenten in het Rivierenland ligt.



Bestemmingsplan De Bilt; Buitengebied Zuid, in de omgeving van Nieuw Bureveld (in rood aangegeven)



3.2. Gemeentelijk Beleid: Bestemmingsplan De Bilt; Buitengebied Zuid

In het bestemmingsplandocument wordt het gebied gekarakteriseerd als liggend op de overgang:

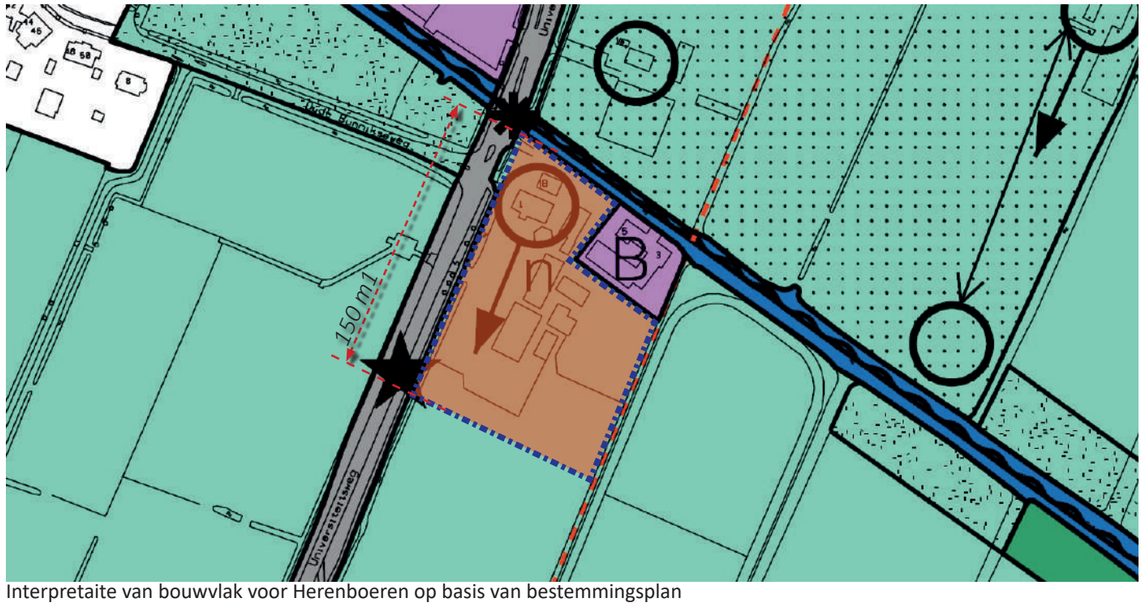
"van de Utrechtse Heuvelrug naar het rivierkleigebied van de Kromme Rijn in het zuiden en naar het laagveengebied van de Utrechtse plassen in het westen. Hoewel De Bilt-Zuid overwegend agrarisch van karakter is, zijn de landschapstypen er van oudsher zeer divers. Dit is te zien op kaart 'Landschap 1850'.
Ook heeft het door de ligging tussen Utrecht-West, De Uithof, De Bilt en Zeist veel kenmerken van een kernrandgebied.
Daarnaast zijn de grote infrastructuurlijnen van de Rijkswegen A27, A28, de Utrechtseweg, De Biltse Rading en de Universiteitsweg dominant in het landschap aanwezig"

In het bestemmingsplan 'De Bilt; Buitengebied Zuid', heeft de omgeving van Nieuw Bureveld de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden'.

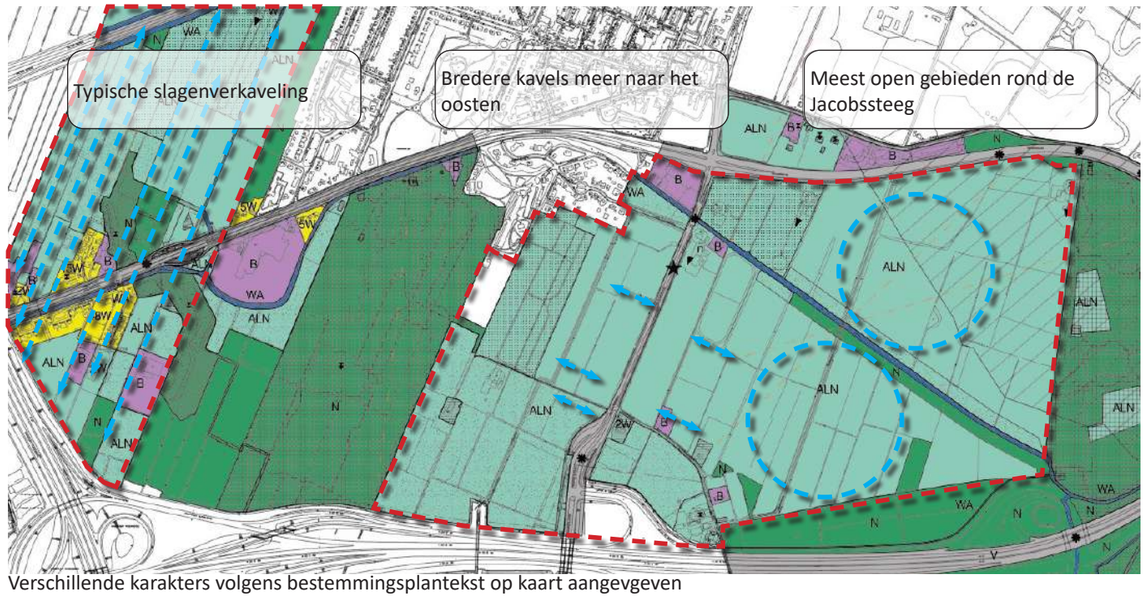
"De op de plankaart met agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden aangegeven gronden zijn bestemd voor:
- *uitoefening van het agrarisch bedrijf;*
- *behoud van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;*
- *dagrecreatie;*
- *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;"*

Binnen deze bestemming geldt verder:

- *"wonen, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'wonen';*
- *volkstuinen, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'volkstuinen';*
- *ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwetenschappelijk waarden, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'landschaps- en natuurontwikkeling';*
- *behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'cultuurhistorische waarde';*
- *behoud van cultuurhistorisch waardevolle waterlopen, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'cultuurhistorisch waardevolle waterloop';*
- *behoud van cultuurhistorisch waardevolle zichtlijnen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangegeven met 'cultuurhistorisch waardevolle zichtlijnen';*
- *landgoedpark, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'landgoedpark';"*



Interpretaite van bouwvlak voor Herenboeren op basis van bestemmingsplan



Verschillende karakters volgens bestemmingsplantekst op kaart aangevgeven

In de kaart hierboven is een bouwvlak aangegeven waarvan de langste zijde 150 meter is. De zuidelijke begrenzing zou dan ter hoogte van de veetunnel komen te liggen. De lengte van de kavel is dan ook in overeenstemming met de richting van de ontwikkeling die in het bestemmingsplan is aangegeven. De oppervlakte komt bij bovenstaande begrenzing op 1,18 ha. Door minder ver naar het zuiden uit te breiden kan ook binnen de oppervlakte van 1 ha gebeleven worden.

In het onderste kaartje zijn de beschrijvingen van het landschap uit het bestemmingsplan op de kaart aangeduid. Bureveld valt in de middelste zone, aangeduid met de bredere kavels.

Wanneer we de bestemmingplankaart op deze onderwerpen bekijken, blijkt dat geen van deze aspecten van toepassing is. In het bestemmingsplan geldt uitsluitend de hoofdbestemming. Van aanvullende cultuurhistorische beperkingen, ontwikkeling van landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarden, of andere mogelijke ontwikkelingen is volgens het bestemmingplan geen sprake.

Het bouwvlak wordt niet grafisch aangegeven, maar in de voorschriften van het bestemmingsplan is aangegeven dat een bouwvlak niet groter mag zijn dan 1ha met dien verstande dat geen van de zijden langer mag zijn dan 150m1.
Verder biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om buiten het bouwvlak kleine agrarische gebouwen toe te staan, zoals melkstallen, schuilgelegenheden voor vee en opslagruimte voor gereedschappen en dergelijke. Voorwaarde daarvoor zijn dat de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt 150 m² en de hoogte niet meer is dan 3 meter.

Voor de agrarische gronden is, met het oog op de voorgestelde ontwikkeling, ook het volgende van belang:

» Kassen zijn buiten de met kwekerij aangegeven gronden niet begrepen
» Boom-, heester- en fruitteelt zijn buiten de met kwekerij aangegeven gronden niet begrepen.

Wat opvalt aan de bestemmingsplankaart is dat de bestemmingen die wat meer gericht zijn op economische ontwikkeling als de kwekerijen en bedrijfskavels meer in het noorden te vinden zijn en de gronden waar meer wordt ingezet op natuurontwikkeling in het zuiden.

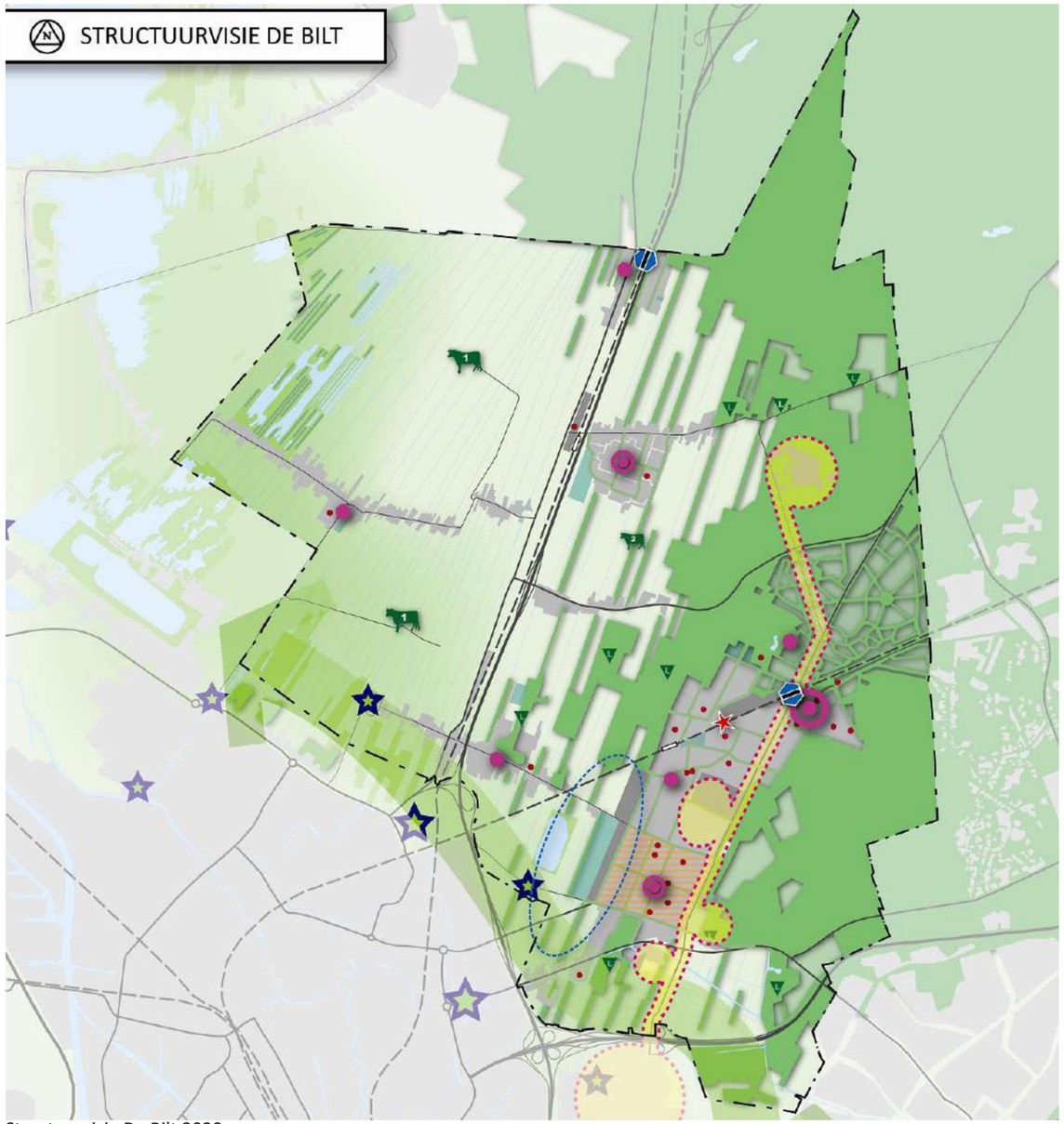
Het deelgebied waarin Nieuw Bureveld ligt, hoort volgens de beschrijving in het bestemmingsplan tot het Coulisselandschap met landgoederen. Over de aard van dit landschap wordt in de toelichting over het nog het volgende gezegd:

"Het landgoederenlandschap ligt op de overgang van de droge zandgronden van de Heuvelrug naar het natte rivierkleilandschap van het Kromme Rijngebied.
Dit overgangsgebied heeft een kleinschalig halfopen karakter en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van landgoederen, afgewisseld met agrarische cultuurgrond. Het grondgebruik bestaat hier voornamelijk uit grasland, enige akkerbouw en boomteelt. De agrarische bebouwing is veelal afgeschermd door kavelgrensbeplantingen.
In het westelijk deel van dit gebied is sprake van een typische slagenverkaveling; naar het oosten toe worden de kavels steeds breder en krijgt het gebied met name rondom de Jacobssteeg een meer open karakter.."

Deze karakteristieken zijn van belang voor het ordenen van de verschillende onderdelen die voor de Herenboerderij gewenst zijn en zullen dus in het inrichtingsplan meegenomen worden.

Op hoofdlijnen past ons beeld van de Herenboerderij in het omschreven karakter van het landschap in het bestemmingsplan. Met name het kleinschalige, halfopen karakter vallen hierbij in het oog, evenals de afwisseling van graslanden, akkers en boomteelt.

Nieuw Bureveld ligt in het midden tussen het slagenlandschap in het westen en het meer open karakter rond de Jacobssteeg in het oosten.



Structuurvisie De Bilt 2030

3.3. Gemeentelijk Beleid: Structuurvisie 2030

De Structuurvisie “Gemeente De Bilt 2030” is de integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente De Bilt voor de periode tot 2030. De structuurvisie vertrekt vanuit zes kwaliteiten die in het Bilts Manifest zijn geformuleerd. Ruimte en groen en historische landschappen zijn twee van die kwaliteiten.

Bij de aandachtspunten voor de toekomst wordt over de landbouw het volgende gezegd:

“In de landbouw verdwijnt in kleinere of gefragmenteerde gebieden de agrarische functie omdat de noodzakelijke schaalvergroting daar niet mogelijk is. In combinatie met de stedelijke druk op het landschap resulteert dit vooral in de stadsrandzone van de stad Utrecht in de noodzaak te zoeken naar nieuwe economische en ruimtelijke dragers van het landschap.”

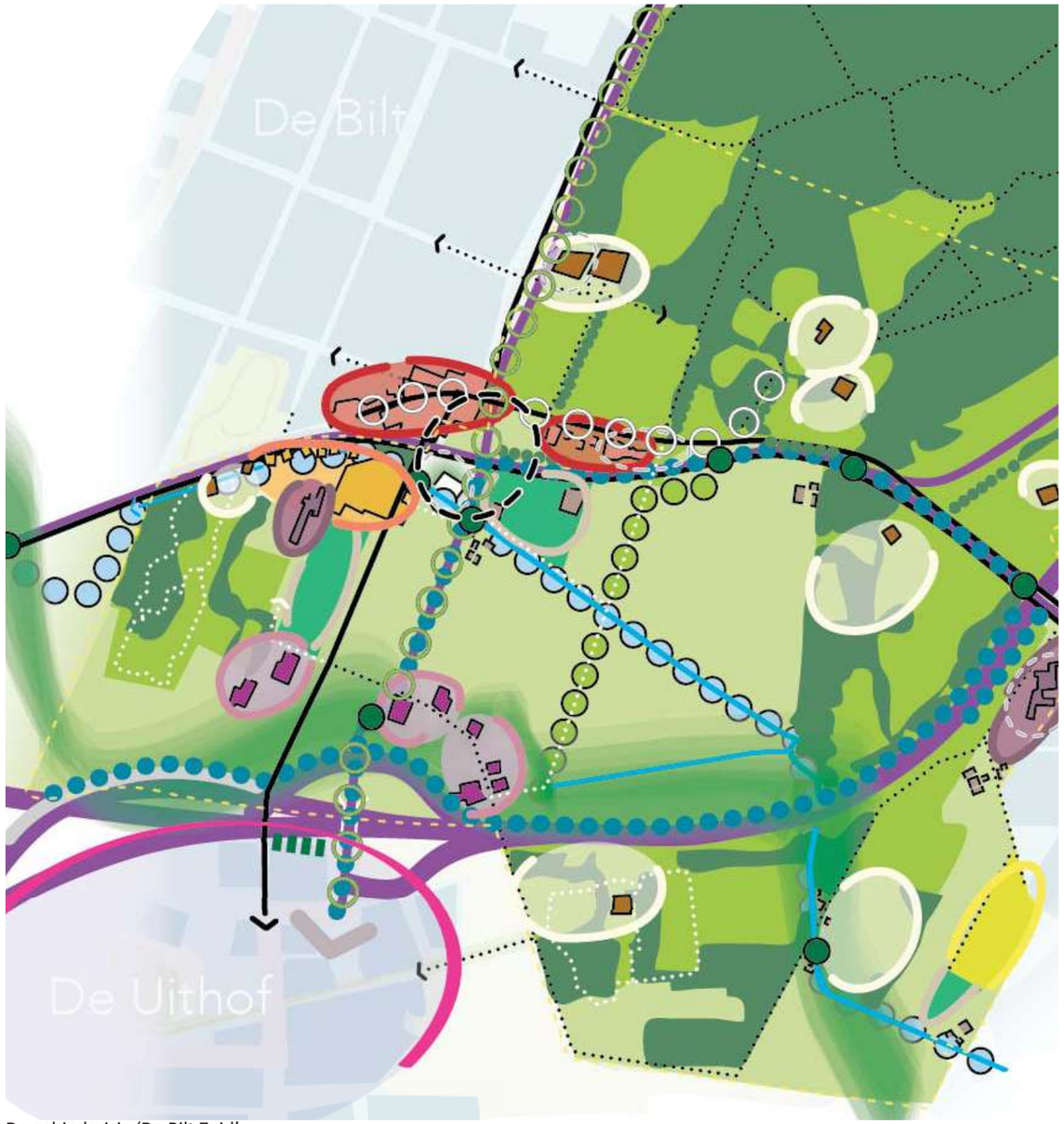
“Tegelijkertijd is er de trend van de opkomende biologische landbouw en het ecologisch landschapsbeheer. [..]
Desalniettemin ontstaan op sommige plekken in het landelijk gebied van de gemeente De Bilt nu ook problemen doordat het landschap te kleinschalig en versnipperd is voor een efficiënte bedrijfsvoering. Hier [...] wordt verrommeling zichtbaar door het ontstaan van een overvloed aan paardenweitjes, maneges en sluipende woonontwikkeling.
Vooral aan de zuidzijde van de gemeente, [...] en tussen de A28 en Utrechtseweg is dit [...] zichtbaar. Hier is een nieuwe strategie nodig en zijn nieuwe beheerders gewenst om een verdere versnippering en verrommeling tegen te gaan.”

De structuurvisie kent zes speerpunten. De eerste is ‘het landschap als duurzame onderlegger’:

“Het landschap is steeds de drager van gebruik en ruimtelijke ontwikkeling. [...] De boeren in het gebied worden als beheerders van het (agrarische) landschap de ruimte geboden.”

Met betrekking tot het ontwikkelen van natuurgebied wordt gesteld:

De gemeente [zet (red.)] zoveel mogelijk in op het versterken van de natuurwaarden, door het stimuleren van:
- *agrarisch natuurbeheer (onder meer gericht op weidevogels in het veenweidegebied en akkerflora in het coulissenlandschap);*
- *het herstel en beheer van kleine landschapselementen (zoals elzenhagen) - vooral in het coulissenlandschap - onder meer ten behoeve van de das;*
- *de aanleg van natuurvriendelijke oevers;*
- *het verbeteren van de waterkwaliteit (in overleg met de waterschappen).*



De gebiedsvisie ‘De Bilt Zuid’

behouden & versterken contrasten

plangebied
... kernrandzone, met verstedelijking in het groen
... identiteiten ensembles zijn leidend bij ontwikkelingen

bos- en landgoederenlandschap
... natuurwaarden i.c.m. relatief intensief recreatief medegeb
... zonering van drukke en rustige gebieden

open weidelandschap
... natuurwaarden i.c.m. extensief recreatief medegebruik
... verbredingsmogelijkheden bestaande landbouw, als drager van het landschap

behouden & versterken ensembles

Stichtse Lustwarande (landgoederen & biotopen)
... behouden en versterken landgoedkwaliteiten en (waar mogelijk) verbeteren toegankelijkheid

villawijk Kloosterpark
... behouden & versterken van de bijzondere groene woonkwaliteiten

KNMI & Fraters van Utrecht
... behouden & versterken groen institutenmilieu

Holle Bilt & Dorpsstraat
... kwaliteitsslag en geleding van bebouwing van wisselend formaat aan oude route (wonen, bedrijvigheid en hotelfunctie)

Bunnikseweg
... behoud van kleinschalig agrarisch lint en koppeling aan Kloosterlaan (wonen i.c.m. agrarische activiteiten)

(historische) kwekerijen & volkstuincomplexen
... landschappelijke inpassing & behoud kleinschalige teelten op huidige locaties

sportpark Noordweg
... behoud van kleinschalig sportcomplex aan oostzijde Noordweg

Utrecht Science Park
... ontwikkeling van kennisintensieve functies, gericht op life-sciences, die bijdragen aan een gezonde groene omgeving

verbeterpunten ruimtelijke kwaliteit binnen verschillende ensembles
... kwaliteitsslag bebouwing of parkeren

3.4. Gemeentelijk Beleid: Gebiedsvisie De Bilt Zuid

De provincie heeft het gebied De Bilt Zuid aangewezen als kernrandzonegebied in haar provinciale ruimtelijke structuurvisie. Zij heeft de gemeente uitgenodigd om voor dit gebied een gebiedsvisie op te stellen. De gebiedsvisie fungeert dus voor de provincie als kernrandzonevisie.

“De gebiedsvisie vormt een ruimtelijk afwegingskader voor zowel de korte als de lange termijn.
Deze gebiedsvisie geeft daarom inzicht in de mogelijkheden voor de ontwikkeling van zowel de agrarische sector en andere bestaande bedrijvigheid, als zaken als natuur, landschap, wonen en recreatie.”

Als planhorizon wordt in samenhang met de gemeentelijke structuurvisie 2030 aangehouden.

In de analyse wordt nog een keer onderstreept dat de omgeving van Nieuw Bureveld op de overgang van hoog en laag ligt en dat het gekenmerkt wordt door:

“een afwisselingvan besloten bosgebieden en landgoederen- in het noordoostelijk deel, een halfopen coulissenlandschap met houtwallen, singels, laantjes en hagen - die de kavelscheiding vormen tussen de verschillende graslandpercelen - en het open veenweidelandschap in het westen.”

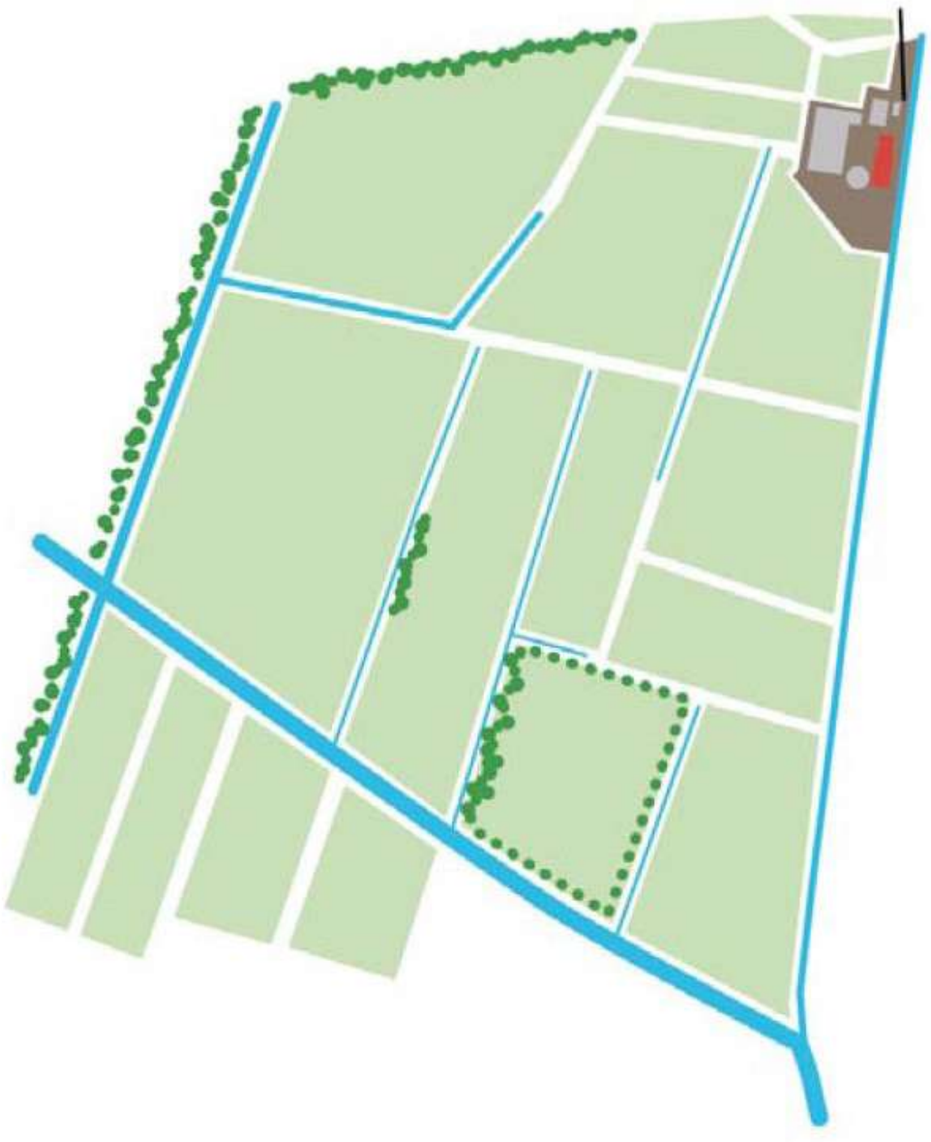
In de visie wordt het gebied van Nieuw Bureveld als volgt gekarakteriseerd in de legenda:

Open weidelandschap:
» Natuurwaarden in combinatie met extensief recreatief medegebruik
» Verbredingsmogelijkheden bestaande landbouw als drager van het landschap.

Voor de volkstuinen wordt gesteld dat deze beter ingepast kunnen worden met landschapselementen als hagen of houtwallen.
Ingezet zou moeten worden op het slechten van de barrière van de Universiteitsweg.

Iets verderop wordt het versterken van de structuren van de Jacobssteeg en de Biltse Grift benadrukt.

Methodiek en redelijkheid
In de gebiedsvisie worden spelregels opgesteld



Kaartje behorend bij gebiedsprofiel 2: Agrarisch weidelandschap

Het is jammer dat het gebied van Nieuw Bureveld nu net niet in de gebiedsprofielen opgenomen is. Het ligt echter voor de hand om voor Nieuw Bureveld ook het gebiedsprofiel van het agrarisch weidelandschap aan te houden. Het heeft immers in de legenda dezelfde kleur.

Ingrediënten voor dit gebied kunnen zijn: *houtwallen, houtsingels, laantjes, rijen knotbomen en hagen die de scheiding tussen de verschillende kavels vormen*

voor hoe omgegaan moet worden met nieuwe initiatieven.
Daarbij wordt nadrukkelijk ingegaan op het aspect van redelijkheid als er een aanvullende kwaliteitsimpuls wordt gevraagd bij een initiatief.

"Zoals hiervoor al is aangegeven is het erg belangrijk dat de omvang van een aanvullende kwaliteitsimpuls in redelijke verhouding staat tot de omvang van het betreffende initiatief. Zo niet, dan wordt hiermee waarschijnlijk een dusdanige barrière opgeworpen dat er helemaal niets meer zal gebeuren in het gebied. En daarbij is het gebied uiteindelijk niet gebaat."

Het gaat er volgens de methodiek om, om eerst de impact van een initiatief te bepalen waarbij zowel naar de negatieve als naar de positieve effecten wordt gekeken. Daarnaast wordt gekeken naar een zogenaamde bestemmingsplan winstberekening, die inzicht moet geven in de waardestijging van de grond en daarmee een handvat biedt voor een redelijke investering in ruimtelijke kwaliteit.

In de visie wordt verder niet specifiek ingegaan op de kavels die voor de Herenboerderij Nieuw Bureveld in beeld zijn. Wel wordt een aantal interessante algemene kansen en initiatieven geformuleerd. De opmerkingen die relevant zijn voor Nieuw Bureveld zijn:

- *Meer aandacht voor cultuurhistorische waarden in het gebied, via recreatieve routes, informatieborden en apps.*
- *Levendige boerensloot. [Hoogheemraadschap]*
- *Verkoop van streekproducten.*
- *Coöperaties oprichten voor het beheer van (delen*
- *van) het gebied.*

Helaas is het gebied waarin Nieuw Bureveld ligt niet opgenomen in de gebiedsprofielen, waardoor er geen specifieke aanbevelingen voor het gebied bekend zijn vanuit deze gebiedsvisie.

Het ligt voor de hand om bij het bekijken van het initiatief met name te kijken naar het gebiedsprofiel 2. agrarisch weidelandschap, zoals hiervoor bij de beschrijving van de legenda ook al is gedaan.
Als kenmerk van dit gebied is deze beschrijving opgenomen:

"Het overgangsgebied tussen hoog en laag wordt gevormd door een weidelandschap met voornamelijk noord-zuid georiënteerde coulissen. Die coulissen bestaan uit houtwallen, houtsingels, laantjes, rijen knotbomen en hagen die de scheiding tussen de verschillende kavels vormen. De onderliggende ontginning bestaat uit min of meer vierkante of rechthoekige blokken, ook wel aangeduid als een regelmatige blokverkaveling."

Voor dit gebied gelden de volgende kenmerken die van belang zijn voor Nieuw Bureveld:

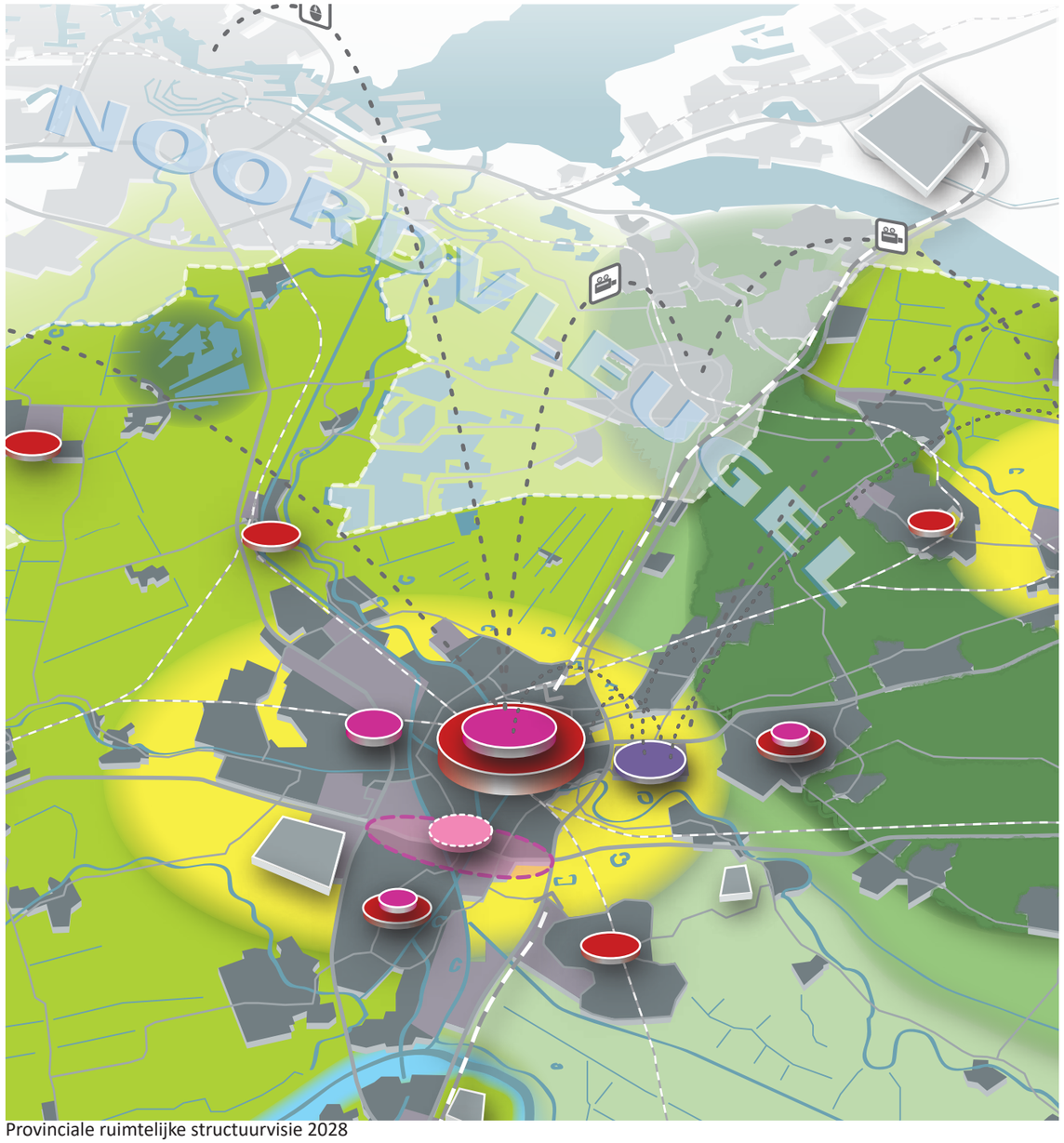
- *"Halfopen tot open landschap, dat overwegend in gebruik is als grasland.*
- *Coulissen in voornamelijk noord-zuid richting, bestaande uit o.a. houtwallen, houtsingels, rijen knotbomen, watergangen en hagen.*
- *Kenmerkende blokverkaveling, met in het zuidelijke deel een toenemend aantal watergangen op de kavelgrenzen.*
- *Verspreid gelegen agrarische bedrijven, met een omvang die aansluit bij het landschappelijke beeld.*
- *Bouwvlak agrarische bedrijven maximaal 1,25 hectare.*
- *Bebouwing achter de voorgevel en indien mogelijk achter het woongedeelte."*

En de visie is gericht op:

- *"Behouden en versterken van de landschappelijke en natuurwaarden, i.c.m. extensief recreatief medegebruik.*
- *Behouden en versterken van (soms eeuwenoude) agrarische bedrijven.*
- *Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande landbouw, als drager van het landschap (verbreding i.p.v. intensivering)."*

Met name de verbredingsmogelijkheden die in dit gebied noodzakelijk en kansrijk worden geacht bieden handvatten voor Nieuw Bureveld. Zoals ook in de structuurvisie aangegeven zou op deze manier een nieuwe, levensvatbare functie voor het landschap beschikbaar komen die de verrommeling tegen kan gaan.

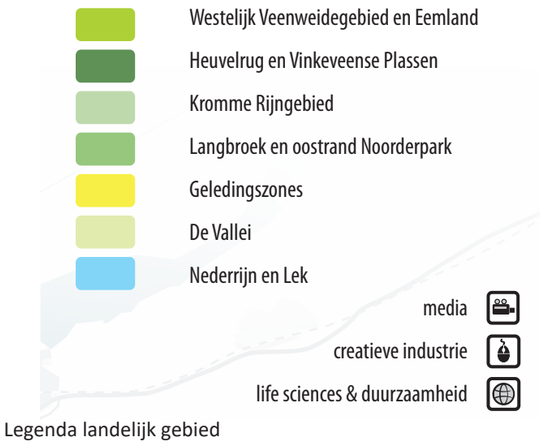
De ruimtelijke kenmerken bieden vervolgens houvast bij de vraag hoe de inrichting van een dergelijke boerderij in het landschap zou moeten liggen. De in de gebiedsvisie beschreven methodiek laat tenslotte zien op wat voor manier het afwijken van de huidige kenmerken afgezet moet worden tegen de positieve effecten, zodat een redelijke afweging gemaakt kan worden met betrekking tot eventuele aanvullende eisen.



Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2028



Legenda stedelijk gebied



Legenda landelijk gebied

3.5. Provinciaal beleid: Ruimtelijke Structuurvisie 2028 (herijking 2016)

In de Ruimtelijke Structuurvisie legt de provincie het beleid voor de lange termijn uit. Daarbij is de horizon in eerste instantie 2028, maar er wordt ook een doorkijk gegeven naar 2040.
Onder het kopje 'Utrecht 2040, van strategie naar uitvoering' worden 6 punten genoemd die voor de ontwikkeling van de provincie van belang zijn. Voor de Herenboerderij is met name punt 6 van belang:

"We streven naar een provincie:

» *6. met een mooie natuur en gevarieerd landschap. Ingrediënten: verbeteren kwaliteit landschap, economisch meer benutten sterke punten landschappen, betere kwaliteit natuur, duurzame en verbrede landbouw."*

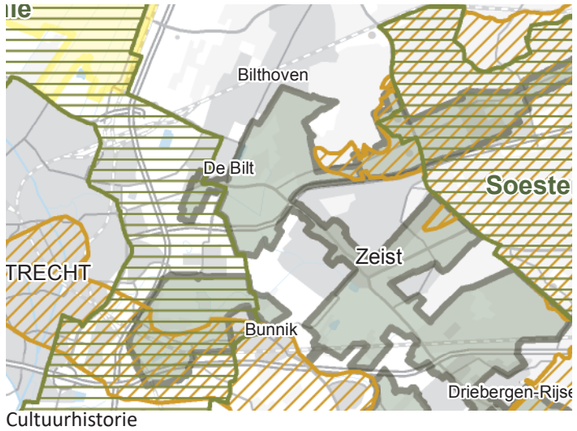
Even verder wordt op het beoogde buitenleven in 2040 ingegaan:

"Professionalisering van de landbouwverbreding heeft geleid tot landbouwbedrijven die diverse extra diensten bieden, zoals goede recreatievoorzieningen, natuurbeheer, streekproducten en de productie van duurzame energie (w.o. het benutten van reststromen en productie van groene grondstoffen)."

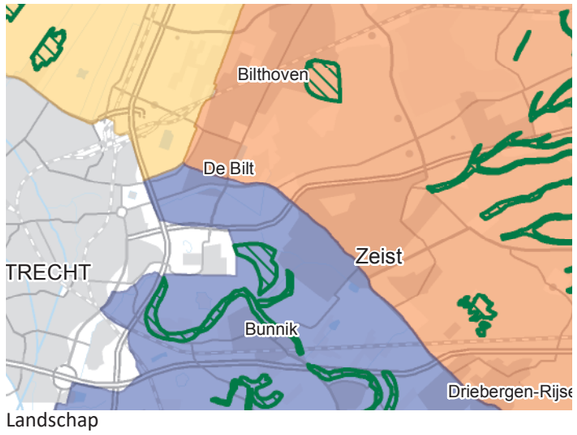
Waarbij aangetekend wordt dat de biodiversiteit is vergroot.

In paragraaf 2.7 wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling van de pijler dynamisch landelijk gebied. Hierin wordt verder ingegaan op het beleid met betrekking tot de landbouw:

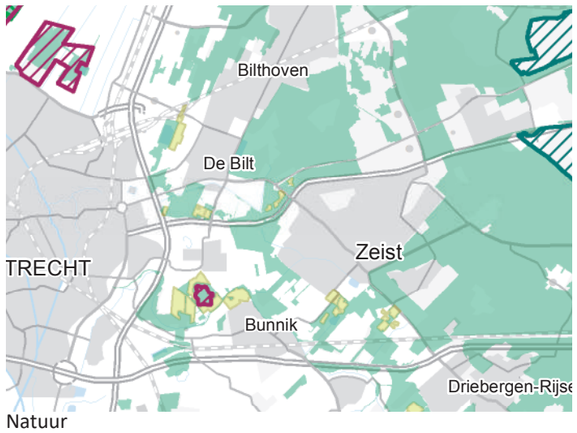
"Voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw bieden wij ruimte, ook vanwege de rol die de landbouw heeft bij het in stand kunnen houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap. De landbouw is nog steeds de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied. Goede productieomstandigheden en innovatiekracht geven de landbouw het noodzakelijke blijvend economisch perspectief. Ook professionalisering van de landbouwverbreding, zoals door zorg-, en recreatief en toeristisch aanbod, natuurbeheer, het leveren van streekproducten en de productie van duurzame energie (w.o. het benutten van reststromen en productie van groene grondstoffen) dragen bij aan dit perspectief.
Zowel vanwege de toenemende vraag naar recrea-



Cultuurhistorie



Landschap



Natuur

tie als het hebben van een tegenhanger van de toenemende verdichting in de dorpen en steden, zijn ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijetijdsbesteding gewenst. We willen samen met andere partijen voorzien in de toegenomen behoefte aan recreatiemogelijkheden op korte afstand van de woonomgeving. De eenheid tussen stad en ommelanden willen wij versterken. De ontwikkeling van herkenbare en beleefbare cultuurhistorie draagt ook bij aan het voorzien in de recreatiebehoefte, even als de mogelijkheid tot het ervaren van rust en stilte."

Met name de gedachte om de verbreding van de landbouw te professionaliseren en de verbinding tussen de kernen en het ommeland te verbeteren door recreatie en medegebruik sluiten naadloos aan op de voorgenomen transitie van Nieuw Bureveld naar een Herenboerderij.

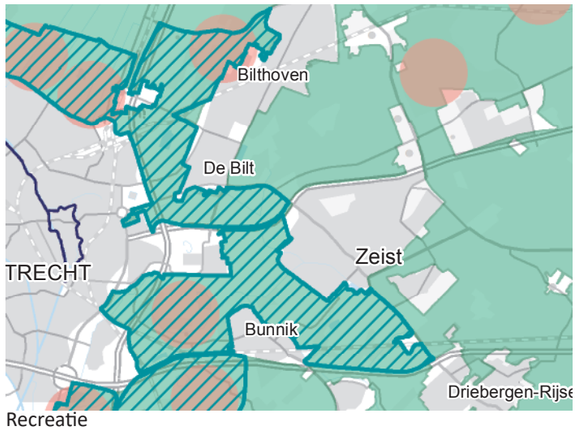
Het kaartmateriaal dat gekoppeld is aan de structuurvisie levert ook een aantal aanknopingspunten om het initiatief van de Herenboerderij te kunnen plaatsten.

Cultuurhistorie

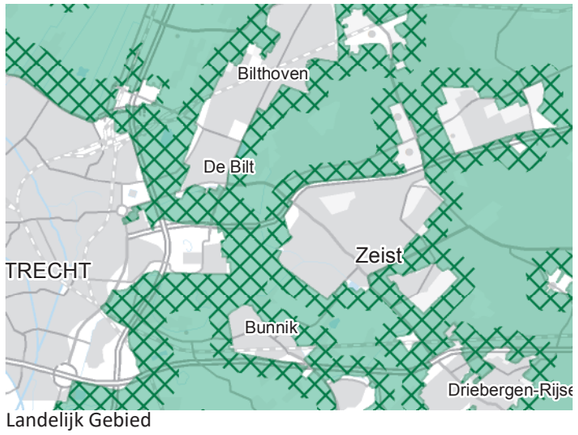
De locatie van Nieuw Bureveld valt qua cultuurhistorie in twee verschillende aanduidingen: De westelijke kavel valt onder CHS - militair erfgoed (hollandsche waterlinie); de oostelijke kavel valt onder CHS - historische buitenplaatszone. Ook hieruit blijkt de ligging op de overgang tussen de open gebieden in het westen en de dichter beplante in het oosten. Op de westelijke kavel is volgens de kwaliteitsgids sprake van een 'zone-landschap' (geen inundatie), gekenmerkt door een afwisseling van akkers, bosjes en boomgaarden (p.88). Dit past ook bij de historische buitenplaatszone.

Landschap

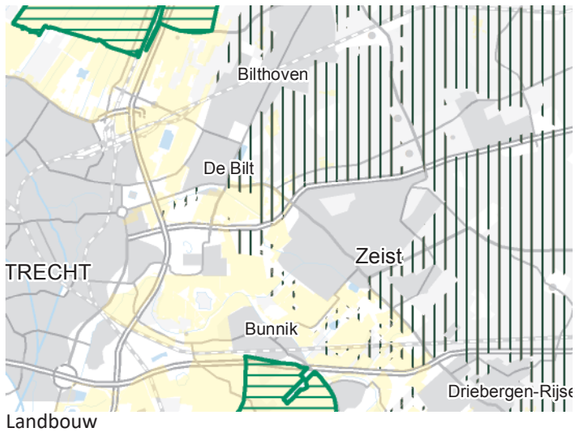
Het gebied rondom Nieuw Bureveld valt volgens de provincie in het deelgebied 'Rivierengebied'. Dit komt overeen met de conclusies uit de analyse (zie hoofdstuk 4). Dit vormt vervolgens houvast om te onderzoeken wat de gewenste kwaliteit van het landschap is met behulp van de ambitiekaarten uit de kwaliteitsgids van de provincie.



Recreatie



Landelijk Gebied



Landbouw

Natuur

In de kaart met betrekking tot natuur heeft het gebied van Nieuw Bureveld geen bijzondere aanduiding. Het ligt voor de hand om hiervoor meer uit te gaan van de meer gedetailleerdere onderzoeken van gemeente en van het ecologisch adviesbureau.

Recreatie

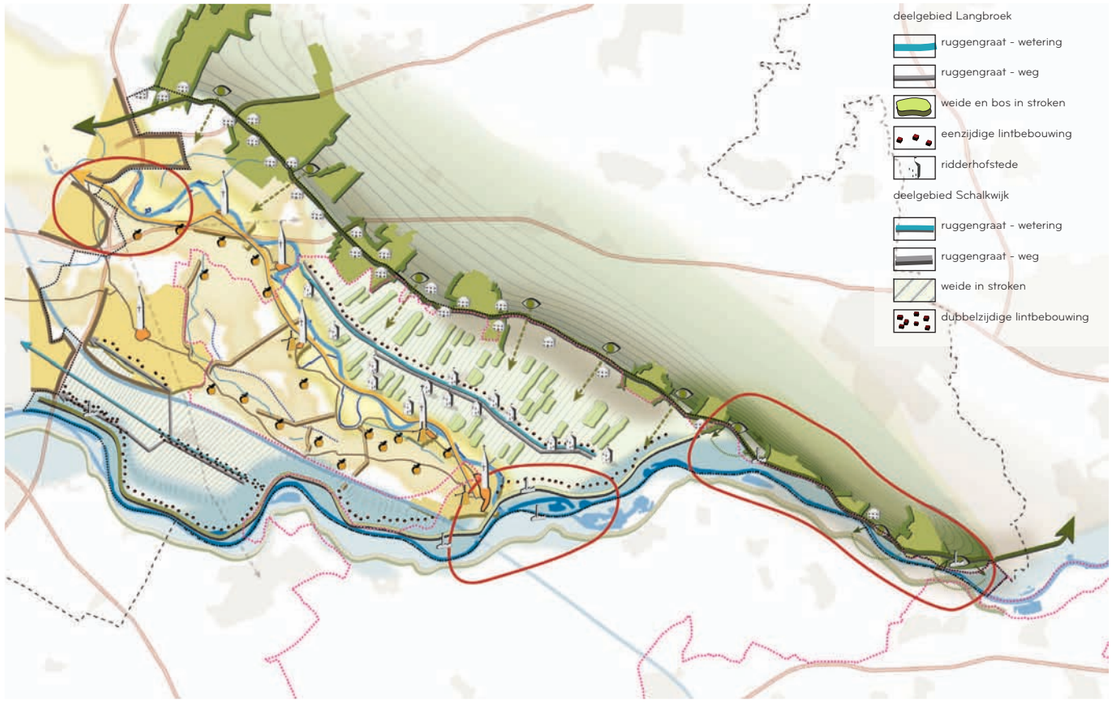
Nieuw Bureveld valt onder het gebied dat in de kaarten ook de aanduiding recreatie heeft. Dit veronderstelt dus ook het recreatief medegebruik van het landelijke gebied. Dit wordt ook ondersteund door de deelkaart Landelijk Gebied.

Landelijk Gebied

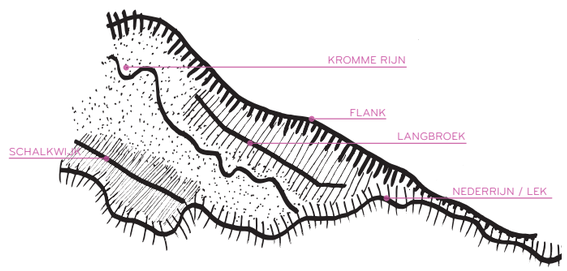
Op deze kaart is duidelijk dat Nieuw Bureveld niet de legendaeenheid landelijk gebied krijgt maar daarentegen de legendaeenheid kernrandzone. Dit is de zone waarvoor de gemeente De Bilt in overeenstemming met de wens van de provincie een specifieke ontwikkelingsvisie heeft opgesteld (zie eerder 'Gebiedsvisie De Bilt Zuid'). In de gebiedsvisie De Bilt Zuid werd al duidelijk dat de ontwikkeling van Nieuw Bureveld in de visie past.

Landbouw

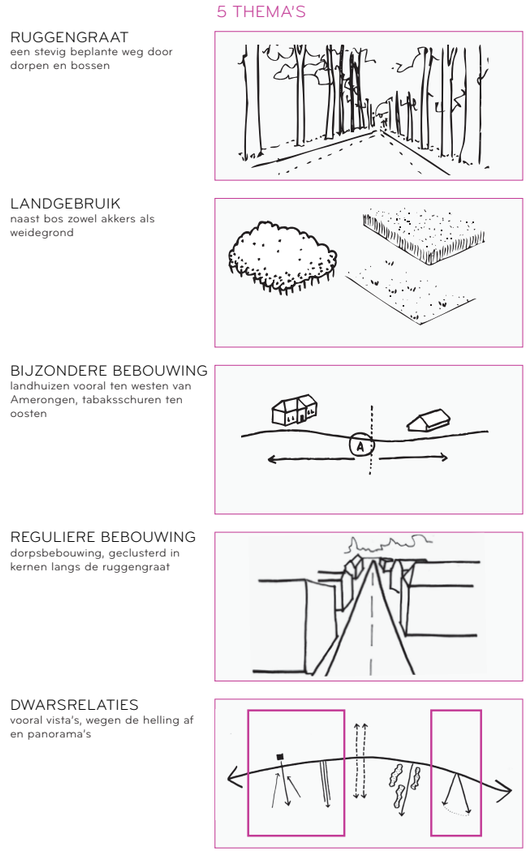
In de deelkaart landbouw krijgt Nieuw Bureveld geen bijzondere aanduiding. Het is dus geen ontwikkelingsgebied, geen kerngebied of stabiliseringsgebied.



Ambitiekaart kwaliteitsgids Rivierenland



5 landschapstypen in het Rivierengebied



5 thema's voor deelgebied 'De Flank'

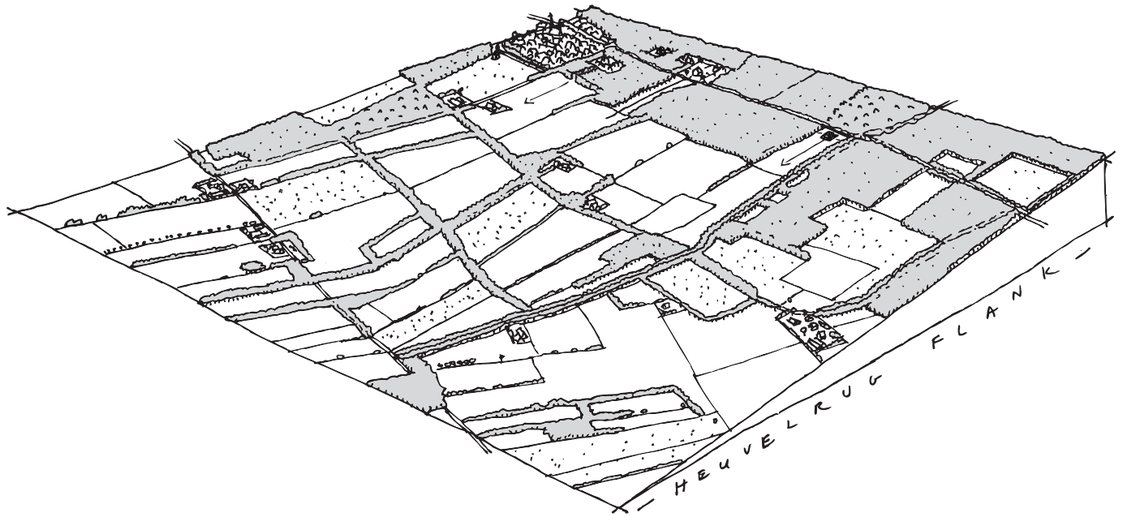
3.6. Provinciaal beleid: Ambitiekaart kwaliteitsgids rivierenland

Zoals in de structuurvisie van de provincie duidelijk wordt, maakt het gebied rondom Nieuw Bureveld onderdeel uit van het rivierengebied. Dus niet, zoals wel wordt aangegeven in gesprekken van het veenweidegebied.
De kwaliteitsgids biedt verdere aanknopingspunten voor die zaken die in het landschap behouden moeten blijven en liefst verder ontwikkeld.

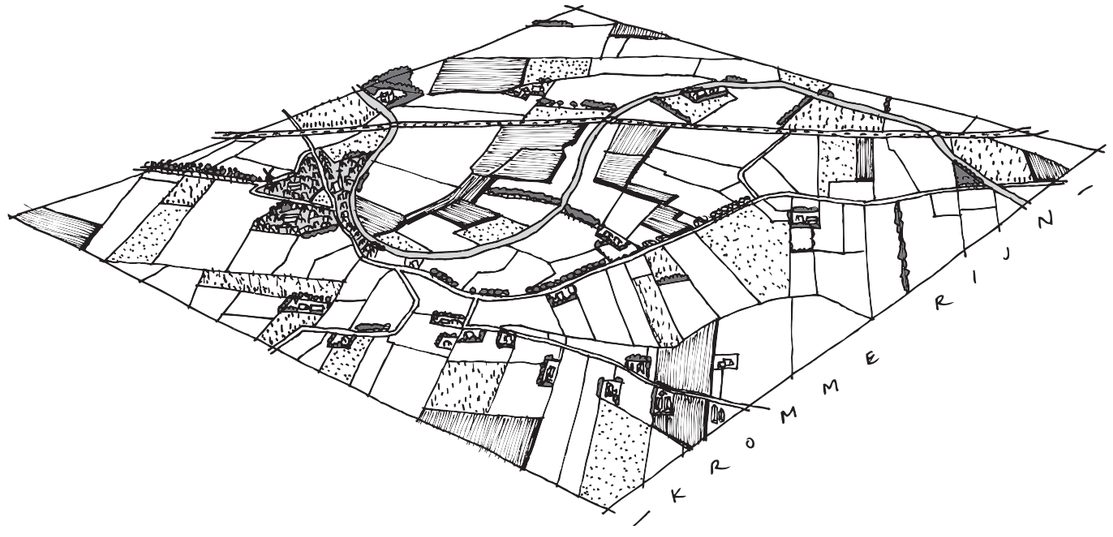
Wanneer ingezoomd wordt op het rivierengebied dan wordt duidelijk dat de omgeving van Nieuw Bureveld ligt op de overgang van deelgebied 'de flank' en deelgebied 'de Kromme Rijn'. In de Thema's wordt verder ingegaan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Flank
Voor de Flank geldt dat de ruggengraat wordt gevormd door een stevig beplante weg.

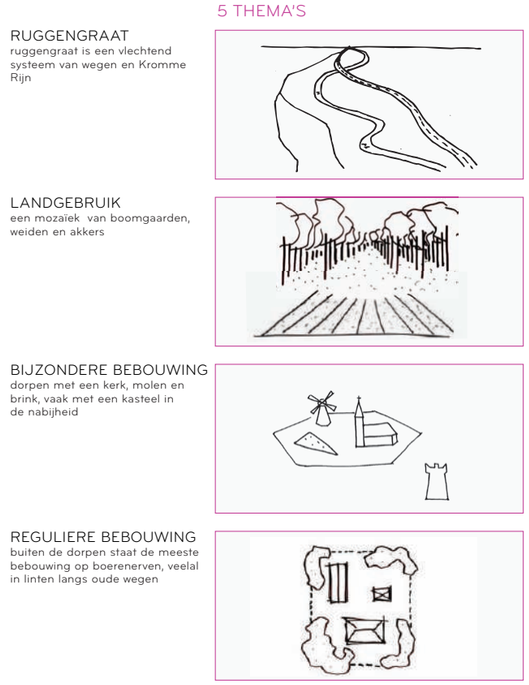
Voor Nieuw Bureveld is van belang dat qua landgebruik een mix wordt getypeerd van naast bos zowel akkers als weidegrond. Dit biedt perspectief voor de Herenboerderij.



Isometrische illustratie van de samenhang van de 5 thema’s in het deelgebied ‘flank’ uit de kwaliteitsgids.



Isometrische illustratie van de samenhang van de 5 thema’s in het deelgebied ‘Kromme Rijn’ uit de kwaliteitsgids.



5 thema’s voor deelgebied ‘De Kromme Rijn’

De Kromme Rijn

Voor het deelgebied de Kromme Rijn geldt dat de ruggengraat wordt gevormd door een vlechtend systeem van wegen en Kromme Rijn. Dit is rondom Nieuw Bureveld niet herkenbaar.

Ook hier is echter van belang dat voor het landgebruik wordt gesproken van een mozaïek van boomgaarden, weiden en akkers.

Beide deelgebieden die van belang zijn voor de ontwikkelingen rondom Nieuw Bureveld onderstrepen dus de toepasselijkheid van de mix die juist typerend is voor de Herenboerderij. Daarmee is aangetoond dat de Herenboerderij principieel naadloos past in dit landschap en zelfs bijdraagt aan het weer zichtbaar maken van de verschillen tussen rivierengebied en veenweidegebied die in het verleden wat ondergesneeuwd zijn geraakt.

De verdere tekeningen in de kwaliteitsgids geven handvatten over hoe de boerderij vervolgens ruimtelijk goed ingepast kan worden. Daarbij vallen vooral de noord-zuid zichtlijnen op, evenals de dwarsrelaties tussen de verschillende gebieden langs de flank.

Juist deze handvatten zullen worden ingezet om de boerderij verder structuur te geven en passend te maken voor de omgeving (zie hoofdstuk 4, inrichtingsplan).

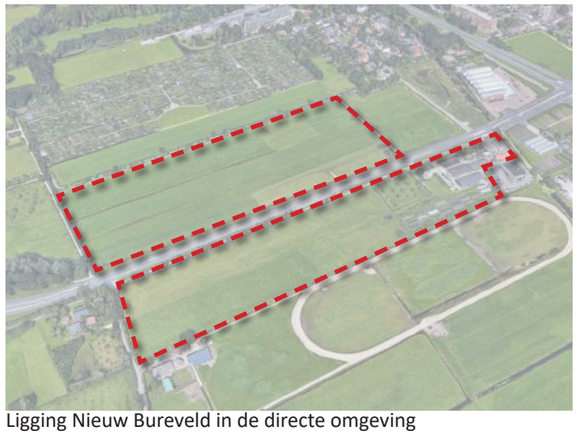
Inrichtingsplan Nieuw Bureveld

4.1. Inleiding Naar een nieuw inrichtingsplan voor Nieuw Bureveld

In het voorgaande hebben we gekeken hoe de beleidsmatige kaders voor de omgeving van Nieuw Bureveld zich verhouden tot de voorgestelde ontwikkeling en of er ook handvatten te vinden zijn voor het daadwerkelijke ontwerp van het inrichtingsplan van de boerderij.

Uit die beleidsstukken blijkt dat zowel gemeente als provincie de kansrijkheid en, afhankelijk van welk beleidsstuk, de noodzakelijkheid van het verbreden van de landbouw in dit gebied ondersteunen. Dit wordt ook bevestigd door de positieve grondhouding van de gemeente met betrekking tot het principevoorstel.

Daarnaast is duidelijk dat het landgebruik van de Herenboerderij met de mix aan boomgaarden, akkers en weilanden principieel volgens de kwaliteitsgids van de provincie beter in het gebied past dan de huidige situatie van Nieuw Bureveld.



Ligging Nieuw Bureveld in de directe omgeving



Beeld Bestaande situatie Nieuw Bureveld

Samengevat zou je kunnen zeggen: Het moet kunnen, het gaat nu nog om de vraag hoe!
Bovendien moet daarbij nog de vraag beantwoord worden wat de daadwerkelijke impact op het landschap is (inclusief de positieve effecten) en hoe in het inrichtingsplan de negatieve effecten geminimaliseerd kunnen worden en de positieve gemaximaliseerd.

In dit hoofdstuk wordt daarom begonnen met een analyse van het gebied, toegespitst op de kavels die voor Nieuw Bureveld in aanmerking komen. Hiervoor kijken we gedetailleerder naar de historische ontwikkeling in dit gebied en naar de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en de kavels zelf.

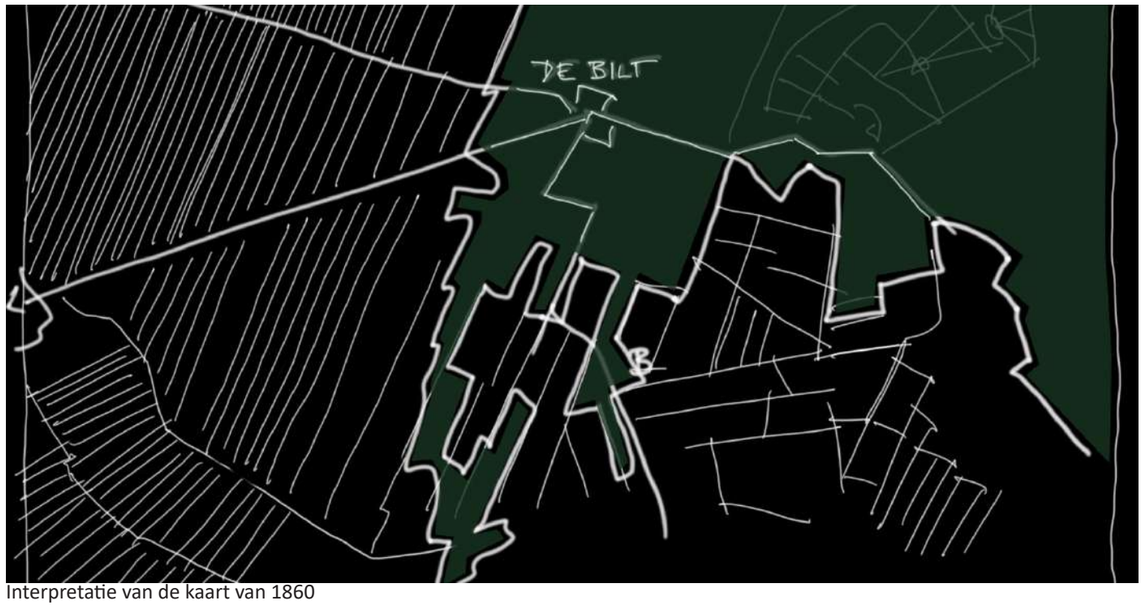
Uit deze analyse trekken we een aantal conclusies die het beeld uit de beleidsdocumenten preciseren voor de kavels. Deze leiden vervolgens tot een hoofdlijn, waaraan alle onderdelen van Nieuw Bureveld gekoppeld kunnen worden en een logische plek kunnen krijgen.

Daarbij gaan we uiteraard uit van het benodigde programma van de boerderij, Het heeft geen zin om een plan te maken voor een boerderij die niet functioneert. De oppervlaktes in dit inrichtingsplan dienen dan ook als minima gezien te worden kijkende naar het aantal deelnemers en de nodige opbrengsten.

Tot slot leggen we het inrichtingsplan uit en de verschillende onderdelen van het plan.



De kaart van 1860



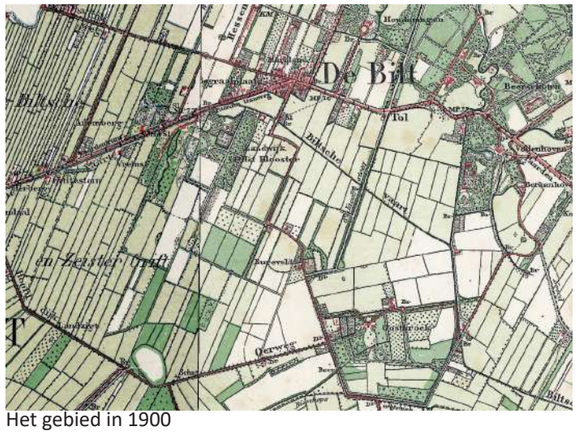
Interpretatie van de kaart van 1860

4.2. Analyse huidige locatie in de omgeving

Analyse 1: Historische ontwikkeling

Hieronder gaan we in op de historische ontwikkelingen in het gebied en om te beginnen in 1860, omdat in die periode de verschillende ondergronden in het gebied nog naadloos waren vertaald in de ruimtelijke verschijningsvorm.

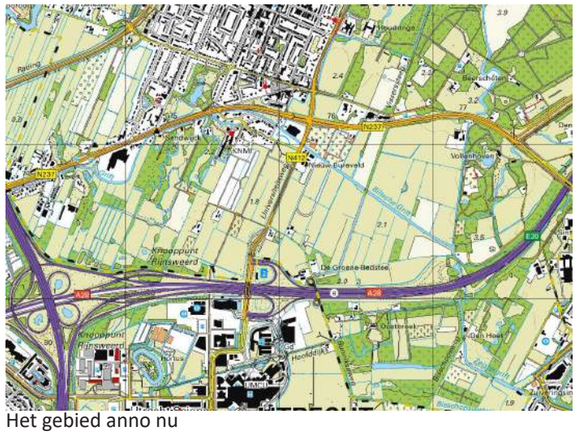
Ruwweg zijn er drie gebieden te onderscheiden. Het droge, zanderige gebied in de richting van de stuwwal, waar nog woeste gronden lagen, waar al landgoederen te vinden waren en waar relatief veel opgaande beplanting op de kaart te zien is. Het gebied daaronder, in het zuidoosten van de kaart, waar de gronden wat zaveliger en soms kleiiger waren en waar al landbouw werd bedreven.



Het gebied in 1900



Het gebied rond 1980


Het gebied anno nu

De onregelmatige verkaveling verraadt de meer ongeplande ontginning. Hhet gebied wordt gekenmerkt door een mix van landbouwpercelen en kleine bosjes en buurtschapjes. Dit maakt nog net deel uit van het Kromme Rijngebied

In het westen van de kaart is de verkaveling veel regelmatiger, en hoe verder naar het westen hoe dichter het slotenpatroon is. Deze gronden waren natter door de kwel van de stuwwal en meer gekenmerkt door veenpakketten op de zanderige ondergrond. Nog verder naar het noordwesten vinden we de grotere veengebieden bij bijvoorbeeld Maarseveen en de grote veenontgravingen van bijvoorbeeld de Loosdrechtse plassen.

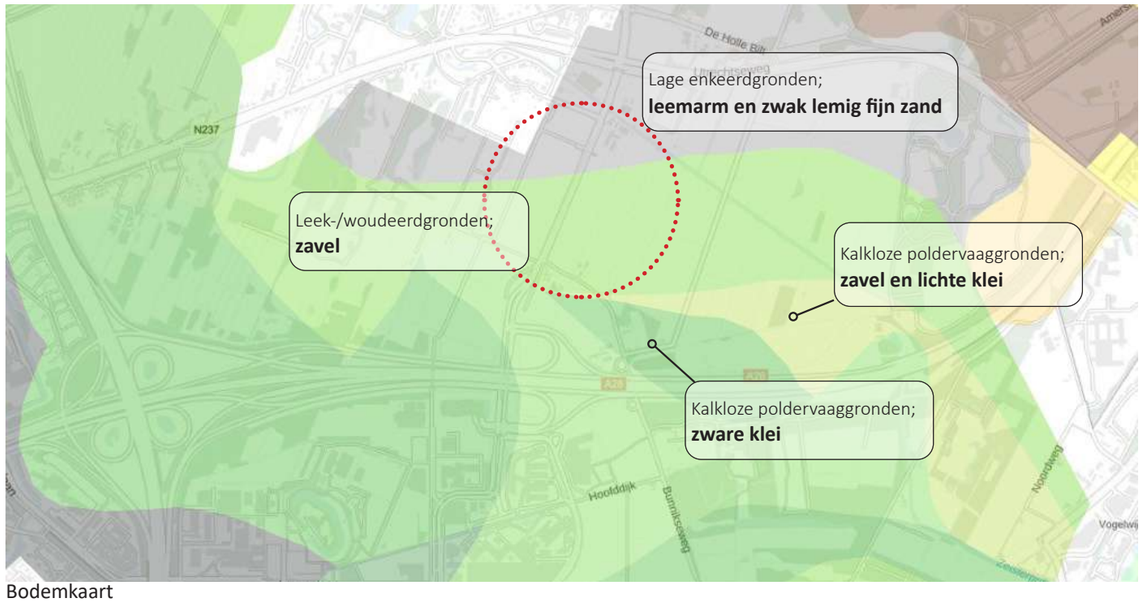
Door dit nattere gebied loopt de Utrechtseweg, hier nog Bildstraat genoemd. Deze zal zich gedurende de jaren steeds meer ontwikkelen en de nattere gebieden ruimtelijk van elkaar scheiden.

De zone met kleinere landschapselementen die herkenbaar is tussen Sandwijk en het voormalige fort verdwijnt deels.
Nieuw Bureveld ligt globaal in de buurt van de overgang van de drogere, zanderige gronden naar de gronden die door de rivierprocessen zijn gevormd, maar ook in de buurt van de overgangen tussen het meer kleinschalige, onregelmatig verkavelde landschap en het grootschaligere, nattere gebied in het westen.

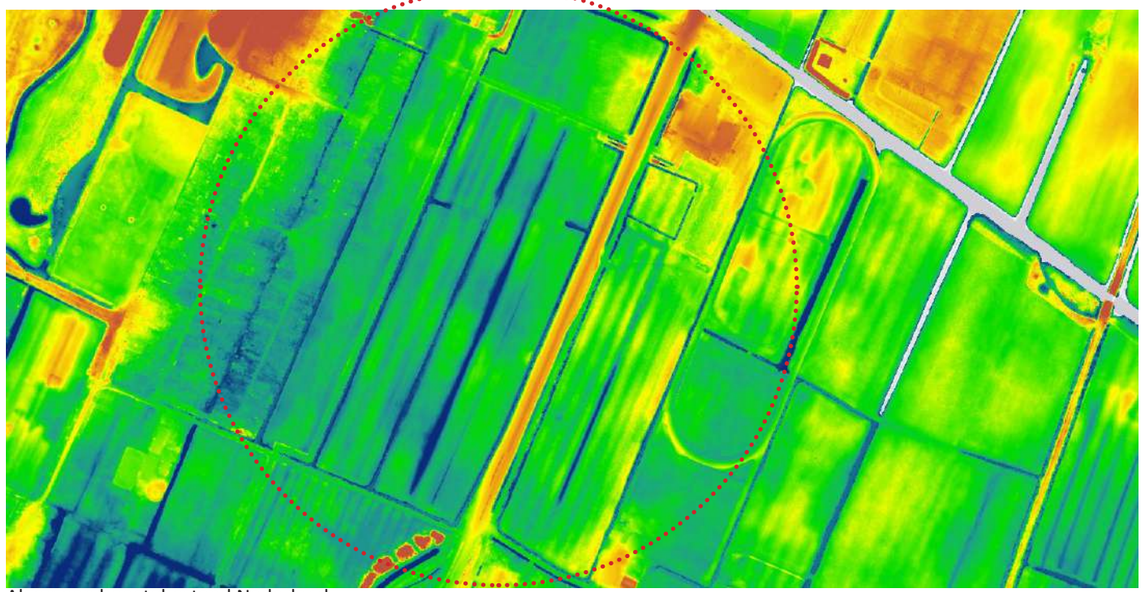
Door de aanleg van de snelwegen in latere tijden, de verstedelijking die na 1960 explodeert en de rationalisering van de landbouw verschuift het beeld van het gebied. Daar waar de kleine landschapselementen vroeger nog in het landbouwgebied te vinden waren, zijn deze nu verschoven naar de achterkant van de verstedelijking die is gekoppeld aan de Utrechtseweg. Het hele gebied tussen Utrechtseweg en snelweg is daarmee minder goed leesbaar geworden en met name het verschil tussen het oostelijke (overgangsgebied flank stuwwal naar rivierengebied) en westelijke deel (veenweide) is daarmee vervaagd.

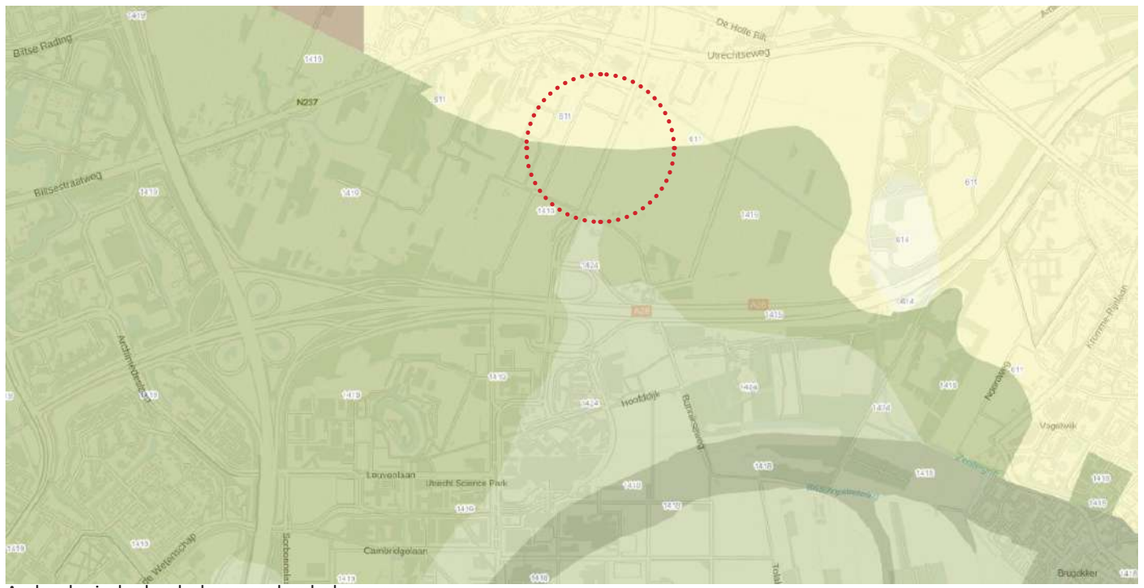


Geomorfologische kaart



Bodemkaart


Algemeen hoogtebestand Nederland



Archeologische landschappen, landschapszones

Analyse 2: Ondergrond en abiotische omstandigheden
In de ondergrond zien we de waarnemingen van de oude historische kaarten terug.
Nieuw Bureveld bestaat geomorfologisch gezien uit ‘vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of Löss’. Het zuidelijk deel is vervlakt onder invloed van natuurlijke processen en het gebied is ten dele bedekt of opgevuld met overstromingsmateriaal of veen.

Het westelijke perceel ligt lager dan het oostelijke perceel. Het verschil tussen de laagste delen en de hoogste delen op de boerderij zijn ongeveer een meter. De lagere gronden liggen meer in het zuiden van de kavels.

In combinatie met een relatief hoge grondwaterstand vertalen deze hoogteverschillen zich ook in nattere en drogere delen van de percelen. Het westelijke perceel is gemiddeld genomen dus wat natter, en de noordkant van de percelen is gemiddeld dus wat droger.

Qua bodem liggen in het noorden de gronden met leemarm en zwak lemig fijn zand, terwijl in het zuiden de gronden meer zavelig zijn en verder naar het zuiden kleiig worden. Hiermee wordt nog eens duidelijk dat het gebied op de overgang van de ‘flank’ naar het kromme Rijn gebied ligt (zie ook paragraaf 3.6)

In abstractere vorm is het onderscheid tussen de gronden te zien in de archeologische landschapszones.



Natuurnetwerk Nederland



Visie op natuur gemeente De Bilt (Gebiedsvisie De Bilt Zuid)

Analyse 3: Ecologie

Om grip te krijgen op de ecologische betekenis van het gebied en dan met name van de kavels waarop de herenboerderij gestalte moet krijgen, hebben we eerst gekeken naar de huidige beschermde gebieden. Tevens hebben we ecologisch adviesbureau Van Der Goes en Groot gevraagd om voor het gebied een ecologische quickscan uit te voeren..

Vanuit de kaartstudie is te zien dat de kavels geen deel uitmaken van een nationaal, provinciaal of gemeentelijk natuurnetwerk. De kavels liggen tussen die netwerken in en grenzen met name aan de zuidkant aan de gebieden die wel deel uitmaken van die netwerken.

Het plangebied ligt op meer dan zeven kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, De Oostelijke Vechtplassen. Ook de afstand tot de beschermde gebieden van het Natuurnetwerk Nederland is groot genoeg om geen negatieve effecten te verwachten.
In de quickscan wordt met betrekking tot gebiedsbeschermende en overige wetgeving gesteld:

"Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen."

Met betrekking tot de beschermde soorten volgens de Wet Natuurbescherming zijn de conclusies uit de quickscan als volgt:

- *Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en overige fauna.*
- *Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.*
- *In het onderzoeksgebied kunnen beschermde reptielen voorkomen die zijn beschermd als 'andere soort'. Het gaat om de Ringslang. Voor deze soort wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep, omdat in de plannen geen oevers worden vergraven. Hierdoor worden voor de Ringslang geen negatieve effecten van de plannen verwacht.*
- *Voor de mogelijk incidenteel aanwezige Das wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor de Das en de soort kan gemakkelijk uitwijken.*
- *In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.*
- *In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Gezien de werkzaamheden in het plangebied zullen Huismus geen hinder ondervinden van de plannen. Omdat niet gewerkt word aan de bebouwing. Ook wordt geen essentieel leefgebied aangetast. Na de plannen zal de soort zich handhaven.*
- *Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd en Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.*
- *Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep. Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en de beschutting toenemen en zal het terrein geschikt blijven foeragerende vleermuizen*

Vanwege de zorgen die er bij de dassenwerkgroep leven, hebben we nog specifiek gekeken naar de kwaliteiten van het gebied voor de das.

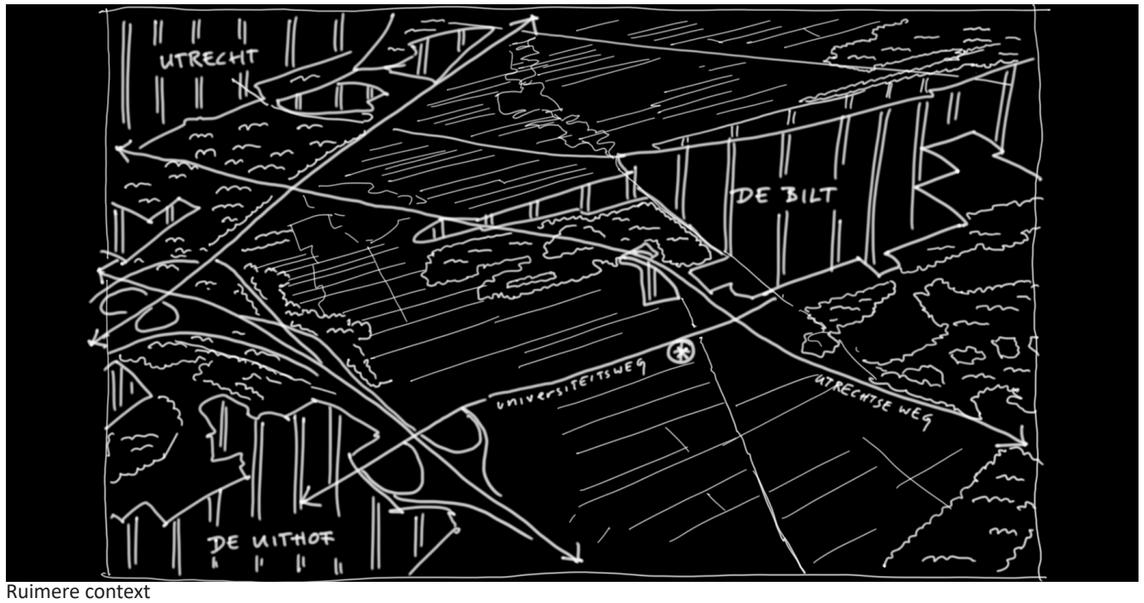
Aanvullend zegt het ecologisch adviesbureau over de geschiktheid van de percelen voor de das:

"Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch grasland en wordt ten dele begraasd door koeien. Het gras in het plangebied is momenteel op grote delen slecht geschikt voor Das omdat het te lang is omdat koeien grover grazen dan bijvoorbeeld pony's, paarden of schapen en de grasmat hoger blijft. Hierdoor is het in delen van het jaar niet beschikbaar als goed foerageergebied. Dassen hebben een kort gegraasde vegetatie nodig om voldoende regenworm, kevers, slakken te kunnen bemachtigen."

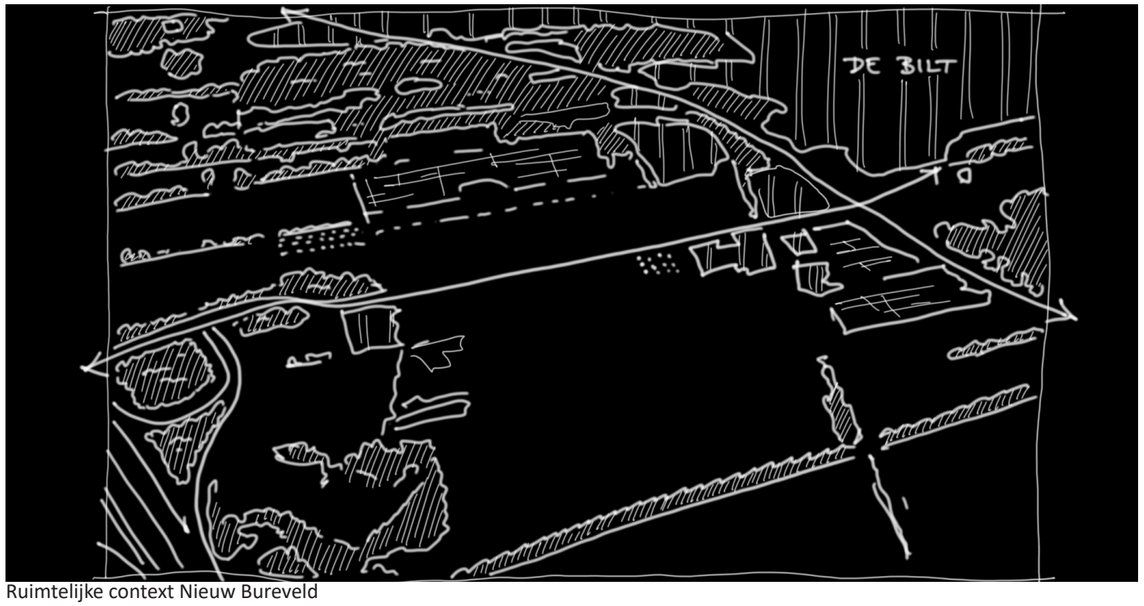
Het plangebied kan echter wel incidenteel door de das gebruikt worden. Om er voor te zorgen dat de mogelijkheden voor de das niet verminderen, maar eerder verbeteren is een aantal aanbevelingen gedaan:

- *Rond de akkers worden geen rasters geplaatst die Dassen kunnen tegenhouden.*
- *Het resterende grasland kan extensief bemest worden .*
- *Het gras zal kort gehouden worden door extensieve begrazing.*
- *Het resterende grasland kan extensief bemest worden .*
- *Het grasland in de boomgaarden kan extensief bemest worden .*
- *Dassen-kerend raster rond de parkeerplaats kan aangelegd worden.*
- *Akkerranden en bloemranden langs akkers.*

In het hoofdstuk over het inrichtingsplan geven we aan hoe we met deze aanbevelingen willen omgegaan. Dit geldt ook voor de verdere aanbevelingen uit de quick scan.



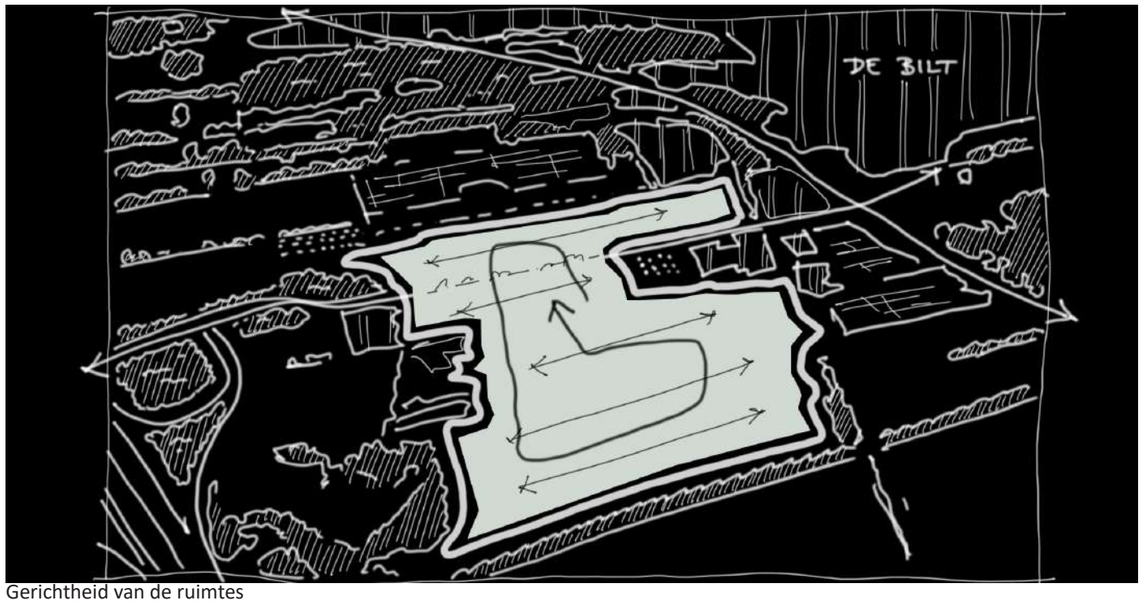
Ruimere context



Ruimtelijke context Nieuw Bureveld



Nuancering van de hoofdruimte in ‘kamers’



Gerichtheid van de ruimtes

Analyse 4: Ruimtelijk landschappelijk
In de ruimere context maakt Nieuw Bureveld onderdeel uit van een groter, open gebied tussen de stuwwal en de verstedelijkte gebieden van Utrecht.

Nauwkeuriger kijkend, blijkt dat dat gebied uiteenvalt in te onderscheiden, open ‘kamers’ die afzonderlijk te ervaren zijn. Veelal worden deze kamers begrensd door structuren die opgespannen zijn tussen de grotere gebieden van Utrecht en de Stuwwal, zoals bijvoorbeeld de Utrechtseweg, maar ook bijvoorbeeld op lager schaalniveau de Jacobssteeg.

Wanneer je verder inzoomt op Nieuw Bureveld, zie je dat het ligt in een open ‘kamer’ die begrensd wordt door de volkstuinen en het fietspad aan de westzijde, door de Biltse Grift aan de noordzijde, door het lint van de Bunnikseweg aan de zuidzijde en door de Jacobssteeg aan de oostzijde.

De langst mogelijke zichten zijn te vinden aan de zuidkant van dit deelgebied. Het noordelijk deel van het oostelijke perceel heeft eigenlijk geen ruimtelijke relatie meer het grotere geheel van de kamer.

De ruimte wordt genuanceerd door aanwezige landschapselementen van een kleiner formaat die los in de ruimte staan, of transparant zijn, zodat ze de grotere ruimte beleefbaar houden. Een voorbeeld is de beplanting langs de Universiteitsweg.

Deze langgerektere landschapselementen geven ruwweg een noord-zuidrichting aan het gebied.



De overgang van erf naar boomgaard



Het zacht golvende grasland van de westelijke kavel, begrensd door de beplanting van het fietspad en de volkstuinen



De westelijke kavel, gescheiden door pad met hagen



De sloot met de knotwigen die de begrenzing vormt van de oostelijke kavel

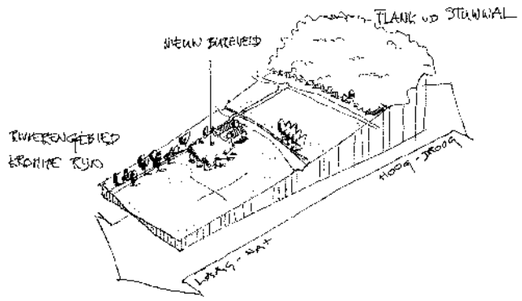
Analyse 5: Landschap directe omgeving

Bij het gebiedsbezoek valt op dat veel van de ingredienten die horen bij de thema's uit de kwaliteitsatlas en die gevonden zijn in de historische kaartanalyse in meer of minder rudimentaire vorm terug te vinden zijn in de omgeving.

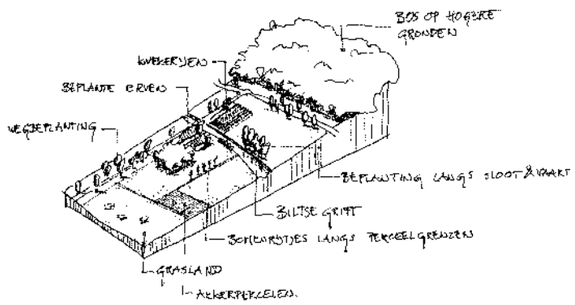
Dat geldt voor de boomgaarden in het gebied, de stevige beplantingen van de noord-zuid lopende wegen en fietspaden, de (kleine) moestuin die al aanwezig is en de beplantingen aan de slootkanten.

In de golvingen in het terrein is voor diegene die het wil zien nog de overgang van de hogere delen naar de lagere, natte delen terug te vinden en kan de geomorfologie van de verspoelde dekzanden nog worden gezien.

De huidige openheid in het gebied is het grootst aan de westkant tussen de Universiteitsweg en het fietspad in, en dan met name aan de zuidkant van de kavels. Dit is eigenlijk de enige plek waar het in de kwaliteitsgids benoemde dwarsverband nog te ervaren is.



Nieuw Bureveld op de overgang van hoog naar laag, van droog naar nat en van zand naar klei



Toepasselijke ingredienten van het landschap

4.3. Conclusies uit de analyse

De combinatie tussen de onderzochte beleidsdocumenten en de ruimtelijke analyse levert een aantal conclusies op die als basis kunnen dienen voor de ruimtelijke hoofdlijn van het plan.

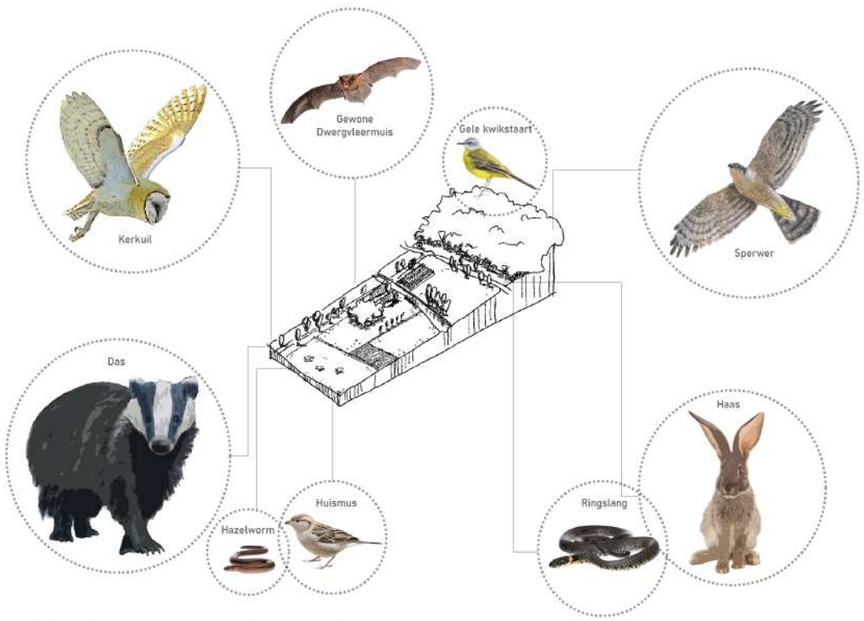
Ligging

Nieuw Bureveld ligt op de overgang van hoog naar laag en van zand naar klei. Dat betekent dat het voor de hand ligt om de akkergebieden meer aan de noord en de oostkant te houden en de graslandgebieden meer naar de west- en zuidkant te situeren.

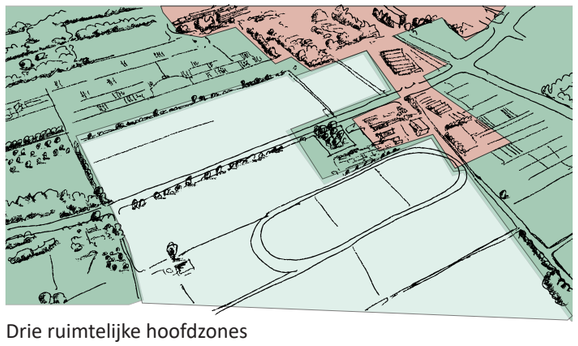
Ingrediënten

Zoals ook al uit de diverse analyses in de beleidsdocumenten blijkt, zijn bepaalde ingrediënten van toepassing voor deze overgang in het landschap. In de documenten worden met name genoemd:

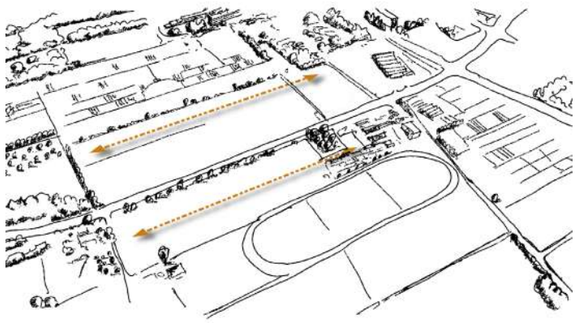
» Beplante erven
» Wegbeplanting
» Grasland
» Akkers
» Boomgaarden (hoogstam)
» Kleinere landschapselementen (beplantingen) langs slootkanten
» Bos op de hogere gronden



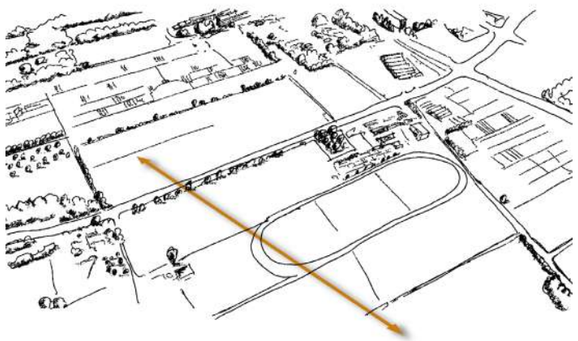
Huidige en mogelijk toekomstige fauna in het gebied



Drie ruimtelijke hoofdzones



De noord-zuid zichten in het gebied



Openheid aan de zuidkant

De combinatie van deze ingrediënten levert het kleinschalige, halfopen landschap op dat kenmerkend is voor de overgang van de flank van de stuwwal naar het rivierengebied (zie ook paragraaf kwaliteitsatlas).

Ecologie

Er worden geen negatieve effecten van de herenboerderij verwacht op de aanwezige ecologische kwaliteiten in de omgeving. De waarde van de kavels zelf is op dit moment beperkt. Bij de toekomstige inrichting moet vooral gekeken worden naar de randen (die aansluiten op de natuurnetwerken) en naar de slootkanten (i.v.m. de ringslang). Soorten die rondom het gebied voorkomen zijn hiernaast weergegeven. Voor een aantal soorten zijn aanbevelingen mogelijk.

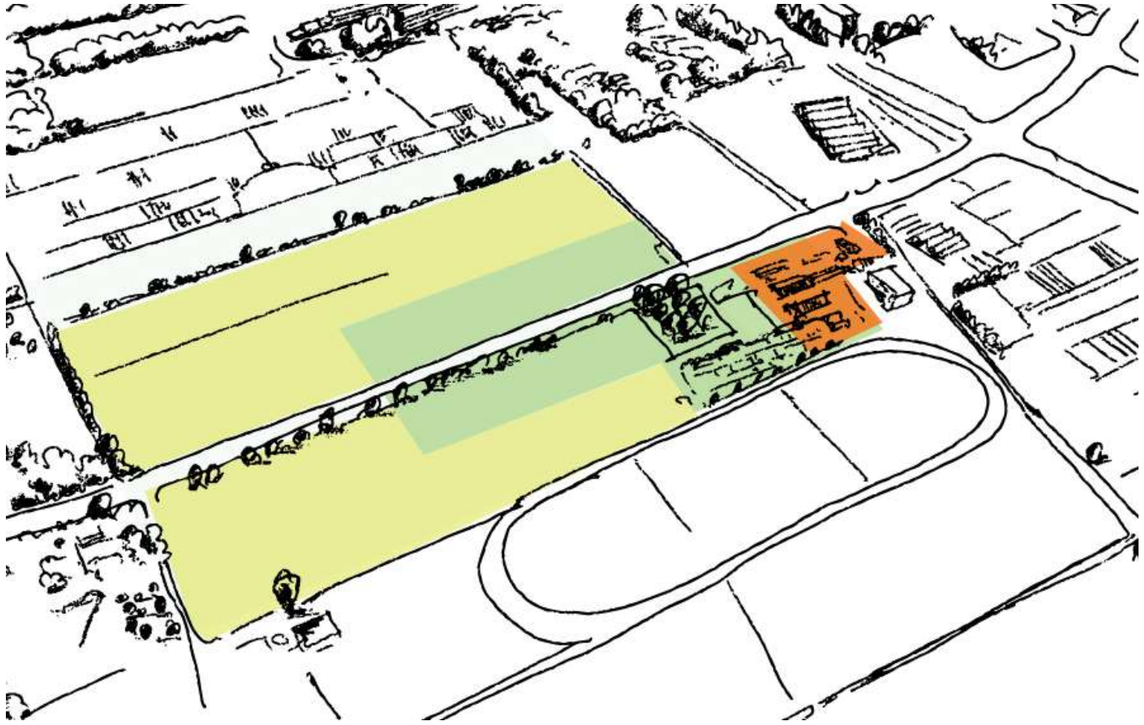
Hoofdzones

In het gebied ligt de meeste bebouwing (met daarbij ook de meeste erfbeplanting) aan de noordkant. De Biltse Grift vormt hierbij een ruggengraat. Naar de zuidkant van de kavels volgt dan een zone die gekenmerkt wordt door landschapselementen als knotwilgen langs de sloot, hagen langs het pad en de boomgaard. Hier is sprake van een half open, half besloten karakter.
Aan de zuidkant van het gebied zijn de open ruimtes meer aaneengesloten en worden ze slechts onderbroken door de beplanting van de universiteitsweg.

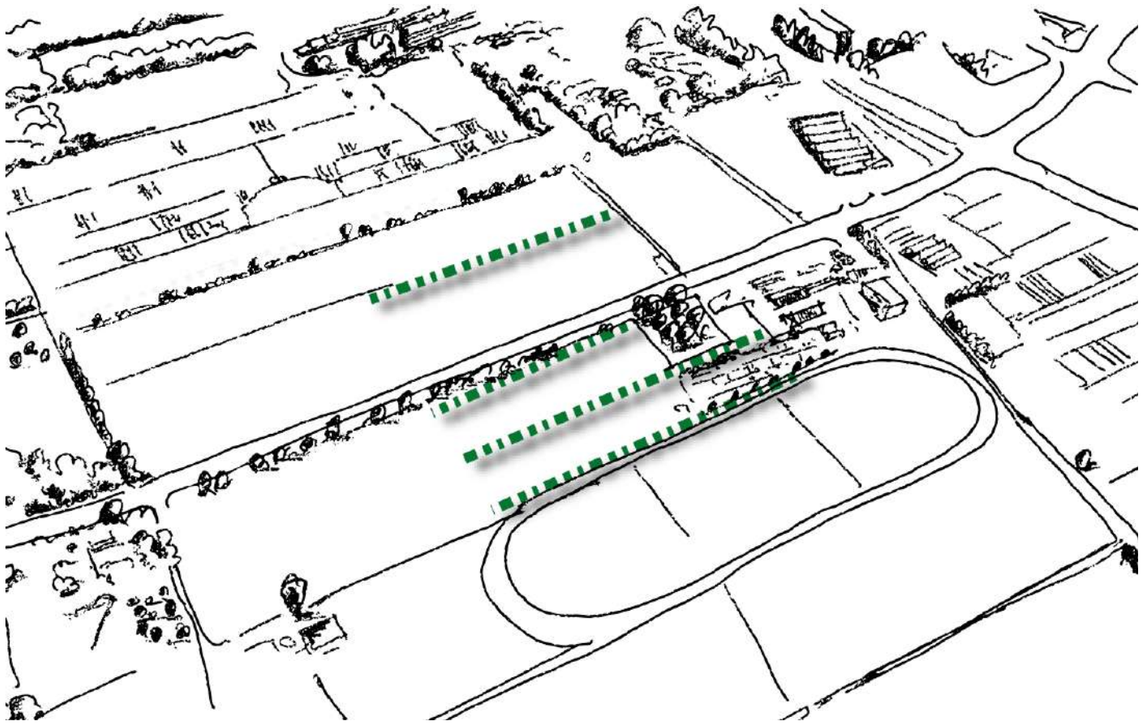
Zichtlijnen

De verkaveling, beplanting en infrastructuur in het gebied loopt consequent noord-zuid. Dat betekent dat de belangrijkste zichten ook noord-zuid georienteerd zijn. Voor het plan betekent dat, dat landschapselementen altijd zo gepositioneerd moeten worden dat ze deze noord-zuidrichting ondersteunen.

Aan de zuidkant van het gebied is de enige zone waar behalve die noord-zuid gerichte kamers ook de oost-west samenhang tussen die ruimtes ervaren kan worden. Alleen hier is een langer zicht mogelijk. Dit pleit ervoor om alle opgaande beplanting meer naar het noorden te situeren en de laagblijvende beplanting in het zuiden.



De verschillende zones als houvast bij het maken van het inrichtingsplan



De basis voor lijnen beplanting, qua richting en globale lengte

4.4. Hoofdlijn van het inrichtingsplan

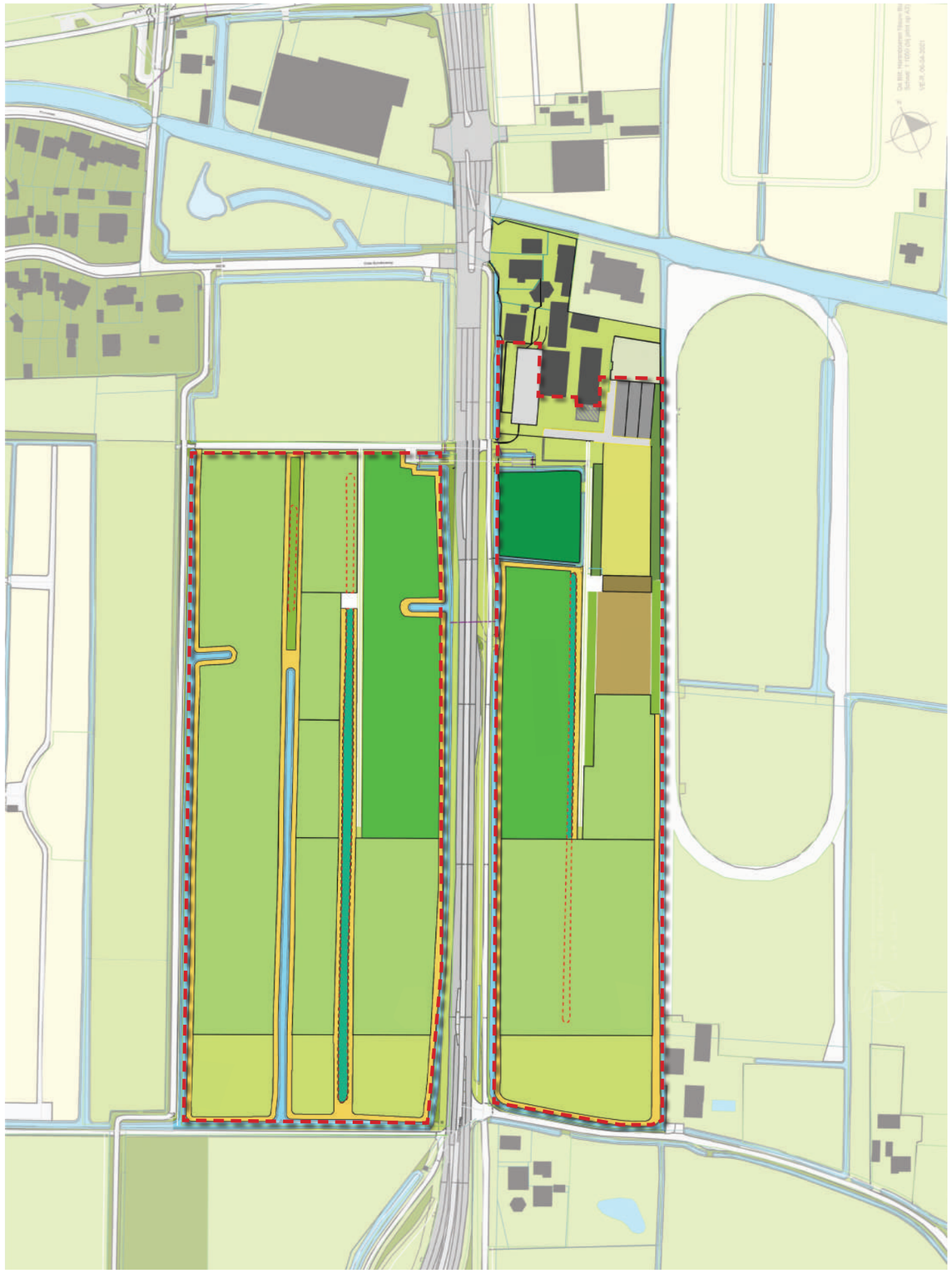
De conclusies uit de analyse zijn vertaald in een hoofdlijn die als houvast dient bij onze verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Het gaat hier niet om maatvaste ontwerpen, maar om beelden die het principe uitleggen waarmee we het inrichtingsplan verder ontwerpen. Als het goed is, is deze zonering dus wel terug te vinden in het inrichtingsplan, maar kunnen de grenzen afwijken.

In de hoofdopzet worden vier zones onderscheiden die naar het zuiden en westen toe steeds meer open karakter krijgen.

1. het bouwvlak
2. de opgaande beplantingen
3. de akkerbouw
4. het grasland

Het bouwvlak is de zone waar alle bouwactiviteiten plaats moeten vinden, waar de ideale locatie is voor grotere bijgebouwen als de tunnelkassen en waar het parkeren plaats moet vinden.
In de zone van de opgaande beplantingen kan de agroforestry een plek krijgen evenals de boomgaarden. Deze zone is door zijn karakter ook het meest geschikt voor het opnemen van de mobiele dierenverblijven zodat deze verder uit het zicht blijven.
De derde zone is de zone voor groenteteelt. Deze zone zal een meer open karakter hebben, waarbij de zichten over het landschap intact blijven.
De laatste zone is de graslandzone, die aansluit op de natste gebieden en op het open gebied in het zuiden.

De opgaande beplantingen en meer intensievere groenteteelten worden landschappelijk ingepast met noord-zuid lopende lijnen die samenhang geven aan het plan en aansluiten bij de karakteristiek van het landschap. Deze lijnen ondersteunen enerzijds de zonering en anderzijds benadrukken ze de noord-zuid zichtlijnen in het gebied. De lijnen gaan niet verder dan ongeveer halverwege de kavels om de samenhang in het zuidelijke, open gebied intact te laten.



4.5. Het nodige ruimtegebruik gekoppeld aan de hoofdlijn

De eerste stap bij het maken van het inrichtingsplan is het verzoenen van de kwaliteiten van het landschap met het programma van de Herenboeren. Het programma hebben we beschreven in Hoofdstuk 2 en de kwaliteiten van het landschap hebben we beschreven en onderzocht in Hoofdstuk 3 en 4.
Bij het ordenen van het programma is de hoofdlijn van het ontwerp als 'kapstok' gebruikt. Dat levert de volgende combinatie van zonering en oppervlakten op:

Bouwvlak:
Parkeren 760m^2; Uitbreiding van de schuur 140m^2; 3 tunnelkassen 864m^2

Zone opgaande beplantingen:
Fijne teelt 0.25ha.; Varkensren 0.2ha.; Herenboerenboomgaard 1.8ha.; Agroforestry 0.13ha. Bloemrijke grasstroken 0.1ha. Nat bloemrijk grasland 0.05ha

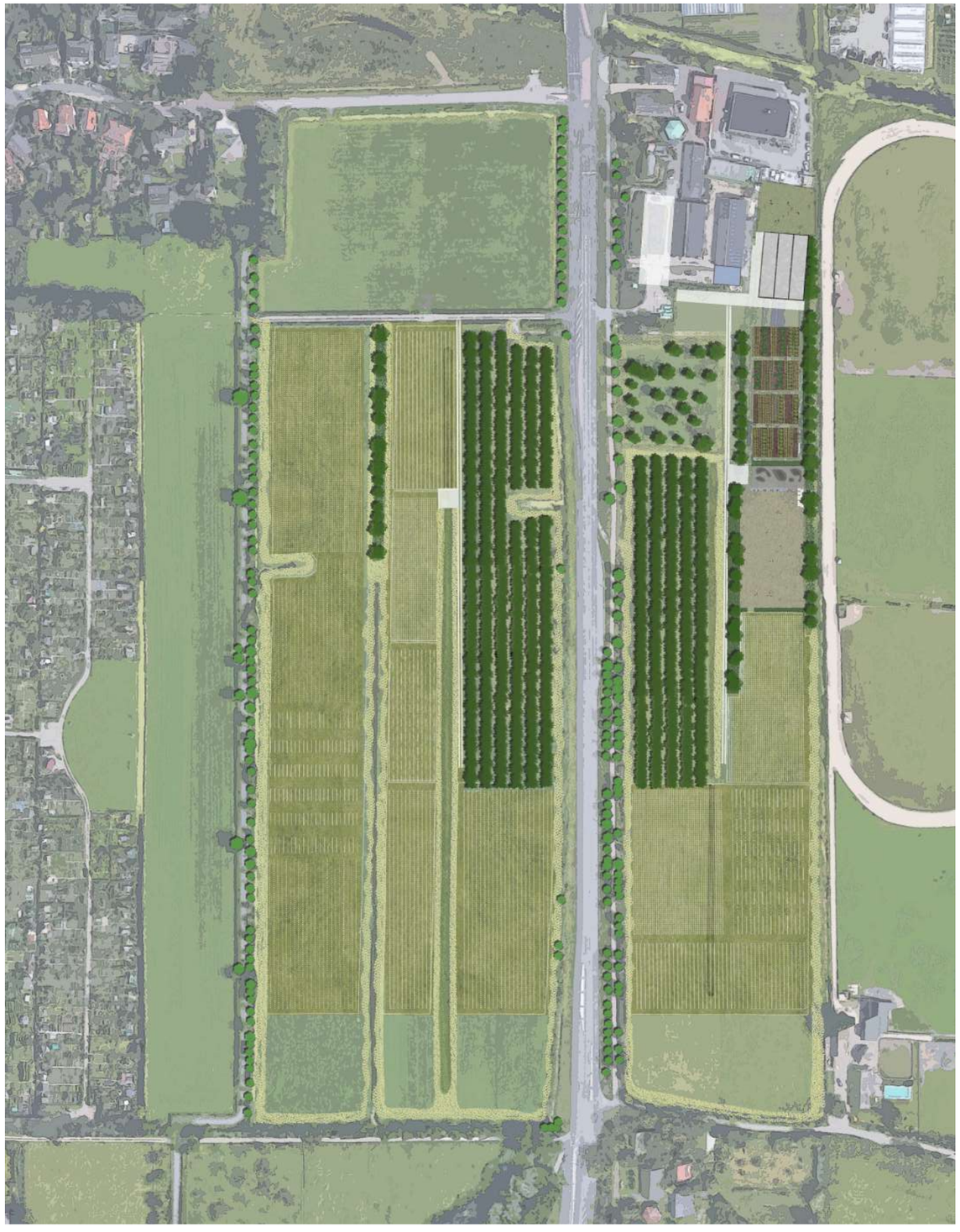
Zone groenteteelt:
Groenteteelt 5.0ha.; Agroforestry 725m².; Bloemrijke grasstroken 0.7ha.; Nat bloemrijk grasland 0.1ha.

Zone grasland:
Grasland 1.3ha.; Bloemrijke grasstroken ca.0.2ha.; Nat bloemrijk grasland ca. 0.05ha.

Bij deze zonering hebben we ook de eerste aanbevelingen vertaald in ontwerpingrepen. Zo hebben we de aanbeveling om met name aandacht te geven aan de randen en er voor te zorgen dat de slootkanten met rust gelaten worden, vertaald in het inplannen van een 3 meter brede strook bloemrijk grasland langs de groenteakkers en langs de slootkanten.

De lijnen agroforestry zijn ingezet in het verlengde van de bestaande beplantingslijnen in het gebied. Een extra lijn wordt gerealiseerd op de westelijke kavel, om ook hier de noord-zuidrichting meer te benadrukken.

Alle hogere beplantingen houden ongeveer op de helft van de kavels op, en zijn gekoppeld aan de zone van de opgaande beplantingen uit de hoofdlijn van het ontwerp.

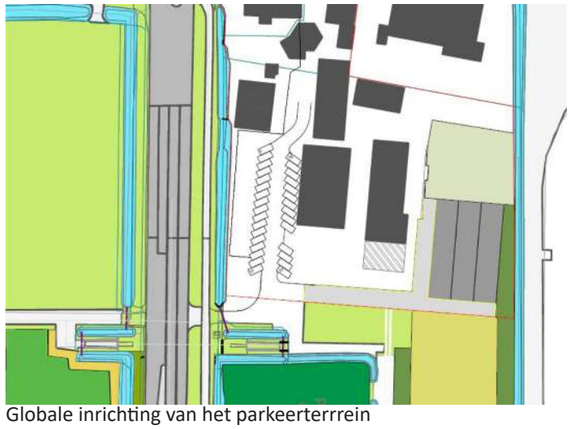




Het bouwvlak met de aanduiding voor het parkeren



De bereikbaarheid van het parkeerterrein en de rijrichtingen



Globale inrichting van het parkeerterrrein

4.6. Het inrichtingsplan

We hebben daarnaast het inrichtingsplan op een meer ruimtelijke manier laten tekenen. Zo is duidelijk te zien hoe de opgaande beplantingen geconcentreerd zijn op de noordelijke helft en op de meest westelijke kavel. Hierdoor blijven de belangrijke open delen van het gebied ook open.

Hierna wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van het plan.

Ontsluiting en parkeren

De extra parkeerplaatsen die voorzien worden voor de herenboerderij worden op eigen terrein gerealiseerd. In het plan is ruimte voor ca 30-35 parkeerplaatsen opgenomen.

De ontsluiting van de herenboerderij wordt voorzien via de huidige entree van de boerderij. De bezoekers rijden over het middenterrein naar de plek waar nu kuilgras opgeslagen ligt. Aldaar kan er geparkeerd worden. Na het bezoek rijden de bezoekers via de zuidelijke ontsluiting van de boerderij weer weg, waar ze op de universiteitsweg naar het noorden weg moeten rijden. Op de rotonde kan er eventueel gedraaid worden, maar verwacht wordt dat het overgrote deel van de bezoekers toch die kant op moet.

Het parkeren wordt georganiseerd als visgraatparkeren om twee redenen. Allereerst kan de breedte zo beperkt worden zodat de tweede kuilgrasplek kan blijven bestaan. Ten tweede wordt verkeer zo gedwongen om via de zuidelijke uitgang het terrein te verlaten. Dit is wenselijk want de ruimte op het middenterrein is beperkt en tweerichtingsverkeer kan dan tot opstoppingen op het terrein zelf leiden.
Met het eenrichtingverkeer is dat niet te verwachten. Ook is door de lange aanrijroute op eigen terrein voldoende opstelruimte aanwezig om aan te kunnen nemen dat voorkomen kan worden dat wachtend verkeer van invloed gaat zijn op de Universiteitsweg.


Locatie van de Tunnelkassen in het bouwvlak


De standaard tunnelkas die wordt gebruikt


De herenboerenboomgaard

Tunnelkassen
Voor de bedrijfsvoering van de Herenboeren is het nodig dat er ca 864m2 aan tunnelkas wordt gerealiseerd. De tunnelkassen zijn bedoeld voor het in de volle grond opkweken van gewassen en verlenging van het teeltseizoen. Tunnelkassen zijn geen gebouwen maar bouwwerken en kunnen volgens bestemmingsplan op het bouwvlak worden gerealiseerd.

We gaan in het plan uit van een standaard type tunnelkas van 8 meter breed. De benodigde oppervlakte kan met drie tunnels worden verkregen.

Door de tunnels ten opzichte van de grote schuren achter op het erf te zetten en zo te oriënteren dat ze meedoen met de gewenste ontwikkelrichting uit het bestemmingsplan kunnen we ze binnen het bouwvlak van 1ha. realiseren en blijven ze tegelijkertijd vanaf de Universiteitsweg uit het zicht.

Ook functioneel is dit een goede plek aangezien de tunnelkassen zo in de directe nabijheid liggen van zowel de schuur die door de herenboeren gebruikt gaat worden als van de Fijne teelt.
Door de entree van de tunnelkassen aan de zuidzijde te leggen ontstaat een functionele straat waar zowel de schuur, de tunnels als de fijne teelt aan ontsloten worden. Dit beperkt de benodigde hoeveelheid verharding.

Aan de oostzijde van de tunnelkassen vormt de bestaande beplanting van knotwilgen een goede inpassing. Zo nodig kunnen we deze beplanting op termijn verdichten.

Tussen de tunnelkassen en de schuur is voldoende verkeersruimte vrijgehouden om het functioneren van de boerderij niet te hinderen.

Boomgaarden
Volgens de diverse beleidsdocumenten passen boomgaarden goed in het gebied. Wel is er een voorkeur voor hoogstamboomgaarden. Dit is voor de bedrijfsvoering van de herenboeren niet mogelijk. Wel is de laagstamboomgaard van de herenboeren van een ander type dan de gangbare


Kippen in de herenboerenboomgaard


Het mobiele schuilverblijf voor de kippen


Varkens op een herenboerderij met op de achtergrond het varkensverblijf

laagstamboomgaard. Het ‘herenboerentype’ kent grotere ruimtes tussen de rijen en oogt dus luchtiger dan de bekende boomgaarden.

De locaties van de herenboerenboomgaard zijn strategisch gekozen. Hierbij is gekeken naar landschappelijk inpassing, naar de geschiktheid van de bodem en draagvlak bij omwonenden. Op de oostelijke kavel koppelen we de boomgaard aan de bestaande boomgaard. Het andere deel van de boomgaard wordt op de westelijke kavel gerealiseerd, op dezelfde hoogte als de uitbreiding van de bestaande boomgaard, aan de overzijde van de Universiteitsweg. Zo kan aangesloten worden op de zone van opgaande beplantingen. Het voordeel van deze locatie is dat de negatieve effecten van de Universiteitsweg op het omliggende landschap worden verminderd.

Bij de aanleg van de boomgaarden wordt rekening gehouden met de dominante noord-zuid richting in het gebied. De rijen van de boomgaarden worden dus ook zo georiënteerd.

Zo leveren we met de aanleg van de boomgaarden op beide locaties een bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit.

De bestaande hoogstamboomgaard op het perceel ten zuiden van de boerdeij wordt niet verhuurd aan Herenboeren Nieuw Bureveld en valt buiten het plan.

Mobiele schuilverblijven
De mobiele schuilverblijven voor de dieren zijn zo in het plan gepositioneerd dat ze vanaf de Universiteitsweg en vanaf het fietspad niet zichtbaar zijn.

De verblijven voor de kippen passen we in in de boomgaarden. Het kippenverblijf wordt zo door de boomgaard aan het oog onttrokken vanaf het fietspad gezien. Het mobiele verblijf kan van noord naar zuid en terug bewegen over de ruimtes tussen de bomen.

De verblijven voor de varkens liggen aan de oostkant van de oostelijke kavel. De gehele varkensren

is ingepast tussen twee stroken met agroforestry die in het verlengde liggen van twee bestaande stroken beplanting in het gebied. Zo zal er vanaf de Universiteitsweg niets te zien zijn van deze verblijven

Integreren Ecologische aanbevelingen
Zoals gezegd is de manier van boeren die de herenboeren toepassen volledig gericht op het voorkomen van enige schade aan ecologie en omgeving en bijdragen aan de verbetering ervan. Ook in ons beheer zal die instelling zijn terug te vinden, bijvoorbeeld door het niet toepassen van kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen en het inzetten van natuurlijke plaagbestrijders.

Bij de verdere inrichting van het plan geven we ook de aanbevelingen die aan ons door de diverse natuurorganisaties en door het ecologisch adviesbureau zijn gedaan een plek.

Algemeen
In algemene zin wordt op de herenboerderij meer ruimte gemaakt voor biodiversiteit omdat er meer afwisseling in het landschap zit en er dus ook meer mogelijkheden zijn voor organismen om te foerageren of te verblijven in het gebied. Dat gaat ten koste van de aan grasland gekoppelde waarden in het gebied. Uit diverse onderzoeken is echter inmiddels gebleken dat die waarde zeer beperkt is, en enigszins overschat. Nadere onderbouwing hiervan, onder andere op het punt van weidevogels, is opgenomen in ons principeverzoek en de uitgevoerde ecologische Quick Scan.

Verandering ten opzichte van ons principeverzoek
De ingrepen in dit inrichtingsplan vergroten de positieve ecologische impact ten opzichte van ons eerdere voorstel, zoals beschreven ons principeverzoek.
Ten eerste door een aantal van de beoogde ingrepen niet te doen (dus bijvoorbeeld niet graven aan de sloten in verband met de biotoop van de ringslang); ten tweede door functies opnieuw te ordenen (dus bijvoorbeeld meer open ruimte in het noorden in aansluiting op de natuurontwikkeling van de gemeente) en ten derde door de verschillende beplantingen te verzoenen met de bestaande beplantingen, zodat ze elkaar versterken. Zo liggen de agroforestrylijnen op de oostelijke kavel in het verlengde van de bestaande beplantingen op de kavel. Daarnaast houden we bij het inrichten van het gebied nu rekening met een vrije ruimte rondom alle groentevelden van drie meter, die beheerd wordt als bloemrijk grasland. In aansluiting op de oevers van de sloten ontstaat zo een interessante gradiënt.
Daarnaast hebben we onderzocht in hoeverre het mogelijk was, vanuit het oogpunt van behoud van zoveel mogelijk grasland, een deel van de activiteiten te verplaatsen naar de gronden van de Maatschap in het panbos. Hier kunnen we een deel van de productie onder brengen (2 ha), waardoor het ruimtebeslag voor groenteteelt nabij de boerderij minder groot hoeft te zijn.

De toekomstige waarde van de herenboerderij is vanuit het functioneren zelf al een toevoeging in ecologische zin en biedt allerlei verbeteringen voor organismen die zich in deze omgeving ophouden. Op een paar specifieke soorten en biotopen wordt hier ingegaan.


De das

Das
Hoewel er geen aanwijzingen zijn dat de das de percelen van de boerderij op dit moment gebruikt als voedselgebied zal de das kunnen profiteren van de inrichting van de Herenboerderij. De bodem is de basis onder onze boerderij, de wijze van grondgebruik (bemesting, grondbewerking) zorgt voor een substantiële toename van bodemleven (onder andere regenwormen) en insectenleven. Zo vergroten we het voedselaanbod. Bovendien ontstaat met de realisatie van de boerderij een afwisselender landschap met meer schuilmogelijkheden, waardoor de geschiktheid als foerageergebied toeneemt. De aanleg van de boomgaarden zal ook bijdragen aan een beter voedselaanbod (valfruit, insecten) voor de das door het jaar heen.


De ringslang


De kerkuil

Deze maatregelen leiden ook tot een verbetering van het habitat en het voedselaanbod voor andere soorten, zoals de Haas en boerenlandvogels zoals de verschillende zwaluwsoorten die in het gebied aanwezig zijn.

Ringslang
De ringslang maakt met name gebruik van de slootkanten. Om zo min mogelijk negatieve effecten op de habitat te krijgen, wordt een strook van minstens drie meter vrijgehouden langs alle sloten. Deze strook wordt ingericht als bloemrijk grasland. Hierdoor ontstaan ook betere en rijkere relaties van het land naar het water. Naast gericht ecologisch beheer van deze oevers zullen we in overleg met deskundigen ook een aantal broeihopen aanleggen. Van de maatregelen voor de ringslang profiteren ook andere soorten, zoals insecten, amfibieën en vogels.

Kerkuil
In de schuur van de boerderij is een kerkuilenkast aanwezig waar incidenteel in gebroed wordt. De kerkuil is een soort die voorkomt in cultuurland met gras- en bouwlanden die begrensd worden door kruidenrijke akkerranden, houtwallen, heggen of bosjes. Met de realisatie van de boerderij verbeteren we de kwaliteit van het leefgebied van de kerkuil en vergroten we het voedselaanbod (met name muizen). Belangrijke gunstige maatregelen zijn de 3 meter brede grasstroken/kruidenrijke randen langs de groentepercelen en sloten, de agroforesty en andere beplantingen en de boomgaarden.


De haas


Bloemrijke akkerranden

Graslandbeheer

Met het inrichtingsplan handhaven we ruim 20% van de graslandvegetatie. Dit krijgt, vanuit het perspectief van versterking van de aan grasland verbonden waarden en in het gebied primair een ecologische doelstelling. Deze zones fungeren tevens als noord-zuid ecologische verbindingsroute voor onder andere amfibieën en kleine zoogdieren tussen de grift en de aangelegde ‘steppingstone’ aan de noorzijde van het plangebied en de brede ecologische verbindingszone van het natuurnetwerk ten zuiden van het plangebied. Het gaat hierbij om

» Zones langs de bestaande sloten. Deze zones worden door middel van ecologische beheer omgevormd van soortenarm regulier agrarisch grasland naar soortenrijk grasland. Het beheer wordt gericht op de soorten gekoppeld aan slootmilieu’s en de nat-droog gradiënt langs deze slotkanten. Denk aan soorten als ringslang, libellen en insecten, kleine zoogdieren en de typische flora.
» Zones langs groentepercelen. Deze zones worden ook beheerd gericht op ecologische waarde. Steven hierbij is zorgen voor bloemenrijkdom en het aantrekken van insecten die functioneel zijn bij natuurlijke plaagbestrijding in de gewassen.
» Brede graslandzone aan de zuidzijde van het perceel. Ook op dit deel van de percelen is ecologisch beheer leidend ten opzichte van productiedoelstelingen. In het beheer zoeken we in overleg met duskundigen de balans tussen de soms tegenstrijdige eisen die verschillende soorten stellen, tussen botanische doelstellingen, bloemenrijkdom, specifieke soortgerelateerd beheer en biodiversiteit die functioneel is voor onze bedrijfsvoering (natuurlijke plaagbestrijding door insecten).

Akkers/groentepercelen

Door de toepassing van de principes van regeneratieve landbouw werken we permanent aan het versterken we de kwaliteit van de bodem. Dit leidt tot een hogere bodembiodiversiteit, organische stofgehalte, watervasthoudend vermogen etc. Belangrijke maatrelen zijn gewasrotatie, niet kerende grondbewerking, gebruik van ruige mest en/of compost, natuurlijke plaagbestrijding, hoge bedekkingsgraad van de bodem. Het vakgebied is sterk in ontwikkeling. Binnen Herenboeren Nederland wordt permanent gewerkt aan het toepasbaar maken van de ontwikkelingen in de wetenschap voor de toepassing op herenboerderijen. De verschillende herenboeren worden hierin geschoold en wisselen ervaring en kennis uit. Ook de in de branche en de wetenschap staat de ontwikkeling niet stil. De Brancheorganisatie Akkerbouw werkt op dit moment aan een tool, de biodiversiteitsmonitor akkerbouw, om de impact van de sector meetbaar te maken, en zadenleverancier de Cruydhoek werkt aan bloemenmengsel gericht op het aantrekken van specifieke plaagbestrijdende insecten. De werkwijze zullen we via toepassing van de belangrijkste principes gaandeweg, gekoppeld aan onze specifieke locatie, verder ontwikkelen. Maatregelen die we sowieso gaan nemen zijn toepassing van kruidenranden, aanleggen van 1 of meer keverbanken, bijenhotels en nestkastjes voor vogels.


Voorbeeld van Bijenhotel

Landschapselementen.

Het inrichtingsplan voorziet in de aanleg van productieve lijnvormige agroforestry elementen. Met ondermeer hazelnoot, bessen en andere productieve soorten. Naast deze elementen gaan we in overleg met grondeigenaar omwonenden en deskundigen bekijken waar we de landschapsstructuur nog kunnen versterken, bijvoorbeeld door aanplant van knotbomen.


Een voorbeeld van Agroforestry



Beeld 1: over het kavelpad naar het zuiden, tussen boomgaard en agroforestry door

In een serie beelden laten we zien hoe de opeenvolging van een meer besloten, beschut deel in het noorden naar een meer open deel in het zuiden er uit zou kunnen zien.
Beeld 1 laat zien wat de herenboerderij kan zijn ter hoogte van de bestaande boomgaard. Er is een kavelpad toegevoegd en links ook een agroforestry lijn. Achter de agroforestrylijn is nog de fijne teelt zichtbaar.

Onder de bestaande boomgaard doorkijkend zie je de laagstamboomgaard die hier de ruimte begrenst.

Aan de andere kant wordt de fijne teelt begrensd door de bestaande beplanting langs de oostelijke sloot, waar de knotwilgen wellicht nog verder aangevuld kunnen worden.

Beeld 2:over het kavelpad naar het zuiden, tussen herenboeren-boomgaard en varkensren door

In Beeld 2 staat de bezoeker op hetzelfde kavelpad, maar iets verder naar het zuiden.

De laagstamboomgaard rechts bepaalt het beeld. Links lopen de varkens in het rond. Hier begint de open ruimte in het zuiden al mee te doen in het beeld.



Beeld 3: over het kavelpad naar het zuiden, tussen boomgaard en groenteteelt door

In beeld 3 is te zien dat ook de groenteteelt al een rol speelt in de openheid van het gebied. Die openheid krijgt weliswaar een andere textuur, maar de zichtlijnen zijn nog even duidelijk.

De ruimte wordt begrensd door de bestaande beplanting van de erven aan de Oude Bunnikseweg en van het knooppunt van de Universiteitsweg met de snelweg. Rechts is de Herenboeren-boomgaard te zien, die de negatieve invloed van de Universiteitsweg nog naar de achtergrond dringt.



Beeld 4: de westelijke kavel, gezien in de riching van het fietspad en de volkstuinen

In beeld 4 is de westelijke kavel verbeeld. Het beeld is ook hier genomen vanaf het kavelpad. De blik is gericht op het westen. Hier is het de combinatie van groenteteelt, slootranden en agroforestry dat het beeld bepaalt.

De ruimte wordt begrensd door de bestaande beplanting langs het fietspad naar de Uithof. Op de horizon zijn nog de gebouwen van het KNMI te zien.



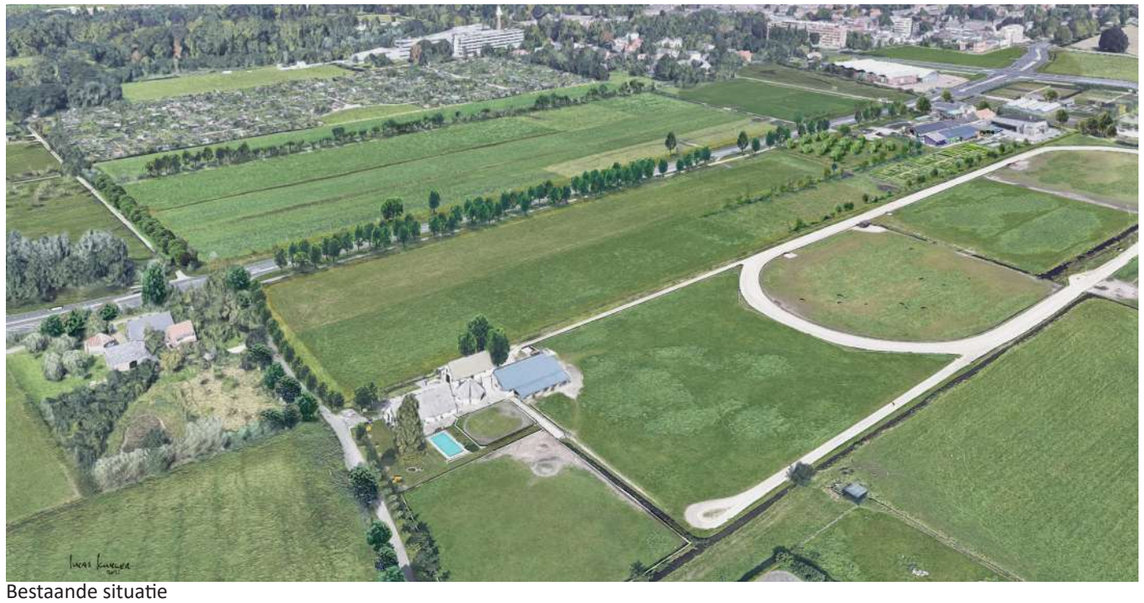
Beeld 5: Overzicht van de Herenboerderij (beeld Lucas Kukler)

De visualisatie in beeld 5 laat de voorgestelde inrichting van de Herenboerderij zien.

Duidelijk is de opeenvolging van meer besloten delen rondom het bouwvlak, die de bebouwde elementen als tunnelkassen en parkeren nuanceren, naar meer open delen naar het zuiden en het westen, wat past bij de overgang naar de meer natte en kleiige delen van het gebied. Goed te zien is ook hoe de mobiele dierenverblijven wegvallen in de boomgaard en overige beplanting.
De akkers doen daarbij mee met het open gebied en vormen als het ware een perfecte schakel tussen het bossige van de 'Flank' en het natte van de 'Kromme Rijn', zoals dat in de kwaliteitsatlas van de provincie ook is aangegeven.

Het mozaïek dat passend is voor het rivierengebied is met deze inrichting sterker geworden dan in de bestaande situatie, waardoor het plan meer recht doet aan de locatie. Hiermee wordt een verloren gegaan verschil tussen het veenweidegebied en het rivierengebied verder hersteld.

De noord-zuid gerichtheid van de kavels, aansluitend bij de zichten vanaf het hogere gebied naar het natte, lagere gebied worden ondersteund door de oriëntatie van de boomgaarden en door de positionering van de agroforestrylijnen.



Bestaande situatie



Inrichtingsplan (beeld Lucas Kukler)

Om de ingrepen ook helder te maken in vergelijking met de bestaande situatie zijn beide hierboven weergegeven. Daarbij zijn de kavels van de herenboerderij wat feller gemaakt om het onderscheid met de omgeving aan te geven.

Goed te zien is, dat de zichten van noord naar zuid vanaf de Bunnikseweg en de Oude Bunnikse weg weinig beïnvloed worden. De programmaonderdelen van de Herenboerderij die massa hebben, zijn gebruikt om de landschappelijke overgang te benadrukken; om de negatieve invloed van de Universiteitsweg te nuanceren en om de volkstuinen beter in te passen.

Een nadere inzoomer is gemaakt van het gebied



Beeld 6: Inzoom rond het bouwvlak, vanuit het noordwesten gezien (beeld Lucas Kukler)

rondom het bouwvlak (beeld 6). Dit omdat de meest prominente ingrepen hier plaatsvinden.

Zoals in het bestemmingplan aangegeven zijn alle bebouwde (en overige ingrepen) gekoppeld aan de noord-zuid oriëntatie. De tunnelkassen zijn op de oostelijke grens gesitueerd en afgezoomd met een strook beplanting. De parkeerplaatsen liggen aan de zuidwestkant en vallen vanaf de Universiteitsweg weg achter beplanting en de bestaande opslag voor kuilvoer.

De uitbreiding van de schuur en de nodige verkeersruimte vormen samen een logische begrenzing van het bouwvlak en vallen binnen de administratieve grenzen ervan.



Participatie

Voor het betrekken van de omgeving bij de voorfase en het ontwerp van HBNB zijn een aantal bijeenkomsten en gesprekken gevoerd met bewoners, belanghebbenden, organisaties en gemeente. Van de resultaten van deze bijeenkomsten is een participatieverslag gemaakt. Het doel van het participatieverslag is om inzicht te geven in de wijze waarop de omgeving is betrokken bij het uiteindelijke plan, hoe de deelname van de omgeving en betrokken organisaties is georganiseerd en welke reacties geleid hebben tot wijzigingen in het voorgelegde plan. Het participatieverslag is ter beschikking gesteld aan de gemeente en de betrokken stakeholders.

5.1. Informatiemomenten

Het project is vanaf 2018 in ontwikkeling. Het participatietraject heeft plaatsgevonden in de periode tussen oktober 2020 en mei 2021.
Via e-mailberichten en via het verspreiden van een flyer zijn stakeholders van het project op de hoogte gesteld in de eerste weken van november.
We hebben telefonisch contact gelegd met de organisaties die reageerden en interesse hebben getoond.
In nieuwsbrieven van de organisaties Bilts Heerlijk, Amateurtuinvereniging Kloosterpark en Bewonersvereniging Kloosterpark hebben we informatieberichten over het project geplaatst.

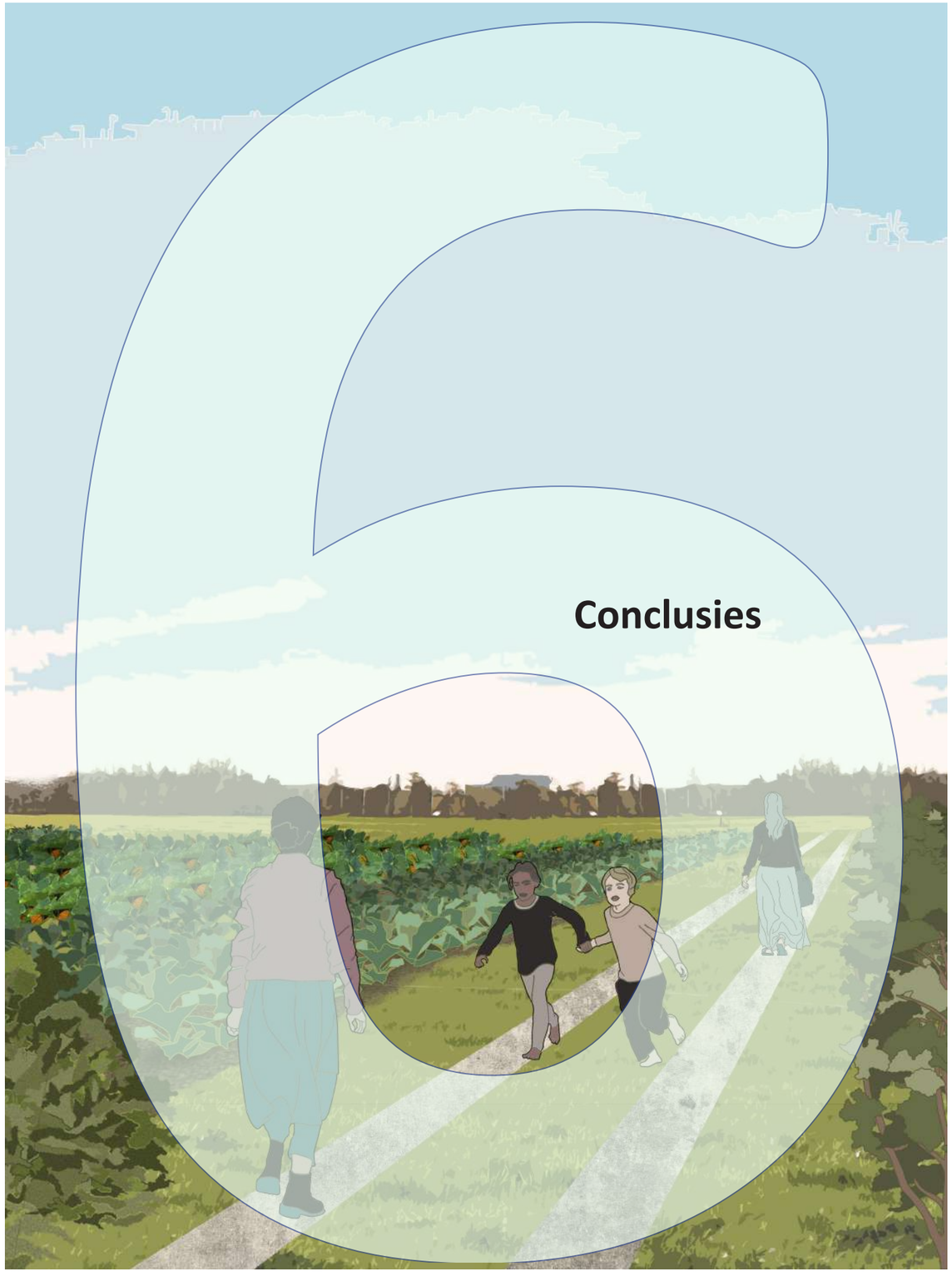
Er zijn twee online bijeenkomsten georganiseerd op 17 december 2020, 8 januari 2021 en 8 april 2021. waarbij de landschapsarchitect Berrie van Elderen (Bureau V-ER) een toelichting heeft gegeven op het concept inrichtingsplan. In het overleg van 8 april 2021 is met aangrenzende buren van het weiland naast het moestuincomplex een toelichting gegeven om de boomgaard naar dit weiland te verplaatsen. De bewoners hebben daarover hun opvattingen kunnen toelichten.

5.2. Wijzigingen in het ontwerp

De reacties op het plan hebben tot een tweetal wijzigingen geleid.

» Een strook van circa 55 meter grasland wordt in stand gelaten aan de zijde van de Bunnikseweg om het uitzicht en privacy te behouden voor de aangrenzende bewoners en is een robuuste zone gecreëerd voor flora en fauna. Ook de das kan hier van profiteren.
» De locatie van de boomgaard is verplaatst naar de westelijke zijde van de Universiteitsweg, ter hoogte van de reeds bestaande (en nieuw geplande) boomgaard aan oostelijke zijde;

Met deze wijzigingen hebben we rekening gehouden met de wensen van de omwonenden zodat een gedragen plan gepresenteerd kan worden.



Conclusies

In het voorgaande is uitgebreid ingegaan op wat er nodig is om een Herenboerderij te starten op het terrein van Nieuw Bureveld. Daarbij is onderzocht hoe dit zich verhoudt met wat er in diverse beleidsdocumenten is geschreven over de kwaliteiten van het landschap en de mogelijkheden van ontwikkeling van het landelijk gebied.
Vervolgens hebben we de huidige situatie meer in specifieke zin geanalyseerd. Deze ingrediënten hebben geleid tot een ‘kapstok’ die past bij de structuur en aard van het gebied.
In het inrichtingsplan hebben we de benodigde programmaonderdelen voor de herenboerderij vervolgens op basis van die ‘kapstok’ verder gepreciseerd en verzoend met het bestaande landschap.

Dat heeft geleid tot een inrichtingsplan dat naar onze mening niet alleen de schade beperkt, maar dat een kwalitatieve bijdrage levert aan het landschap rondom De Bilt in die zin dat het de oorspronkelijke kenmerken van het rivierengebied en meer specifiek de overgang tussen ‘Flank’ en ‘Kromme Rijn’ gebied in ere herstelt.

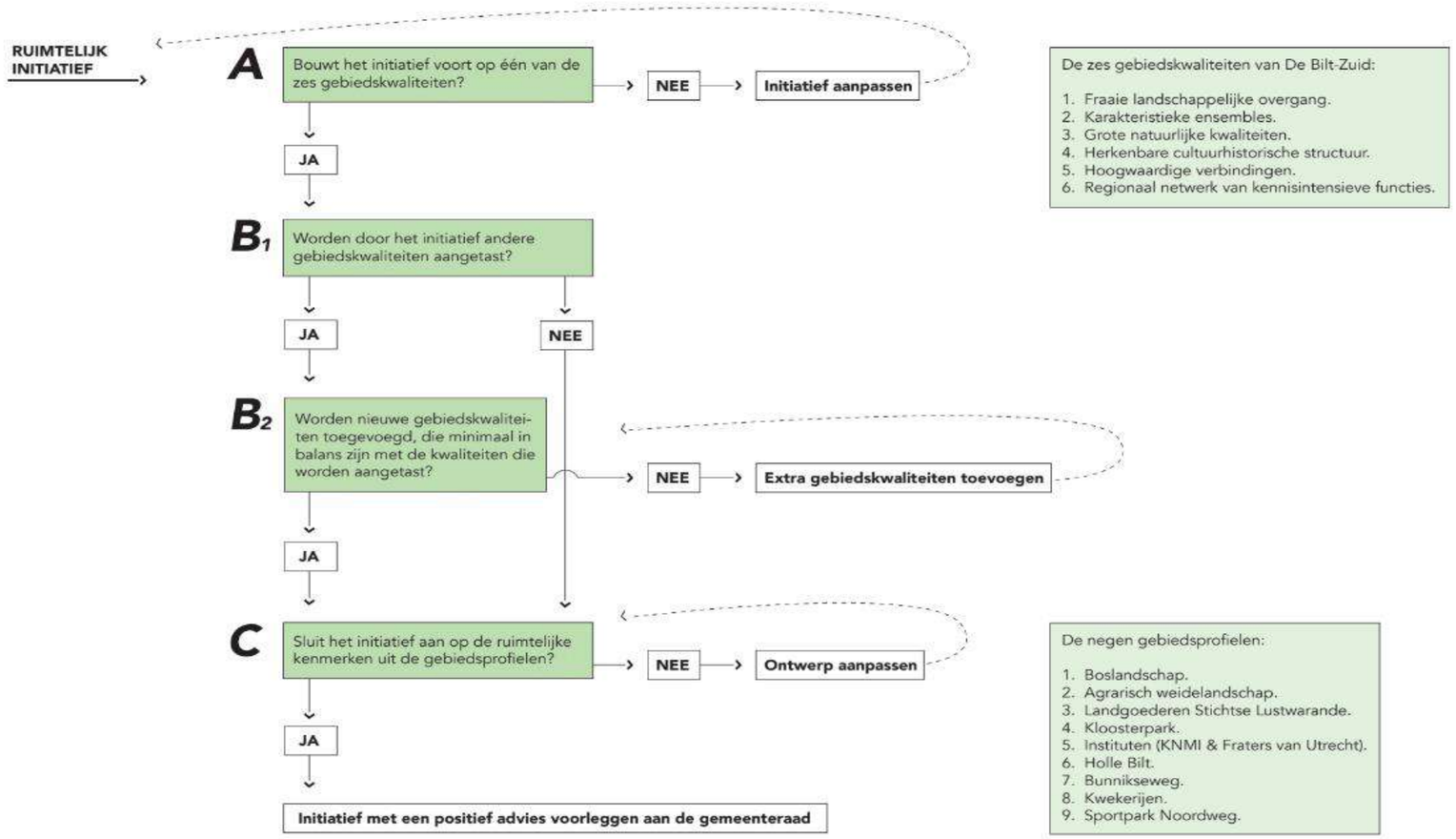
Buiten de ruimtelijke kenmerken, waar dit inrichtingsplan met de ruimtelijke onderbouwing en analyse op focussen, is het van belang op te merken dat de inpassing van de Herenboerderij ook naadloos past in het beleid met betrekking tot de kernrandzone, met betrekking tot het beter verbinden van de kernen met de ommelanden door recreatie en medegebruik en met betrekking tot het vergroten van biodiversiteit in het gebied.

De positieve effecten van de Herenboerderij zijn er dus in ruimtelijke zin zeker, maar bovenal ondersteunen ze ook de ecologische, recreatieve en sociale kwaliteiten in het gebied.



Bijlage1: Ruimtelijk afwegingskader

Afwegingsschema voor ruimtelijke initiatief Herenboeren Nieuw Bureveld / De Bilt 30-06-2021



afwegingsschema ruimtelijke initiatieven De Bilt-Zuid

Het initiatief Herenboeren Nieuw Bureveld



- Het is een coöperatieve natuurgedreven boerderij met gedeeld eigenaarschap voor 550 burgers om samen vraaggestuurd te produceren en te consumeren met een wekelijks voedselpakket.
- Het is een duurzaam opererend, kleinschalig gemengd bedrijf dat bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit en de bodem verbetert door zonder kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen te werken. Strokenteelt met niet-kerende grondbewerking en wisselingssysteem volgens natuurinclusieve landbouw. Dierwelzijn, boer(in)welzijn, klimaat en gezondheid zijn belangrijke waarden.
- We beperken het transport van voedsel en als leden krijgen we verbinding met de plek waar ons voedsel wordt verbouwd. Hierdoor ontstaat minder lucht- en bodemverontreiniging.
- De exploitatie is gebaseerd op de principes: transparantie, soevereiniteit, biodiversiteit en circulariteit.
- Het is een burgerinitiatief om samen te werken aan een vermindering van onze klimaatimpact en het vergroten van de ecologische impact op de omgeving en helpt mee aan de transitie van de landbouw.
- Het is een sociaal en cultureel verbonden initiatief dat de productie van ons dagelijks voedsel anders, beter en bovenal duurzamer uitvoert, ecologisch in balans met de omgeving en in samenwerking met de reeds bestaande boerderij Nieuw Bureveld. Zo krijgt het bestaande bedrijf een nieuw toekomstperspektief.

Locatie Herenboeren Nieuw Bureveld



Aanduiding locatie met stippellijn waar initiatief plaatsvindt.
Universiteitsweg 1 te De Bilt,
bestaande boerderij Nieuw Bureveld.

Landschappelijke structuur van De Bilt-Zuid omvat zowel open, halfopen als gesloten gebieden.
Het deelgebied waarin het initiatief HBNB ligt, behoort tot het Coulisselandschap met landgoederen.

01 Ruimtelijk afwegingskader

De zes gebiedskwaliteiten van De Bilt-Zuid:

1. Fraaie landschappelijke overgang.
2. Karakteristieke ensembles.
3. Grote natuurlijke kwaliteiten.
4. Herkenbare cultuurhistorische structuur.
5. Hoogwaardige verbindingen.
6. Regionaal netwerk van kennisintensieve functies.

A. Ja, het initiatief bouwt voort op de zes gebiedskwaliteiten

Fraaie landschappelijke overgang

Het initiatief sluit aan bij de landschappelijke overgang van een boslandschap in het noordelijk deel naar een (half) open weidelandschap. Het boslandschap kent een afwisseling van besloten en open delen in de vorm van akkers en weilanden met (half) open blokverkaveling. De landbouw blijft drager van het landschap, de recreatie blijft extensief, het landschap blijft half open karakter houden.

Karakteristieke ensembles

Het initiatief versterkt en sluit aan bij de gebiedskwaliteiten die in dezelfde zone liggen tussen universiteitsweg en A28 te weten het woongebied Kloosterpark, de landgoederen en de kennisintensieve functies. Het Kloosterpark vorm een hoogwaardig woongebied in een groene setting. Het KNMI vormt een herkenbaar institutenmilieu, met losse opzet van bebouwing in een groene omgeving.

Grote natuurlijke kwaliteiten

Het initiatief versterkt de natuurlijke kwaliteiten van het gebied en de naastgelegen natuurgebieden. In plaats van regulier gebruikt agrarisch grasland ontstaan er een afwisselend mozaïek van boomgaard, bouwland en grasland met lijnvormige beplantingselementen waardoor de natuurkwaliteit van het gebied toeneemt. Er wordt geen kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen ingezet zodat de biodiversiteit zal toenemen.

02 Ruimtelijk afwegingskader

De zes gebiedskwaliteiten van De Bilt-Zuid:

1. Fraaie landschappelijke overgang.
2. Karakteristieke ensembles.
3. Grote natuurlijke kwaliteiten.
4. Herkenbare cultuurhistorische structuur.
5. Hoogwaardige verbindingen.
6. Regionaal netwerk van kennisintensieve functies.

A. Ja, het initiatief bouwt voort op de zes gebiedskwaliteiten

Herkenbare cultuurhistorische structuur

Cultuurhistorisch herstel van een gemengd bedrijf met de karakteristieke verkavelingsstucturen, oriëntatie noord-zuid gericht. Aansluiting op behoud van zichtlijnen en zichtvlakken zoals kenmerkend voor de landgoederen en buitenplaatsen.

Hoogwaardige verbindingen

Het initiatief heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van de hoogwaardige verbinding Universiteitsweg. Verder versterkt het initiatief de vergroening van het fietspad langs de Universiteitsweg.

Regionaal netwerk van kennisintensieve functies

Het initiatief levert een positieve bijdrage aan het vestigingsmilieu van omringende instituten op het gebied van Life Science. Het speelt in op de nabijheid van een voedselvoorziening en de mogelijkheid om lokaal en rechtstreeks bij de boer te kopen. Een coöperatieve samenwerkingsvorm zoals Herenboeren spreekt in huidige tijd vele generaties aan, en stelt mensen in staat om zelf een bijdrage te leveren aan een verbetering van de wereld.

(Uitwerking volgens Hoofstuk 3 Gebiedsvisie De Bilt Zuid)

03 Ruimtelijk afwegingskader

Stap B - Worden andere gebiedskwaliteiten aangetast?

Nee

- Het initiatief sluit aan op de genoemde zes gebiedskwaliteiten.
- De verbredingsmogelijkheden voor de bestaande landbouw als drager van het landschap worden toegepast, en het huidige boerenbedrijf krijgt met de Herenboerderij een nieuw toekomstperspectief.

Ja / Nee

- Het argument dat “landschappelijke waarde” of “openheid” wordt aangetast

  Hiertegen kan worden ingebracht dat dit argument niet staat in de opsomming van de 6 gebiedskwaliteiten. Zoals onder Stap A is aangegeven sluit het initiatief aan bij alle gebiedskwaliteiten. Daarnaast blijft de openheid bestaan door toepassing van lage teeltgewassen, de perceelsoriëntatie blijft noord-zuid gericht en sluit aan bij het half open karakter van de omringende percelen.

- Genoemd wordt de aantasting van kwaliteit van “natuur en landschappelijke waarden” van weidelandschap door verlies van weideoppervlakte. Het zou gaan om aantasting van de aan het grasland gekoppelde waarden in het gebied.

  Hiertegen kan worden ingebracht dat er geen is aantasting van natuurwaarde maar juist versterking van natuurwaarden plaatsvindt. Uit diverse onderzoeken is inmiddels gebleken dat de waarde van grasland zeer beperkt is en enigszins overschat. Nadere onderbouwing hiervan, o.a. over de weidevogels, is opgenomen in ons principe verzoek en de uitgevoerde Ecologische Quick Scan.

04 Ruimtelijk afwegingskader

Stap B - Worden andere gebiedskwaliteiten aangetast?

Ja / Nee

De Herenboerenboomgaard is geen hoogstamboomgaard en wordt daarom niet gezien als een kwaliteitsimpuls voor het typische cultuurlandschap voor deze omgeving waar hoogstamboomgaarden de norm zijn.

Hiertegen kan worden ingebracht:

- *Een boomgaard kan het coulissenlandschap versterken en een vergroting van de afwisseling van landschapselementen teweegbrengen, in een half open landschap waarbij de (hoofd)zichtlijnen behouden blijven.*
- *Versterking van de parkachtige en kleinschalige structuur van de landgoederen in het gebied (Sandwijck, Vollenhoven), met als kenmerk productiebossen, landbouwareaal, (moes)tuinen.*
- *Een boomgaard versterkt van de kenmerkende noord-zuid structuur van het landschap.*
- *De ligging van de nieuwe boomgaard aan beide zijden van de Universiteitsweg dragen bij aan versterking van het coulisselandschap, en zorgt met een fraaie landschappelijke overgang voor een groene entree van gemeente De Bilt.*
- *Bijdrage aan de 'groene kwaliteitslag entree de Bilt' waardoor het zicht vanaf de Universteitsweg op de gebouwen van Ranzijn wordt verbeterd.*

05 Ruimtelijk afwegingskader

Stap B - Worden andere gebiedskwaliteiten aangetast?

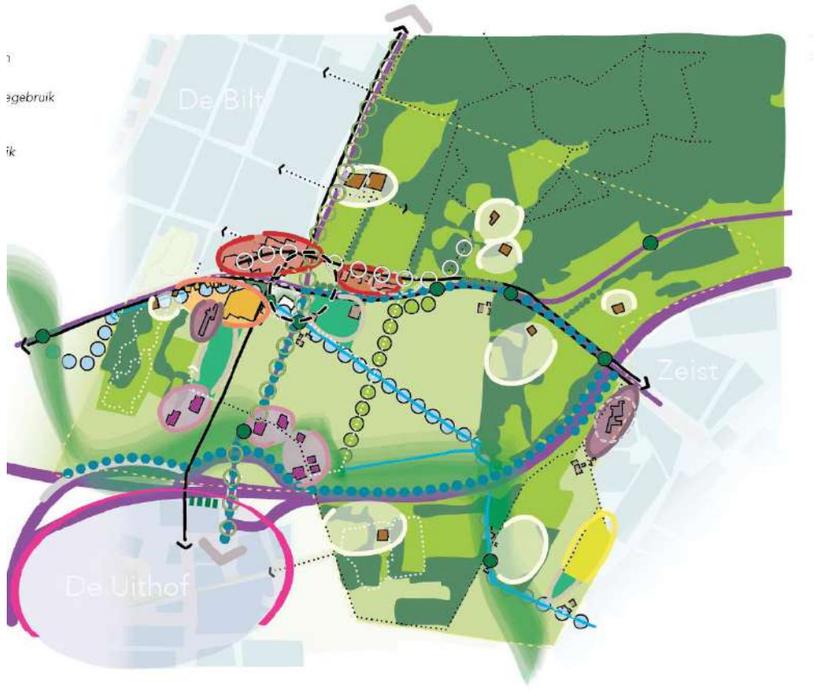
Ja / Nee

De Herenboerenboomgaard is geen hoogstamboomgaard en wordt daarom niet gezien als een kwaliteitsimpuls voor het typische cultuurlandschap voor deze omgeving waar hoogstamboomgaarden de norm zijn.

Hiertegen kan worden ingebracht:

- *Een boomgaard draagt bij aan het verbeteren van de ecologische verbinding langs de Universiteitsweg.*
- *Verder draagt de boomgaard bij aan de grote natuurlijke kwaliteiten van het gebied doordat regulier agrarisch grasland vervangen wordt door een soortenrijke diverse natuurgedreven boomgaard.*
- *Versterking van de fraaie landschappelijke overgang door aan te sluiten bij de karakteristieke ensembles in deze zone waarbij sprake is van een landschap met half open karakter.*
- *Versterking van de parkachtige kwaliteiten van het naastgelegen 'Kloosterpark', en sluit aan op het "behouden en versterken van de bijzondere groene woonkwaliteiten van villawijk Kloosterpark.*
- *Versterking van de ruimtelijke kenmerken van het aangrenzende terrein van KNMI: parkachtige omgeving en versterking van buitenplaats elementen.*
- *Aansluiting bij de ten noorden van het plangebied gelegen (historische) kwekerijen en volkstuincomplexen.*

Visiekaart met ontwikkelingsrichting



Visiekaart
pag 26 Gebiedsvisie

Bij de locatie voor het initiatief staan de volgende samenhangende structuren genoemd:

- Behouden & versterken contrasten

open weidelandschap
... natuurwaarden i.c.m. extensief recreatief medegebruik
... verbredingsmogelijkheden bestaande landbouw, als drager van het landschap

- Hoogwaardige inpassing infra & bebouwing

infrastructuur A28, N412 & N237
... inzetten op goede verkeersafwikkeling en / of landschappelijke inpassing

- Uitbouwen (regionale) netwerken

Life Science As
... ontwikkelen van een functionele & groene route met clusters van kennisintensieve functies, gericht op life-sciences

06 Ruimtelijk afwegingskader

Er worden nieuwe gebiedskwaliteiten toegevoegd met een positieve impact

Behouden en versterken van contrasten

- Versterking van afwisseling boslandschap en half open weidelandschap
- Het perceel verandert van monotoon grasland in een structuurrijke afwisseling van verschillende gewassen en stroken grasvegetatie;
- Het plan sluit aan bij de omliggende landgoederen en versterkt op verschillende schaalniveau's, zowel tussen als binnen percelen de afwisseling en kleinschaligheid.
- Variatie van het agrarische landschap maakt het aantrekkelijker voor de naastgelegen fietsroutes.
- Het initiatief biedt de invulling voor de verbredingsmogelijkheden voor de bestaande landbouw als drager van het landschap en toekomst perspektief voor het huidige boerenbedrijf.
- Behoud en versterking van de natuurwaarden van het gebied door de natuur inclusieve wijze van exploitative en beheer

07 Ruimtelijk afwegingskader

Er worden nieuwe gebiedskwaliteiten toegevoegd met een positieve impact

Behouden en versterken van ensembles

- Versterking van het kleinschalig agrarisch lint van de Bunnikseweg.
- Het initiatief verbetert de landschappelijke inpassing van de Universiteitsweg en de versterking van de groene woonkwaliteit van het naastgelegen villawijk Kloosterpark.
- Door het initiatief wordt het fietspad langs de Universiteitsweg vergroend.
- Het coulissenlandschap wordt versterkt door de aanleg van 2 percelen boomgaard aan beide zijden van de Universiteitsweg, ter hoogte en aansluitend op de reeds bestaande boomgaard.

08 Ruimtelijk afwegingskader

Er worden nieuwe gebiedskwaliteiten toegevoegd met een positieve impact

Uitvoeren & versterken EHS

- Versterking van groene schakels ter hoogte van de Universiteitsweg
- Door het extensief beheer verbetert de natuurwaarde van het overgebleven grassland.
- Verbetering van ecologische balans doordat geen kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt, kleinschalig karakter van gemengd bedrijf wordt uitgebreid (extensief in plaats van intensief bedrijf). Dit heeft een gunstig ecologisch effect en versterkt de natuurwetenschappelijke waarden.
- Op het perceel blijven langs alle sloten graszones aanwezig. De graszones fungeren als noord-zuid ecologische verbindingsroute voor onder andere amfibieën en kleine zoogdieren tussen de Grift en de aangelegde ‘steppingstone’ aan de noordzijde van het plangebied en de brede ecologische verbindingszone van het natuurnetwerk ten zuiden van het plangebied.
- Graszones langs de bestaande sloten. Deze zones worden door middel van ecologische beheer omgevormd van soortenarm regulier agrarisch grasland naar soortenrijk grasland. Door extensief beheer van de graszones langs de slootkant neemt de variatie in plantensoorten en structuur toe en ontstaan extensieve oeverzones. Dit komt de biodiversiteit ten goede. Onder andere positief voor ringslang, kikkersoorten, salamanders en libellen.
- Omzoming van groentepercelen met grasstroken waardoor een overgang ontstaat naar grassland en zorgt voor meer structuur en afwisseling. Dit is gunstig voor dagvlinders en andere insecten, vogels kleine zoogdieren zoals haas en marterachtigen. Door de wijze van boeren neemt de insectenrijkdom toe wat weer goed is voor verschillende soorten vogels zoals boerenzwaluw en huiszwaluw. Versterking van de biodiversiteit.
- Brede graslandzone aan de zuidzijde van het perceel wordt behouden en sluit aan op de ecologische verbindingszonde ten zuiden van het plangebied. Ook op dit deel van de percelen is ecologisch beheer leidend ten opzichte van productiedoelstelingen.

09 Ruimtelijk afwegingskader

Er worden nieuwe gebiedskwaliteiten toegevoegd met een positieve impact

Hoogwaardige inpassing infra & bebouwing

- Bijdrage aan goede ruimtelijke inpassing van Universiteitsweg in een half open coulissenlandschap
- Versterking van groene schakels ter hoogte van de Universiteitsweg en aangrenzende fietspad
- Invulling beplanting met boomgaard laat de Universiteitsweg als groene oprijlaan naar De Bilt fungeren.

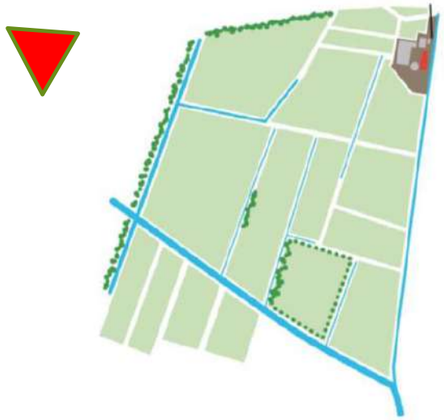
Uitbouwen (regionale) netwerken

- Het burger-initiatief levert een positieve bijdrage aan het vestigingsmilieu van omringende instituten op het gebied van Life Science.
- Het sluit aan bij de belangrijkste ruimtelijk opgave voor De Bilt Zuid om een functionele en groene route te ontwikkelen die de functies van de hoogwaardige kennisintensieve functies op het gebied van Life Science verbindt.
- Het speelt in op de nabijheid van een voedselvoorziening en de mogelijkheid om lokaal en rechtstreeks bij de boer te kopen. Een coöperatieve samenwerkingsvorm zoals Herenboeren spreekt in huidige tijd vele generaties aan, en stelt mensen in staat om zelf (burger-initiatief) een bijdrage te leveren aan de transitie van de landbouw.

10 Ruimtelijk afwegingskader

C. Aansluiten op de Gebiedsprofielen

- Aansluiting op de ruimtelijke karakteristiek van het gebied waar de ontwikkeling moet plaatsvinden.
- De locatie van het initiatief ligt niet in de aangegeven gebiedsprofielen.



- De kaart bij de beschrijving ‘agrarisch weidelandschap’ omvat niet het gebied waar het initiatief zal plaatsvinden.
- Boerderij Nieuw Bureveld is westelijk hiervan gelegen.
- Pag 59 – aanduiding locatie als Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden

Pag 40/41 Gebiedsvisie

De negen gebiedsprofielen:

1. Boslandschap.
2. Agrarisch weidelandschap.
3. Landgoederen Stichtse Lustwarande.
4. Kloosterpark.
5. Instituten (KNMI & Fraters van Utrecht).
6. Holle Bilt.
7. Bunnikseweg.
8. Kwekerijen.
9. Sportpark Noordweg.

11 Ruimtelijk afwegingskader

Ja, het initiatief sluit aan op het Gebiedsprofiel Agrarisch weidelandschap

- **Kenmerken profiel : halfopen tot open landschap, coulissen, kenmerkende blokverkaveling**
  - Het perceel verandert van monotoon grasland in een structuurrijke afwisseling van verschillende gewassen en stroken grasvegetatie en een perceel met boomgaard (blokverkaveling)
  - Het sluit aan op het aanwezige half open coulisselandschap.
- **De agrarische bedrijven vormen de drager voor de landschappelijke en natuurwaarden.**
  - Herenboeren is een duurzaam opererend, kleinschalig gemengd bedrijf dat bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit en de bodem verbetert door zonder kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen te werken. Strokenteelt met niet-kerende grondbewerking en wisselingssysteem volgens natuurinclusieve landbouw. Dierwelzijn, boer(in)welzijn, klimaat en gezondheid zijn belangrijke waarden. Het ondersteunt op deze wijze de landschappelijke en natuurwaarden.
- **Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande landbouw** als drager van het landschap, verbreding in plaats van intensivering. Bebouwing achter de voorgevel en indien mogelijk achter het woongedeelte.
  - Het kleinschalige karakter van het gemengde bedrijf sluit aan op de ontwikkelingsmogelijkheden om extensief beheer toe te passen.
  - Er vindt een verbreding en meer variatie in teelten plaats zonder intensivering.
  - Plaatsen van tunnelkassen binnen het bouwblok, naast de aanwezige bebouwing.

12 Ruimtelijk afwegingskader

Er worden nieuwe gebiedskwaliteiten toegevoegd met een positieve impact:

- Een nieuwe sociale waarde wordt aan het gebied toegevoegd nu 550 mensen uit de omgeving mede eigenaar zijn van de coöperatie en hun voedsel hiervandaan betrekken. Zo ontstaan ook meer mogelijkheden om het landschap te onderhouden met de inzet van de leden van de coöperatie zodat de landschappelijke waarden worden versterkt.
- We houden rekening met onder meer de das door de graslandstroken langs de sloten en groentebedden en door het handhaven van voldoende open grasland in het plangebied. Door de groente bedden ontstaat een kleinschalig gebied met voldoende dekking waar de das zicht thuisvoelt. Ook leidt onze productiewijze tot een rijker bodemleven en grotere insectenrijkdom en biedt het perceel daarmee nog steeds de mogelijkheid tot fourageren.
- Ecologische Quick scan laat zien dat de ecologische waarde van het gebied gering is. Het betreft een relatief monotoon grasland. De ecologische waarden zijn primair verbonden met de zones langs de sloten. Met de voorgestelde ingreep worden deze zones behouden en ontstaat een versterking van de ecologische waarde door wijziging in beheer en gebruik.
- Het is een burgerinitiatief om samen te werken aan een vermindering van onze klimaatimpact en het vergroten van de ecologische impact op de omgeving en helpt mee in de transitie van de landbouw.

13 Conclusie Ruimtelijk afwegingskader

A. Het initiatief bouwt voort op de zes gebiedskwaliteiten;

Het initiatief sluit aan op de ruimtelijke kenmerken van het agrarisch weidelandschap. Er zal een structuurrijke afwisseling met verschillende gewassen en stroken grasvegetatie ontstaan die de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied zal versterken en een fraaie landschappelijke overgang gaat vormen van de kernrandzone. Het initiatief draagt bij aan een groene entree van De Bilt Zuid.

B. Er worden geen andere gebiedskwaliteiten aangetast;

Er worden nieuwe gebiedskwaliteiten toegevoegd, die in balans zijn met de reeds aanwezige gebiedskwaliteiten. Het is een burgerinitiatief om samen te werken aan een vermindering van onze klimaatimpact en het vergroten van de ecologische impact op de omgeving en helpt mee aan de transitie van de landbouw.

C. Het initiatief sluit aan op de ruimtelijke kenmerken uit het gebiedsprofiel ‘Agrarisch weidelandschap’.

Het omschakelen naar een duurzaam, kleinschalig, gemengd bedrijf met een sterke sociale verbinding met de Herenboerencoöperatie biedt de noodzakelijke en gewenste verbredingsmogelijkheden voor de bestaande landbouw als drager van het landschap.

Conclusie Ruimtelijk afwegingskader

Visualisatie van de inpassing van het initiatief Herenboeren Nieuw Bureveld



Bureau VE-R (beeld Lucas Kukler)

