Nota beantwoording overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Broekhuizen

GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG

BügelHajema

Plek voor ideeën

Nota beantwoording overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Broekhuizen

O N T W E R P

4 december 2014
Projectnummer 264.20.00.00.00
NL.IMRO.1581.LSMbroekhuizen-ON01

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	5
2	**Beoordeling reacties**	7
	Bijlagen	

1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van het Rijk en de provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De volgende instanties hebben in augustus 2014 het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen, waarbij vermeld staat welke instantie gereageerd heeft:

1. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
2. Monumentencommissie (WMMN);
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR);
4. Provincie Utrecht.

Van de rijksdienst is in deze fase geen reactie ontvangen. Overigens is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed intensief betrokken geweest bij de planvorming. In het voortraject is reeds een positief vooradvies afgegeven. Daarom gaan wij er dus vanuit dat men geen bezwaren heeft.

De gemeente gaat ervan uit dat de rijksdienst instemt met het voorontwerp van het bestemmingsplan.

De andere drie partijen hebben gebruikgemaakt van de mogelijkheid een reactie te geven. De reacties zijn hierna samengevat. Voorts is gemotiveerd toegelicht op welke wijze met de reacties in het bestemmingsplan is omgegaan.

2 Beoordeling reacties

Monumentencommissie

Samenvatting

De WMMN stemt in met het voorontwerpbestemmingsplan. De WMMN heeft één aandachtspunt, namelijk over de toevoeging van dakkapellen op de boerderij. Dit zou wellicht de monumentale waarde kunnen aantasten.

Reactie gemeente

Het wel of niet plaatsen van dakkapellen op een gebouw valt buiten de invloedssfeer van een bestemmingsplan. In een later stadium bij het aanvragen van een omgevingsvergunning beoordeelt de gemeente dit eventuele aspect in overleg met de WMMN.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Samenvatting

Het waterschap stemt in met het voorontwerpbestemmingsplan. Zij heeft wel het verzoek om de toelichting op een drietal plaatsen aan te passen:

- Het plangebied kenmerkt zich door een hoge grondwaterstand. Enkele delen van het plangebied worden half verhard aangelegd. Ondanks deze half verharding wordt evenveel water afgevoerd als volledig verharde bestrating. Om de toename van de verharding te compenseren, wordt op het terrein een waterpartij aangelegd. Dit dient in de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt te worden.
- In de toelichting van het bestemmingsplan dient beschreven te worden op welke manier wordt voorkomen dat het vervuilde regenwater vanaf de parkeerplaats in het naastgelegen kwetsbare water kan stromen.
- Op pagina 38 tweede alinea staat dat de ‘ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen heeft voor water’. De aanleg van de parkeerplaats heeft volgens ons wel (beperkte) ruimtelijke gevolgen voor water. Graag deze zin schrappen.

Reactie gemeente

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is aan de eerste twee punten aangepast. Ook het derde punt, het verwijderen van de zin, is verwerkt in paragraaf 4.5 Water.

Provincie Utrecht

Samenvatting

- Voor het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is geen mobiliteitstoets uitgevoerd. De mobiliteitstoets geeft inzicht in de verkeerstoename ten gevolge van de voorgenomen activiteit en de eventuele noodzakelijke maatregelen. Verzocht wordt om dit aan te vullen.
- In de ecologische paragraaf zit geen argumentatie van eventuele toename van de stikstofemissie en depositie op de naastgelegen Natuurbeschermingsgebieden. Verzocht wordt dit aan te vullen.
- Vanuit het oogpunt van landschap bestaan geen overwegende bezwaren tegen de voorgestane ontwikkelingen. Het aspect landschap zou in het bestemmingsplan versterkt kunnen worden door deze als apart thema op te nemen in de toelichting. Tevens wordt het landschapsontwikkelingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijn (2010) gemist in de plantoelichting.
- Daarnaast zitten in de plantoelichting en -regels nog een aantal kleine onvolkomenheden. De provincie verzoekt de gemeente om deze onvolkomenheden aan te passen. In het bijzonder geeft de provincie de gemeente in overweging de wijzigingsbevoegdheid van artikel 18.1.2 van de in de planregels opgenomen nieuwe kantoorbestemming nader in te perken tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.500 m^2.

Reactie gemeente

- Een extra onderzoek naar de mobiliteit is uitgevoerd, de resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren. Het onderzoek zelf is toegevoegd als separate bijlage.
- Er is een extra toets uitgevoerd in verband met verhoogde stikstofdepositie van het voorliggende bestemmingsplan op de naastgelegen Natura 2000-gebieden. De resultaten zijn weergegeven in paragraaf 4.4 Flora en Fauna van de toelichting op het bestemmingsplan.
- Het aspect landschap is als afzonderlijk thema opgenomen in de plantoelichting. Ook het aangehaalde Landschapsontwikkelingsplan is hierin verwerkt.
- De beschreven onvolkomenheden in de plantoelichting en regels zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.
  In het bijzonder wordt hieronder ingegaan op het aantal m^2 in artikel 18.1.2 (wijzigingsbevoegdheid).

In de vooroverlegreactie van de provincie is de gemeente in overweging gegeven de in voornoemde wijzigingsbevoegdheid opgenomen 'nieuwe kantoorbestemming' nader in te perken tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.500 m^2. Daarbij wordt verwezen naar het recent vastgestelde bestemmingsplan Nieuw Hydepark Doorn.
In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de gemeente tegemoet gekomen aan de wensen om de maximale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van kantoren in de genoemde wijzigingsbevoegdheid te beperken. Deze beperking

wordt echter niet op 1.500 m², maar op 2.660 m² gelegd. Daarvoor heeft de gemeente de volgende redenen.
Het op dit moment geldende bestemmingsplan voor Broekhuizen staat voor de meeste aanwezige gebouwen een gebruik als kantoor bij recht toe. Op dit moment is deze bestemming ook feitelijk gerealiseerd en wel tot een totaal-oppervlakte van 2.660 m². Van een 'nieuwe kantoorbestemming' is in dit geval dan ook geen sprake.
De gemeente is bekend met de bepalingen uit de PRS en PRV betreffende kantoren, alsmede met het beleid om leegstand van kantoorgebouwen tegen te gaan. Dit beleid wordt ook door ons onderschreven . De gemeente is echter van mening dat het toestaan van het bestaande aantal vierkante meters kantoren in een wijzigingsbevoegdheid onder strenge wijzigingsvoorwaarden, niet in strijd is met dit beleid en de regels uit de PRV. Niet enkel omdat die bepalingen zien op het stedelijk gebied - waarin de onderhavige locatie niet is gelegen - maar ook omdat van nieuwvestiging van kantoren geen sprake is[1]. Evenmin is sprake van 'verstedelijking' in de zin van de PRV[2].
Los daarvan wordt materieel tegemoetgekomen aan de provinciale ambitie om de bestaande kantooroppervlakte terug te dringen: het aantal m² aan kantoorruimte dat bij recht is toegestaan, neemt af onder het nieuwe planologische regime.
In het voorgaande is ook een relevant verschil gelegen met het bestemmingsplan Nieuw Hydepark Doorn. Het oude bestemmingsplan stond ten aanzien van de in dit plan betrokken gebouwen namelijk in het geheel geen kantoorfunctie toe. In zoverre viel de kantoorfunctie die in de wijzigingsbevoegdheid werd mogelijk gemaakt in dat plan te beschouwen als 'nieuwe kantoorbestemming'. Bij Broekhuizen ligt dat duidelijk anders.

Er wordt gedeeltelijk aan de vooroverlegreactie tegemoet gekomen door het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlakte kantoren binnen de wijzigingsbevoegdheid te maximeren, zij het niet op 1.500 m² maar op 2.660 m². In het voorgaande is, naar het oordeel van de gemeente, voldoende toegelicht waarom dit gemaximeerd is op het genoemde aantal vierkante meters.

[1] Vergelijk artikel 3.5 PRV en de definitie van dit begrip in de concept-ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2015-2027.
[2] Zie artikel 4.2 PRV en definitie in PRV.

B i j l a g e n

Aan het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Datum	:	6 oktober 2014
Dossiernummer	:	UHR14-00192 / 1
Gemeentenummer	:	- / G. Veenstra
Betreft	:	gecombineerd welstand- en monumentenadvies concept Bestemmingsplan landgoed Broekhuizen Leersum

Geacht college,

Op verzoek van de gemeente Utrechtse Heuvelrug reageren wij op het concept Bestemmingsplan landgoed Broekhuizen. Landgoed Broekhuizen is een van rijkswege beschermde, historische buitenplaats. Dit concept bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het deel van het landgoed waarop het hoofdhuis, de oranjerie, het koetshuis en een boerderij zijn gelegen.

Een deel van de bebouwing op het landgoed staat geruime tijd leeg. De instandhouding van het landgoed en de bebouwing staat met leegstand onder druk. Er is immers onvoldoende sprake van een economische drager. Met andere functies kan de huidige, historische waardevolle bebouwing in de toekomst behouden blijven. Het geldende bestemmingsplan laat de nieuwe functies echter niet toe, het hoofdhuis heeft bijvoorbeeld de bestemming wonen.
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de door de eigenaar gewenste nieuwe functies (hotel, restaurant) mogelijk en biedt meer flexibiliteit. Verder wordt met dit bestemmingsplan een kleine uitbreiding mogelijk gemaakt aan het koetshuis met een serre. Deze uitbreiding is gebaseerd op de voormalige wasplaats die zich aan het koetshuis bevond.
Ook bij de boerderij is een kleine uitbreiding wenselijk, in de vorm van dakkapellen, om hotelkamers mogelijk te maken.
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is het zo min mogelijk aantasten van de natuur- en cultuurhistorische waarden van het landgoed.

De commissie ruimtelijke kwaliteit stemt in met het concept bestemmingsplan. Zowel vanuit het oogpunt van welstand als de monumentale waarden van het landgoed en de bebouwing zijn er geen bezwaren. De cultuurhistorische waarden van het landgoed en de bebouwing worden met dit bestemmingsplan niet geschaad. Het bestemmingsplan biedt juist kansen voor behoud.

Wel geven wij nog een opmerking mee bij de uitwerking van de bouwplannen. Een deel van deze plannen (voor het hoofdhuis en het parkeren) is in een vroeg stadium besproken in het bouwplanoverleg, waarin de RCE, de provincie Utrecht en WMMN zitting hebben. Wij adviseren ook de plannen voor het koetshuis en de boerderij in een vroeg stadium, als vooroverlegplan, voor te leggen. Met name bij de boerderij achten wij het wenselijk de dakkapellen, die genoemd worden in het concept bestemmingsplan, zoveel mogelijk te vermijden, omdat deze een aantasting kunnen betekenen van de karakteristiek en waarden van de boerderij.

Met belangstelling zien wij het vastgestelde bestemmingsplan en de schetsplannen voor de aan te passen bebouwing tegemoet.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Utrechtse Heuvelrug,

ir. P.L. van Deelen,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.

HOOGHEEMRAADSCHAP
DE STICHTSE RIJNLANDEN

veilige dijken • droge voeten • schoon water

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
RO
11 SEP 2014
ONTVANGEN
nr.

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Mevrouw Veenstra
Postbus 200
3940 AE DOORN

Datum	Contactpersoon	Doorkiesnummer
10 september 2014	B. T. Romp	(06) 1161 47 75
Uw brief d.d.	**Uw kenmerk**	**Ons kenmerk**
		859402
Onderwerp		**Bijlage(n)**
Reactie concept bestemmingsplan Landgoed Broekhuizen in Leersum		--

Geachte mevrouw Veenstra,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening, het concept ontwerpbestemmingsplan "*Landgoed Broekhuizen in Leersum*" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Voorafgaand proces
Op 10 december 2013 is het plan ingevoerd in de digitale watertoets. Als vervolgproces hierop heeft vooroverleg plaatsgevonden op 21 februari 2014 tussen de heer Andrlik (gemeente), de heer Romp (waterschap), de heer Van den Bijtel (ecoloog) en mevrouw Nauta (landschapsarchitect Bleekernauta). Daarbij zijn afspraken gemaakt over de wateraspecten. Uiteindelijk heeft het waterschap op 11 juni 2014 per e-mail ingestemd met de benodigde berekening en de tekening van de waterberging (ons kenmerk: 839577).

Onze conclusie
Wij adviseren positief over het plan. Het plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- Door de aanleg van de parkeerplaats neemt het verhard oppervlak toe. Deze toename aan verhard oppervlak kan leiden tot een versnelde extra afvoer van overtollig water naar het watersysteem of de riolering. In het plan is rekening gehouden met waterberging, waardoor negatieve effecten voor het watersysteem niet optreden.

Poldermolen 2
Postbus 550
3990 GJ Houten
T (030) 634 57 00
F (030) 634 59 99
post@hdsr.nl
www.destichtserijnlanden.nl

- Overtollig regenwater vanaf de parkeerplaatsen wordt afgevoerd en geborgen in de uitgebreide waterpartij, waarbij rekening wordt gehouden met de waterkwaliteit.
- De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor andere waterthema's.

Wateradvies
Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de regels en de verbeelding.
Ten aanzien van de toelichting verzoeken wij de gemeente om drie tekstaanpassingen door te voeren:

1. Halfverharding
De parkeerplaats voor dit plan wordt uitgevoerd in halfverharding. Zoals beschreven staat op bladzijde 38 wordt bij halfverharding minder water afgevoerd dan met bestrating. Door de lokale hydrologische omstandigheden, onder andere de hoge grondwaterstand, zal er in de praktijk weinig water infiltreren en daardoor zal het regenwater vooral oppervlakkig afstromen. Vandaar dat u heeft afgesproken om halfverharding als verhard oppervlak mee te rekenen. De toename aan verharding wordt binnen het plan gecompenseerd door de aanleg van een waterpartij.

- Wij vragen de gemeente om alsnog een tekst op te nemen over de toename van het verhard oppervlak door de aanleg van halfverharding en dat dit een van de redenen is om de waterpartij aan te leggen.

2. Waterkwaliteit
Het beschermen van de waterkwaliteit is een groot aandachtspunt voor dit ruimtelijk plan. Er liggen kwetsbare wateren en een natuurgebied van Staatsbosbeheer in de nabijheid. In het voortraject zijn afspraken gemaakt over het voorkomen van achteruitgang van de waterkwaliteit. Het water vanaf de parkeerplaatsen kan vervuild raken en mag daarom niet direct worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In overleg is gekozen om het regenwater eerst te infiltreren via een bodempassage en dan (vertraagd) af te voeren naar de geïsoleerde waterpartij. Indien nodig kan wel water worden ingelaten in de waterpartij.

- Wij vragen de gemeente om in de passage over waterkwaliteit op bladzijde 39 op te schrijven op welke manier wordt voorkomen dat vervuild regenwater vanaf de parkeerplaatsen de naastgelegen kwetsbare wateren in kan stromen.

3. Tekstuele opmerking.
Onder aandachtspunten op bladzijde 38 tweede alinea staat dat de 'ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen heeft voor water'. De aanleg van de parkeerplaats heeft volgens ons wel (beperkte) ruimtelijke gevolgen voor water.

- Wij vragen de gemeente om deze zin te schrappen.

Vervolgproces
Voor de volgende zaken is een Watervergunning van het waterschap nodig:
- De aanleg van verharding (toename verhard oppervlak).
- Het dempen van een watergang.
- Het verbreden van de watergang.
- Het aanleggen van bouwwerken in de beschermingszones van de watergangen.

Wij adviseren de initiatiefnemers om vroegtijdig contact op te nemen met de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het waterschap, voordat u de vergunningsaanvraag indient. Contactpersoon is de heer van Ballegooijen, bereikbaar op telefoonnummer (030) 634 58 05.

Tot slot
Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Wij verzoeken u ons op de hoogte te stellen van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer B. Romp. U bereikt hem onder telefoonnummer (06) 1161 47 75 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens hen,

ir. C.J.M. van Vliet
hoofd afdeling Planvorming & Advies

PROVINCIE :: UTRECHT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN

DATUM	6 oktober 2014	TEAM	GRO
ZAAKKENMERK	Z-GRO_VBP-2014-4835	REFERENTIE	de heer F. Assmann
NUMMER	810BC04E	DOORKIESNUMMER	030-2582143
UW BRIEF VAN	12 augustus 2014	FAXr	030-2583139
UW NUMMER	-	E-MAILADRES	frans.assmann@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE(N)	-	ONDERWERP	vooroverleg concept bestemmingsplan Landgoed Broekhuizen

VERZONDEN - 7 OKT. 2014

Geacht college,

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Broekhuizen" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de beschermde historische buitenplaats Broekhuizen ten zuidwesten van de kern Leersum nieuw leven in te blazen. Voorgestaan wordt nieuwe functies toe te kennen aan de op deze buitenplaats aanwezige bestaande gebouwen (hoofdhuis, oranjerie, koetshuis en een boerderij), waarmee het behoud van de buitenplaats voor de toekomst kan worden veiliggesteld. Uitgangspunt bij deze voorgestane ontwikkeling vormt dat de bestaande waarden (cultuurhistorie en natuur) zo min mogelijk worden aangetast en waar mogelijk worden versterkt. In grote lijnen heeft deze functieverandering vooral betrekking op horeca-activiteiten in casu de vestiging van een hotel, restaurant en accommodatie ten behoeve van (trouw)feesten.

Over de voorgestane herontwikkeling van deze buitenplaats is de afgelopen tijd intensief ambtelijk overleg gevoerd tussen de gemeente, de provincie en de initiatiefnemer (inclusief adviseurs). Hierbij is vooral veel aandacht besteed aan de ligging van het plangebied binnen de Stichtse Lustwarande, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het stiltegebied Overlangbroek, hetgeen een zorgvuldige afweging en inpassing van de nieuwe functies vereist.

Fysieke leefomgeving
Archimedeslaan 6
Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht
Telefoon 030-2589111

Het over deze specifieke onderwerpen gevoerde informele ambtelijke vooroverleg heeft in grote lijnen geresulteerd in de conclusie dat de voorgestane ontwikkelingen op de buitenplaats in beginsel binnen het provinciale ruimtelijke beleid passen.

Met inachtneming van het aangehaalde informele vooroverleg geeft het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan ten aanzien van enkele aspecten nog aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen. Deze opmerkingen hebben vooral betrekking op het vervolmaken van de ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde ontwikkelingen.

Mobiliteit.
Ruimtelijke ontwikkelingen dienen goed, tijdig en veilig ontsloten te zijn en kunnen leiden tot een toenemende verkeersdruk elders in de regio. De toelichting op het bestemmingsplan geeft vooralsnog geen duidelijk inzicht in de toename van de verkeersdruk als gevolg van de voorgenomen activiteiten en de eventuele daarvoor noodzakelijke maatregelen.
Tevens ontbreekt het inzicht in de gevolgen en de eventuele noodzakelijke maatregelen van de toenemende verkeersdruk elders in de regio. Dit betreft met name de gevolgen voor de ontsluiting van het landgoed op de aansluiting met de kruising van de provinciale wegen N225 en N226 (rotonde Donderberg).
Graag verzoek ik u hierin alsnog inzicht te verstrekken en dit aspect op te nemen in de plantoelichting door middel van een mobiliteitsscan/mobiliteitstoets, waarbij tevens inzicht wordt gegeven hoe de ontsluiting per openbaar vervoer en fiets is geregeld.
Zoals bij u bekend, hanteert de provincie als wegenbeheerder het zogenoemde veroorzakersprincipe, indien mocht blijken dat door de toename van de verkeersdruk als gevolg van de voorgenomen activiteiten maatregelen aan de desbetreffende provinciale wegen noodzakelijk zullen zijn.

Natura 2000 gebieden.
In (de toelichting van) het bestemmingsplan en het bijbehorende ecologisch onderzoek is geen aandacht besteed aan mogelijke negatieve effecten van het plan op de beschermde gebieden Natuurbeschermingswet 1998 als gevolg van extra stikstofemissie en depositie.
Dit aspect is in paragraaf 4.3 (Flora en fauna) van de plantoelichting helaas onvoldoende uitgewerkt.
Het hoofdgebouw van Broekhuizen ligt op circa 1500 meter van de rand van het Natura 2000 gebied Kolland en op circa 2200 meter van Overlangbroek. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging zouden mogelijk kunnen leiden tot extra emissie van NOx en dus een toename van depositie ten opzichte van de referentiedatum 7-12-2004 op deze Natura 2000 gebieden.
Ter voldoening aan de bepalingen in de Natuurbeschermingswet geef ik u in overweging in de plantoelichting beargumenteerd aan te geven in hoeverre er kans bestaat op verhoogde stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000 gebieden of dat deze effecten er in het geheel niet zullen zijn of verwaarloosbaar klein zullen zijn.

Landschap.
Vanuit het oogpunt van landschap bestaan geen overwegende bezwaren tegen de voorgestane ontwikkelingen, aangezien over het geheel genomen goede afwegingen zijn gemaakt.
Volledigheidshalve wil ik niet nalaten op te merken dat de ruimtelijke onderbouwing voor de voorgestane ontwikkelingen zou kunnen worden versterkt door landschap als thema in de plantoelichting op te nemen.
In dit verband teken ik voor de goede orde overigens aan dat in de plantoelichting wordt gesproken over het katern Heuvelrug, terwijl het landgoed in het Rivierengebied is gelegen (deelgebied Flank).
In de plantoelichting mis ik bij het gemeentelijke beleid (hoofdstuk 3.3) voorts het Landschapsontwikkelingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijn (2010). In de plantoelichting (hoofdstuk 3.2.3) wordt wel het oudere beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering (2003) aangehaald.

Onvolkomenheden in plantoelichting en -regels.
Naast de hiervoor vermelde meer inhoudelijke opmerkingen wil ik u in de vorm van enkele detailopmerkingen graag nog opmerkzaam maken op een 2-tal opvallende (en storende) onjuistheden c.q. onvolkomenheden in het bestemmingsplan, alsook 2 suggesties doen voor aanvulling van de planregels:

* Op pagina 33 van de plantoelichting (hoofdstuk 4.3: Flora en fauna) wordt ten onrechte vermeld dat het gehele plangebied is gelegen binnen "de groene contour". Dit is niet correct, aangezien sinds de inwerkingtreding van

de PRS/PRV 2013-2028 de zogenoemde groene contour (zie artikel 4.12 PRV) niet langer de planologische begrenzing vormt van de EHS. Het plangebied valt in zijn geheel onder de EHS (artikel 4.11 PRV).

* In artikel 18.1.2 (Wijziging gebruik naar wonen) is onder voorwaarde b. ten onrechte niet de verwijzing naar **artikel 11.1** (Waarde – eologie) opgenomen.
* Graag stel ik u voor in artikel 18.1.2 van de planregels onder voorwaarde g. een expliciete koppeling te leggen met artikel 16.1.4 van de planregels, aangezien het expliciet hanteren van een richtwaarde concreter is dan de zinsnede 'niet wezenlijk nadelig beïnvloedt'.
* Ik geef u dringend in overweging de in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 18.1.2 van de planregels opgenomen nieuwe kantoorbestemming nader in te perken tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1500 m^2 (analoog aan de regeling in bijvoorbeeld het recent vastgestelde bestemmingsplan "Nieuw Hydepark, Doorn" van uw gemeente).

III. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Ik verzoek u dringend om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met de heer F. Assmann van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Colofon

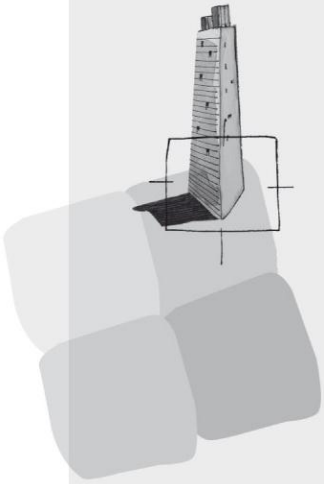
Opdrachtgever
Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Contactpersoon
Mirko Andrlik
Projectleider ruimtelijke ontwikkeling, Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
264.20.00.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort