

Bestemmingsplan Landgoed Broekhuizen



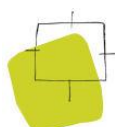
BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Landgoed Broekhuizen

Inhoud

Toelichting en bijlagen
(bijlagen separaat bijgevoegd)
Regels
Verbeelding

19 maart 2015
Projectnummer 264.20.00.00.00
NL.IMRO.1581.LSMbroekhuizen-VA01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Luchtfoto Landgoed Broekhuizen (bron: Google)

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Geldend bestemmingsplan	12
2.3	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	17
3.1.2	Nota Belvédère	18
3.1.3	Monumentenwet 1988	18
3.1.4	Beschermde historische buitenplaats	18
3.1.5	Natuurschoonwet 1928	19
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	19
3.2.1	Structuurvisie 2013-2028 en Provinciale verordening	19
3.2.2	Beleidsvisie en uitvoeringsprogramma Historische Buitenplaatsen 2012-2015	21
3.2.3	Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen	22
3.2.4	Beheer en inrichtingsplan Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug	23
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.3.1	Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'	24
3.3.2	Nota 'Erfgoed in het groen'	24
3.3.3	Welstandsnota (2008)	25
3.3.4	Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2013 (2011) en Nota Verblijfsrecreatie, gemeente Utrechtse Heuvelrug	25
3.3.5	Buitens op de Heuvelrug	26
4	Uitvoeringsaspecten	29
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.2	Landschap	31
4.3	Bodem	33
4.4	Flora en fauna	34
4.5	Water	39
4.6	Bedrijven en milieuzonering	43
4.7	Externe veiligheid	45
4.8	Luchtkwaliteit	47
4.9	Geluid	50
4.10	Verkeer en parkeren	52
4.11	Duurzaamheid	57

4.12	Leidingen en kabels	58
4.13	M.e.r.-beoordeling	59
5	Juridische toelichting	61
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.2	Handhaving	64

Bijlagen (separaat bijgevoegd)

- Bodemonderzoek Kasteel Broekhuizen Leersum
- Archeologisch onderzoek
- Advies monumentencommissie
- Ecologisch onderzoek
- Lijst monumenten en waardevolle objecten Broekhuizen
- Akoestisch onderzoek in het kader van het stiltegebied
- Aanvulling akoestisch onderzoek
- Parkeren en waterberging
- Parkeren koetshuis
- Mobiliteitstoets
- Vooroverlegreacties concept ontwerp bestemmingsplan
- Reacties Provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Inleiding

Op het landgoed Broekhuizen, een van rijkswege beschermde historische buitenplaats, staan verschillende gebouwen zoals het hoofdgebouw, de orangerie het koetshuis en de boerderij. Het imposante hoofdhuis en de orangerie hebben hun functie in loop der jaren verloren. Om de gebouwen te behouden voor de toekomst is functieverandering wenselijk.

De betreffende gebouwen staan bijna tien jaren leeg. Sinds mei 2011 is er een nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar heeft bij de gemeente een verzoek ingediend voor functiewijziging van het landgoed. Het voornemen is om horeca-activiteiten (hotel en restaurant) en vergaderingen, concerten, trouwpartijen e.d. mogelijk te maken.

De voorgenomen activiteiten passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de hiervoor genoemde activiteiten mogelijk maakt.



Landgoed Broekhuizen

Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het gebied en de eventuele verschillen tussen het geldende planologische regime en de toekomstige manier van bestemmen worden beschreven.

Hoofdstuk 3 geeft vervolgens het algemene ruimtelijke beleidskader weer. Het overkoepelende beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied worden hier beschreven.

Hoofdstuk 4 geeft een beoordeling van het plan aan de hand van specifieke wet- en regelgeving op de verschillende onderdelen. Te denken valt aan water, milieuaspecten etc. Hierin is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen. Het overige beleid wordt niet benoemd.

In hoofdstuk 5 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord.

Tenslotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in de haalbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en ook wordt het aspect handhaving besproken.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Landgoed Broekhuizen maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande, een reeks van historische buitenplaatsen en landgoederen langs de huidige N225 tussen De Bilt en Rhenen.

Landgoed Broekhuizen heeft een totale omvang van ruim 33 ha en is onder andere in eigendom bij Staatsbosbeheer. Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een deel van het landgoed, waarop een hoofdhuis, orangerie, koetshuis en een boerderij zijn gelegen. Dit gedeelte, dat wordt gepacht van Staatsbosbeheer, heeft een omvang van 5,5 ha.



Hoofdhuis (bron: www.kasteel-broekhuizen.com)

De eerste bewoning op deze locatie dateert van rond het jaar 1400. Als grondlegger van het huidige Broekhuizen, wordt Cornelis Jan van Nellesteyn genoemd. Die verzorgde in 1794 de bouw van een nieuw hoofdhuis en een orangerie, in samenhang met de aanleg van een landschapspark door o.a. J.D. Zocher sr. (bron: www.kasteel-broekhuizen.com). In 1810 hadden een verbouwing en uitbreiding van het hoofdhuis plaats. In 1906 brandde het hoofdhuis vrijwel tot de grond toe af, waarna het voor een belangrijk deel in oude vorm werd hersteld.

De orangerie had aanvankelijk drie functies: het onderbrengen van niet winterharde planten in de winter, een gedeelte was in gebruik als tuinmanswoning en op de eerste etage was een ontspanningsruimte geplaatst. In 1978 en 1999 is de orangerie ingrijpend gemoderniseerd en geschikt gemaakt voor met name een kantoorfunctie.



Oranjerie



Koetshuis



Boerderij (bron: www.kasteel-broekhuizen.com)

In 1898 werd een nieuw koetshuis gebouwd. Aan de rechterzijde van het koetshuis werd de koetsierswoning gerealiseerd. Vanwege de algehele slechte bouwkundige staat werd in 1996 begonnen met renovatie. De door de vorige eigenaar aangebrachte scheidingswanden zijn verwijderd waardoor de oorspronkelijke indeling is hersteld. De koetsierswoning is wederom bewoonbaar. In 2001 was de renovatie gerealiseerd. Zowel de koetsierswoning als de oranjerie hebben parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Over de boerderij, die verborgen achter de oranjerie ligt, is relatief weinig bekend. Het heeft kenmerken van een 17de eeuwse boerderij. Eind 90er jaren is de boerderij van binnen ingrijpend verbouwd. De boerderij wordt thans als opslagruimte gebruikt. Bij de boerderij is ook nog een (latten)schuur aanwezig.

2.2

Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied Leersum

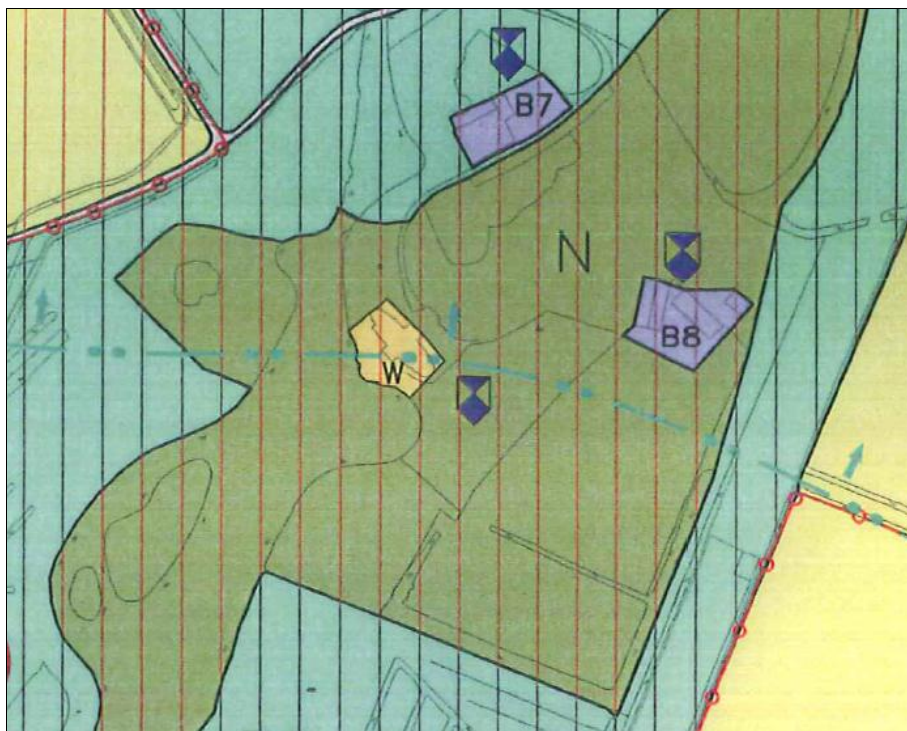
Voor het project geldt het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005/2009 geconsolideerd (2013). In het algemeen zijn de op de bestaande landgoederen en buitenplaatsen aanwezige functies afzonderlijk bestemd, tot bijvoorbeeld 'Wonen', 'Maatschappelijk' of 'Kantoor'.

De instandhouding van de cultuurhistorische waarden van historische landgoederen en buitenplaatsen die in het plan onvoldoende door de onderliggende bestemmingen wordt beschermd of geregeld, is aanleiding geweest voor een aanvullende regeling. Daarbij gaat het met name om de volgende bijzondere waarden:

- een kenmerkende paden- en lanenstructuur of karakteristieke zichtassen.
- bijzondere landschappelijke elementen, zoals theekoepels, hekwerken en dergelijke.
- karakteristieke bebouwing, veelal in de vorm van een kasteel, landhuis of versterkt huis, veelal met bijbehorende bouwwerken, een tuin en park.

Het hoofdhuis heeft een woonbestemming. De orangerie, boerderij en latten-schuur hebben op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven nummer 8' en het koetshuis de bestemming 'Bedrijven nummer 7', waardoor deze panden als kantoor mogen worden gebruikt.

Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde horeca-activiteiten op het landgoed.

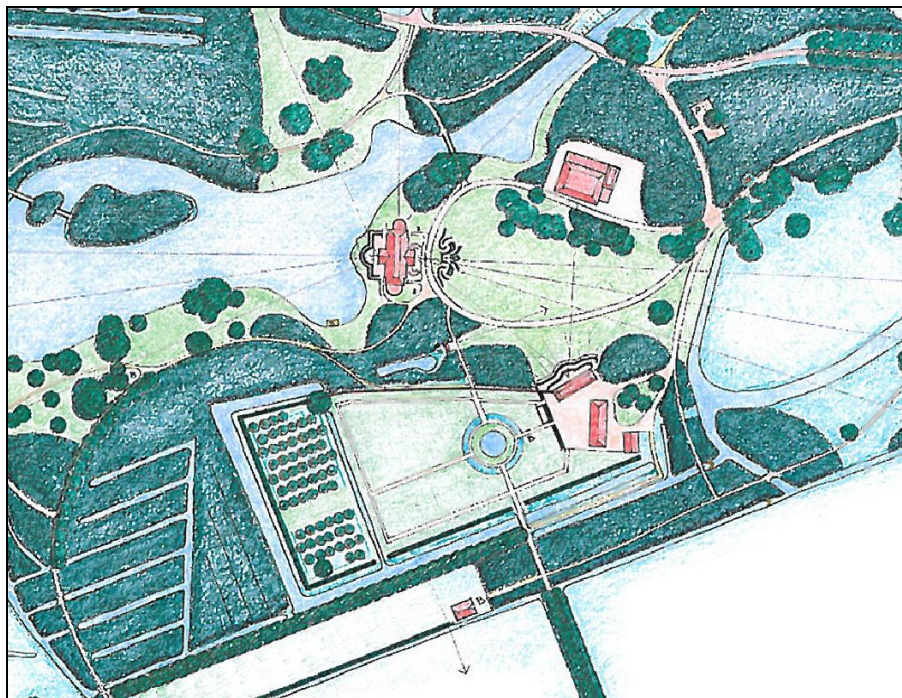


Figuur: uitsnede bestemmingsplan

2.3

Toekomstige situatie

In mei 2011 is het Landgoed Broekhuizen van eigenaar veranderd. De nieuwe eigenaar wil het landgoed nieuw leven in blazen. Door functieverandering van de gebouwen wordt beoogd om het toekomstig behoud van het landgoed veilig te stellen. Daarbij is uitgangspunt dat de natuur- en cultuurhistorische waarden van het landgoed zo min mogelijk worden aangetast.



Landgoed Broekhuizen met ligging van de gebouwen en de terreininrichting (oude situatie)

Hoofdhuis

Het hoofdhuis omvat vier verdiepingen (inclusief de zolderetage), waarmee de totale vloeroppervlakte 1.908 m² bedraagt. De nieuwe eigenaar is voornemens om in het bestaande hoofdgebouw een drietal hoofdactiviteiten onder te brengen, te weten:

- op de begane grond aan de achterzijde een restaurant met alle bijbehorende keuken- en horecafaciliteiten;
- de eerste etage zal worden gebruikt voor trouwpartijen, concerten, vergaderingen, evenementen, exposities et cetera met ook de nodige horecafaciliteiten;
- de tweede en zolderetage zullen worden gebruikt voor hotel.

Bij de functiewijziging van het hoofdhuis zijn aanpassingen in het monument noodzakelijk. Het architectenbureau heeft in samenspraak met de opdrachtgever en adviseur gezocht naar oplossingen die enerzijds recht doen aan het Rijksmonument en anderzijds aan de beoogde herbestemming.

Koetshuis

Het koetshuis zal worden gebruikt voor feesten, partijen, exposities, vergaderingen, evenementen en dergelijke. Tevens is in het koetshuis een bedrijfswoning voorzien en kunnen op de verdieping hotelkamers worden gerealiseerd.

Bij de functiewijziging van het koetshuis zijn zeer geringe aanpassingen aan het monument noodzakelijk. Eén grote wijziging is de toevoeging van de serre, deze is gebaseerd op de oorspronkelijke wasplaats die ter plaatse van de achtergevel aanwezig was, nu nog geven de originele consoles en muurdam et cetera de plaats aan van de originele wasplaats.

Orangerie

In de orangerie zijn de volgende functies voorzien:

- hotelaccommodatie;
- kantoor- en vergaderruimten ten behoeve van de horecafunctie;
- fitnessruimte ten behoeve van de hotelgasten en congresgangers op het landgoed.

Hierbij wordt geheel gebruik gemaakt van het bestaande gebouw. De functiewijziging van de orangerie gaat gepaard met zeer beperkte aanpassingen zoals het vervangen van een raam door een toegangsdeur.

Boerderij

In de voormalige boerderij zijn een restaurant en een beheerderswoning (op de verdieping) voorzien. Ook is er de mogelijkheid dat hier hotelkamers worden gerealiseerd. Hiertoe heeft een geringe uitbreiding met 55 m² op de begane grond plaats. Tevens wordt de kapverdieping van dakkapellen voorzien.

De lattenschuur, met een vloeroppervlakte van ongeveer 100 m², zal dienst blijven doen als bijgebouw en gebruikt worden voor opslag.

Ten gevolge van de functiewijziging is op het landgoed uitbreiding van de parkeerplaatsen en toegangswegen noodzakelijk. Een deel van de moestuin wordt ingericht voor het bezoekersparkeren. De parkeercapaciteit voldoet aan de vereisten van de betreffende functies en de grootte van de objecten.

Door de landschapsarchitect is gezocht naar het behoud van landschap, bomen, beplanting. Ook wordt groen toegevoegd: zo worden in de moestuin (fruit)bomen geplant bij de parkeerplaatsen die gerealiseerd zullen worden op de plaats waar voorheen hoogstamfruitbomen stonden.

Broekhuizen wordt toegankelijker voor een groter publiek en tevens worden de natuur- en landschapswaarden behouden. De voorgestelde veranderingen hebben tot gevolg dat er aan de historische gebouwen relatief weinig verandert, maar de functies zorgen er voor dat de panden weer tot hun recht komen en behouden blijven.

Flexibiliteit

Naast de hierboven genoemde gebruiksmogelijkheden worden in het bestemmingsplan ook andere functies toegelaten via wijzigingsbevoegdheden. Dat houdt verband met het feit dat de instandhouding van veel buitenplaatsen onder druk staat. Derhalve is er vanuit de eigenaren een duidelijke behoefte aan meer gebruiksmogelijkheden. Op grond daarvan heeft de gemeente flexibiliteit in bestemmingsplannen als beleidskeuze geformuleerd. Daarbij is het volgende overwogen.

In algemene zin kan worden gesteld dat de dichtst bij het oorspronkelijke gebruik liggende functie (wonen) als mogelijke bestemming wordt gezien, omdat dit gebruik het minst ingrijpend is en het goed aansluit bij het doel van instandhouding van de cultuurhistorische waarden. Dit is ook verwoord in de beleidsnota 'Buitens op de Heuvelrug'. Een andere mogelijke hoofdbestemming is 'Maatschappelijk' met aanvaardbare functies als gezondheidszorg,

kinderopvang, openbare dienstverlening, zorginstelling, zorgboerderij en onderwijs. In de voorliggende situatie wordt tevens aan een gebruik als atelier of museum (bestemming Cultuur en Ontspanning) gedacht en het gebruik als recreatiewoning. Mede op basis van de geldende bestemming worden tevens kantoren mogelijk gemaakt.

Hiertoe worden wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarbij altijd een afwijking per afzonderlijk initiatief moet plaatsvinden.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Conclusie

De structuurvisie doet geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

3.1.2

Nota Belvédère

In 1999 is, als een gezamenlijk product vanuit vier ministeries, de nota Belvédère, een beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting gepresenteerd. Hierin wordt een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en wordt aangegeven welke maatregelen daartoe moeten worden genomen.

Conclusie

Het vergunnen van een andere functie past binnen de Nota Belvédère.

3.1.3

Monumentenwet 1988

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap kan objecten aanwijzen als beschermd monument op basis van art. 3 van de Monumentenwet 1988. De bescherming betreft het gehele object, tenzij uitdrukkelijk bij de aanwijzing is bepaald dat het enkel om een onderdeel of meerdere onderdelen gaat. Bescherming op grond van de Monumentenwet 1988 betekent dat het verboden is het object te beschadigen of te vernielen. Voor wijzigingen aan het rijksmonument dient de eigenaar over een omgevingsvergunning (voorheen monumentenvergunning) te beschikken. Een dergelijke vergunning is eveneens vereist indien een eigenaar een rijksmonument wil herstellen, gebruiken of laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

Indien de aanvraag een plan betreft tot (gedeeltelijke) afbraak, ingrijpende wijzigingen vergelijkbaar met gedeeltelijke afbraak, reconstructie of herbestemming (het wijzigen van de functie), dan is het college verplicht om tevens advies over de aanvraag te vragen aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Het voornemen past binnen de uitgangspunten van de Monumentenwet 1988, waarbij opgemerkt wordt dat de monumentencommissie en de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed in principe akkoord gaan met voorgenomen ontwikkelingen.

3.1.4

Beschermde historische buitenplaats

In de jaren zeventig van de twintigste eeuw nam de belangstelling voor de historische tuinen, parken en buitenplaatsen en de historische tuinarchitectuur sterk toe. Om verlies aan waarden op de buitenplaatsen te voorkomen heeft de toenmalige Minister van CRM op aandringen van het Parlement toegezegd dat de bescherming van historische buitenplaatsen van rijkswege ter hand zou worden genomen. Vervolgens zijn in de loop der tijd rond de 500 buitenplaat-

sen onder de bescherming van de Monumentenwet 1988 gebracht en aangewezen als rijksmonument (officiële aanduiding: ‘complex historische buitenplaats’). Binnen een beschermde historische buitenplaats valt niet alleen de daar voorkomende bebouwing onder de bescherming, maar is het gehele aangewezen gebied (waaronder de historische tuin- en parkaanleg) als zodanig beschermd. De aangewezen buitenplaatsen zijn ingeschreven in het register van rijksmonumenten.

Conclusie

Bij de planvorming is/wordt rekening gehouden met de historische waarden, waarmee recht wordt gedaan aan de historische context.

3.1.5

Natuurschoonwet 1928

De Natuurschoonwet (NSW) is in 1928 tot stand gekomen. Het betreft een instrumentarium dat gecreëerd is ter bevordering en instandhouding van natuurschoon. Zowel de particuliere eigenaar, als de overheid ondervinden belangrijke voordelen van deze wet. Het belangrijkste daarvan voor de landgoedeigenaar is de instandhouding van het landgoed als eenheid, waarbij de fiscale faciliteiten ofwel tegemoetkomingen wettelijk zijn geregeld. Vanuit de overheid bestaat de zekerheid dat er een wettelijke bescherming is voor het natuurschoon en dat deze tevens opengesteld is voor het publiek.

Conclusie

Bij de planvorming is/wordt rekening gehouden met de bepalingen uit de natuurschoonwet 1928, waarmee recht wordt gedaan aan de historische context.

3.2

Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1

Structuurvisie 2013-2028 en Provinciale verordening

De provincie heeft op 4 februari 2013 de Structuurvisie 2013-2028 en de provinciale verordening vastgesteld. In deze visie wordt met betrekking tot landgoederen en buitenplaatsen ingezet op het behoud en versterken.

Ten behoeve van de Structuurvisie is een Kwaliteitsgids opgesteld welke bestaat uit gebiedskaternen per landschapstype. In deze gebiedskaternen zijn de kwaliteiten en ambities van een landschap opgenomen en richtlijnen indien zich ontwikkelingen voordoen. De onderhavige locatie valt binnen de gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug. De kernkwaliteiten zijn hierbij Robuuste eenheid, Reliëfbeleving en Extreme historische gelaagdheid. Voor dit plangebied is het

met name van belang dat de parkeervoorzieningen worden voorzien van opgaand groen en bestaat uit halfverharding.

Landgoederen

De provincie geeft aan dat aandacht nodig is voor de bestaande landgoederen, die een belangrijke particuliere beheerder zijn van de groene ruimte. Op bestaande landgoederen is uit exploitatieoverwegingen soms behoefte aan nieuwe economische functies in bestaande gebouwen. De provincie staat hier in beginsel positief tegenover, maar zal van geval tot geval een afweging maken.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de onderlegger van het cultuurhistorische beleid van de provincie Utrecht. Monumenten, archeologie en cultuurlandschap zijn in hun onderlinge samenhang per (deel)gebied beschreven en op de kaart gezet..

De Buitenplaats Broekhuizen valt binnen de begrenzing van de Cultuurhistorische hoofdstructuur 'CHS- Historische buitenplaatszone'.

Voor de historische buitenplaatszones is het beleid enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling. De historische buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt, het uitgangspunt.

Het initiatief draagt bij aan de versterking van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur en de historische buitenplaatsen.

Tevens ligt een deel van het plangebied binnen de zone archeologie. Ten behoeve daarvan is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Archeologie opgenomen. Het aspect archeologie en cultuurhistorie komt verder terug in hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten.

Stiltegebied

Het plangebied valt grotendeels binnen de milieubeschermingszone Stiltegebied. Het beleid is erop gericht dat in deze gebieden mensen stilte kunnen ervaren. De stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende recreant en de natuur. Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet meer mogelijk in een gebied dat als stiltegebied is aangewezen. Gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, zijn hiervan uitgesloten. Er zijn beperkingen voor het gebruik van bijvoorbeeld geluidsinstallaties.

Ten behoeve van het stiltegebied is een aanduiding opgenomen. Verder komt dit aspect aan de orde in het hoofdstuk Uitvoeringsaspecten,

Natuur

Het plangebied is aangeduid als 'EHS'. Hier geldt bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende geconcentreerde actuele natuurwaarden. Gezien de ligging binnen de EHS, geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan, indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Verder komt dit aspect aan de orde in het hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten.

TOP gebied

Tevens is het gebied aangewezen als TOP gebied. De TOP gebieden, zijn gebieden waar verdroging aan de orde is. In het Convenant Verdrogingsbestrijding in TOP-gebieden staat hoe de betrokken partijen de komende vijf jaar de verdroging van natuur tegengaan.

Stichtse Lustwarande

Binnen de Utrechtse Heuvelrug neemt de Stichtse Lustwarande een bijzondere plaats in. De Stichtse Lustwarande bestaat uit een reeks van buitenplaatsen en landgoederen, met de daarbij horende karakteristieke parkbossen, lanen en zichtlijnen. Buitenplaats Broekhuizen is ook onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Het is gewenst dat de karakteristieke samenhang binnen deze aaneenrijging van buitenplaatsen en landgoederen wordt versterkt en beschermd. Gemeenten wordt verzocht de ruimtelijke identiteit van de Lustwarande vast te leggen in bestemmingsplannen. Ruimte voor ontwikkeling wordt geboden om de waarden van de landgoederen binnen de Stichtse Lustwarande in stand te houden. Het voorgestane gebruik versterkt de Stichtse Lustwarande.

Conclusie

het plan draag bij aan de versterking van het landgoed en past daarmee goed binnen het provinciale beleid. De provincie Utrecht heeft aangegeven in beginsel akkoord te zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Echter, door de ligging binnen het stiltegebied en de EHS dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden. In hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten wordt nader op deze aspecten ingegaan.

3.2.2

Beleidsvisie en uitvoeringsprogramma Historische Buitenplaatsen 2012-2015

In september 2012 is de Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen 2012-2015 vastgesteld. De Provincie Utrecht maakt hiermee ambities op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, restauratie en behoud en publieksbereik van buitenplaatsen de komende jaren concreet. De meeste Utrechtse buitenplaatsen zijn gelegen in acht min of meer aaneengesloten gebiedszones,

ieder met hun eigen specifieke kenmerken, problematiek en opgaven. Eén van deze zones betreft de Stichtse Lustwarande waar Broekhuizen onderdeel van is.

Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met de historische waarden van de buitenplaats waarmee recht wordt gedaan aan het beleid zoals dat voor de buitenplaatsen geldt.

3.2.3

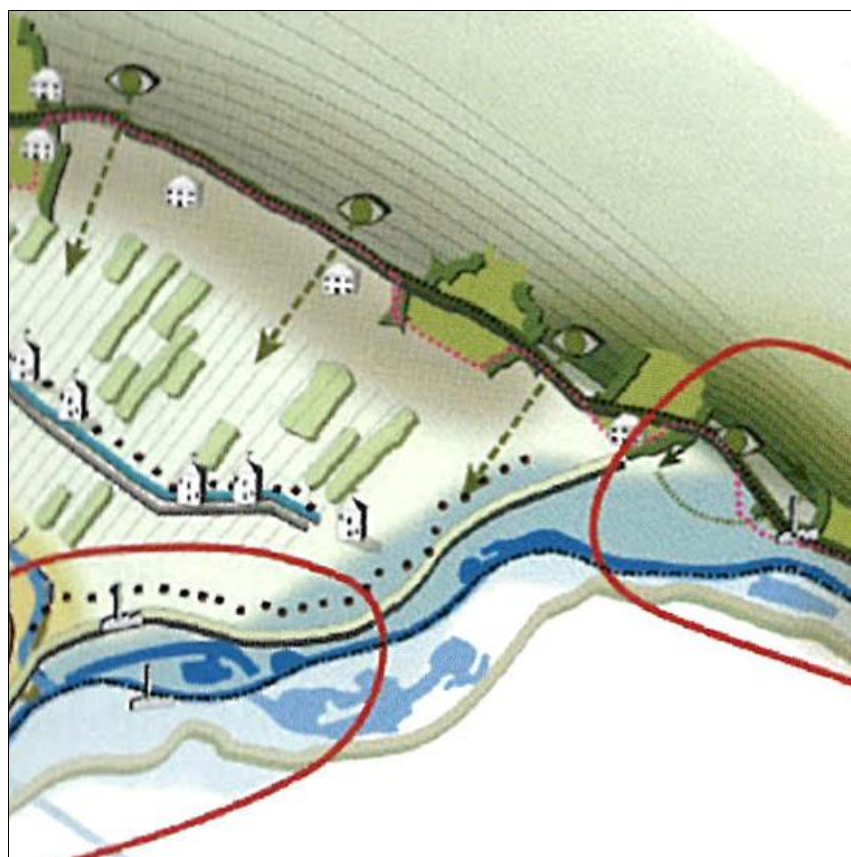
Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

Inleiding

Provincie Utrecht heeft in 2011 een kwaliteitsgids opgesteld voor de Utrechtse landschappen. De gids beschrijft de ruimtelijke kwaliteit van de landschappen aan de hand van kernkwaliteiten. Op basis hiervan geeft de provincie de ambities voor de verschillende landschappen aan.

Landgoed Broekhuizen maakt in deze gids deel uit van het landschap Rivierengebied. Voor het toetsen van ontwikkelingen gebruikt de provincie de kwaliteitsgids met de afzonderlijke gebiedskaternen als uitgangspunt. De gids vervult hierbij de rollen van 'onderlegger', 'informatiebron' en 'inspiratiebron'.

deelgebied Flank



Bron: provincie Utrecht, Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen, 2011

Rivierengebied

Voor het rivierengebied is het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de flank en Nederrijn/Lek de belangrijkste ambitie, waarbij de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraten (dragere) het best tot uiting komen. Dragere van dit gebied zijn de Nederrijn/Lek zelf, de dijklintbebouwing en de N225 die de kernen op de Heuvelrug met elkaar verbinden.

Voor het landgoed in het bijzonder gelden de ambities:

- beschermen en actief ontwikkelen van zichtlijnen en vergezichten van- uit de ruggengraat richting de rivier;
- versterken van het beplante profiel en doorgaande zicht over de provinciale weg;
- een duidelijke afwisseling van losse kernen en ruime groengebieden rond de ruggengraat.

3.2.4

Beheer en inrichtingsplan Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

Het Nationaal Park stimuleert het gebiedsgewijs, duurzaam en gezamenlijk Beheren van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is een landschap dat gevormd is door het ijs, de natuur door de mens. Te midden van de lage landschappen strekt de heuvelrug zich uit vanaf het Gooimeer tot aan de Grebbeberg bij Rhenen, waar de Nederrijn de rug heeft aangesneden. Het beleid ten aanzien van de natuur is gericht op:

- het opheffen van barrières;
- het vergroten van natuurwaarden van het bos;
- het vergroten van de omvang van het heideareaal;
- het creëren van grote eenheden. Het is de bedoeling om een aaneengesloten boskern te realiseren.

Binnen het Nationaal Park wordt voorrang gegeven aan rustige, natuurgerichte vormen van recreatie o.a. door het ontwikkelen van goede netwerken van wandel-, fiets- en ruiterroutes. Ten aanzien van de recreatie is het gebied opgedeeld in twee gebieden, één gebied waar meer recreatie plaats kan vinden en één gebied dat rustiger is voor zowel de flora en fauna als de rustzoekende recreant. Ten behoeve van het realiseren van de doelen. zijn actiepakketten opgesteld met uit te voeren maatregelen.

Conclusie

Bij het herstel van het landgoed hebben de aanwezig en toekomstige natuurwaarden een rol gespeeld. In hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten komt dit aspect nader aan de orde.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Structuurvisie 2030 ‘Groen dus vitaal’

Op 28 januari 2010 is de Structuurvisie 2030 ‘Groen dus Vitaal’ vastgesteld. De structuurvisie geeft conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030. De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: ‘Groen dus vitaal’. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn, samen met de sociale kwaliteit van de dorpen, het uitgangspunt.

In het overleg met het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug wil de gemeente voor de historisch waardevolle landgoederen aansturen op een duidelijke keuze voor cultuurhistorie bij de beheerplannen (bij beschermde historische buitenplaatsen is dit zelfs verplicht).

Met betrekking tot het gebruik van de landgoederen en buitenplaatsen geniet particuliere bewoning de voorkeur.

Conclusie

Het initiatief draagt bij tot het versterken van landgoed en past daarmee goed binnen de visie. De functie is echter een andere dan de gemeente als meest wenselijk voorstaat. Daarmee sluit het initiatief deels aan bij de gewenste praktijk.

3.3.2

Nota ‘Erfgoed in het groen’

Als beleidskader voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van erfgoed dat aanwezig is binnen de gemeente heeft de gemeente de nota ‘Erfgoed in het groen’ opgesteld. In de nota is het gemeentelijk beleid voor de periode 2010-2015 beschreven. De taken en doelen die de gemeente zich op het gebied van erfgoed heeft gesteld, worden daar uitgebreid beschreven. Met betrekking tot landgoederen en buitenplaatsen noemt de nota het volgende:

‘Om de beschermde landgoederen en buitenplaatsen ook op de lange termijn bestaanszekerheid te geven, is er aandacht nodig voor de specifieke problematiek rondom instandhouding van de gebouwen en beheer van het groen. Daarom is tijdens de werkconferentie ‘Sporen zoeken, sporen uitzetten!’, die speciaal is georganiseerd om input te krijgen van monumenteneigenaren en deskundigen uit het veld voor de opstelling van de erfgoednota, bij de workshop ‘Behoud door ontwikkeling’ bijzondere aandacht geschonken aan de vraag hoe het gemeentelijke erfgoedbeleid een steentje kan bijdragen aan een gezond beleid voor behoud van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen.’

Conclusie

Het initiatief draagt bij aan het behoud en versterken van het landgoed en past daarmee binnen het gewenste beleid.

3.3.3

Welstandsnota (2008)

Het welstandsbeleid van de gemeente is gericht op het in stand houden van de bestaande cultuurhistorische waarden. Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil zeggen dat een zeker minimum aan zorg en zorgvuldigheid bij de totstandkoming van een bouwwerk is besteed aan de visuele kwaliteit.

Conclusie

Zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als de monumentencommissie heeft een positief principeadvies gegeven over de voorgenomen ontwikkelingsrichting van de buitenplaats Broekhuizen. Daarmee voldoet het plan ook aan hetgeen met de welstandsnota wordt voorgestaan.

3.3.4

Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2013 (2011) en Nota Verblijfsrecreatie, gemeente Utrechtse Heuvelrug

Beleidsplan recreatie en toerisme 2011 - 2013

De afgelopen jaren is vanuit het beleidsveld recreatie en toerisme ingezet op het verbeteren van de toegankelijkheid van landgoederen voor recreatief medegebruik en het vestigen van voorzieningen op landgoederen, kastelen en buitenplaatsen. Hieraan is of wordt nog invulling gegeven door:

- de realisatie van het beleefpad op Landgoed Broekhuizen. Het (minder-valide)pad wordt omgevormd tot een natuur- en cultuurhistorische beleevingsroute waar via panelen en interactieve elementen informatie wordt gegeven over het vroegere leven op het landgoed.
- het verbinden van kastelen en landgoederen, door het realiseren van een route tussen juwelen op de Heuvelrug, t.w. kasteel Amerongen met de landgoederen Zuylenstein en Broekhuizen.

Nota Verblijfsrecreatie, gemeente Utrechtse Heuvelrug

De gemeente heeft de nota Verblijfsrecreatie vastgesteld om een antwoord te hebben op te vragen die vanuit de sector op de gemeente afkomen, maar kunnen conflicteren met het natuurbeleid. Het doel van de nota is om een beleids- en toetsingskader te hebben voor de verblijfsrecreatie binnen de gemeente.

De gemeente streeft naar het behouden en versterken van het huidige verblijfsrecreatieve aanbod en de ontwikkeling van goed inpasbare vormen van verblijfsrecreatie, die een bijdrage leveren aan economische groei, leefbaarheid en duurzaamheid binnen de gemeente. De ontwikkelingen in

de verblijfsrecreatieve sector mogen zeker niet ten koste gaan van de natuur- en landschapswaarden. Bij voorkeur geven ontwikkelingen zelfs een impuls aan natuur en landschap.

De volgende beleidsdoelen die de gemeente geformuleerd heeft, zijn relevant voor het voorliggende plan:

Op basis van ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteiten wordt een onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden van verschillende recreatieve verblijfsvormen binnen de gemeente. Hotels zijn toegestaan in de gehele gemeente. Een hotelaccommodatie is dusdanig specifiek en afhankelijk van de inrichtingswensen van de exploitant, dat geen specifieke richtlijnen worden opgenomen. De inrichting dient toegespitst te worden op de specifieke situatie, met inachtneming van wet- en regelgeving.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het recreatiebeleid van de gemeente.

3.3.5

Buitens op de Heuvelrug

De beleidsnota 'Buitens op de Heuvelrug' is op 1 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota zijn enkele beleidskeuzes geformuleerd, waarvan de beleidskeuze '(Nieuwe economische drager in) bestemmingsplannen' met name voor voorliggend initiatief van belang is.

Nieuwe economische dragers

Omdat de instandhouding van veel buitenplaatsen onder druk staat, is er vanuit de eigenaren een duidelijke wens om nieuwe functies op buitenplaatsen te creëren. Dit kan door het gebruik van bestaande gebouwen, maar ook is er vraag naar nieuwbouw. De mogelijkheid om dit soort plannen te realiseren is afhankelijk van een aantal factoren, zoals de specifieke opbouw van de buitenplaats of het landgoed, de situering daarvan en het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Gebleken is dat bestemmingsplannen deels gedateerd zijn en dat er binnen de diverse bestemmingsplannen verschillende regels worden gehanteerd voor deze complexen. Ook is geconstateerd dat diverse bestemmingsplannen beperkend zijn. Vaak blijkt dat de beperking in een bestemmingsplan dusdanig is, dat deze nieuwe initiatieven, die juist bijdragen aan de instandhouding van historische buitenplaatsen en landgoederen, in de weg staat. Om deze reden wordt door eigenaren gepleit voor meer flexibiliteit in bestemmingsplannen en gezien deze gesignaleerde behoefte, heeft de gemeente flexibiliteit in bestemmingsplannen als beleidskeuze geformuleerd.

In het geval van een landgoed of een buitenplaats is veeleer sprake van een samenspel van verschillende functies, die als geheel worden beheerd. In het algemeen zijn de op de bestaande landgoederen en buitenplaatsen aanwezige

functies daarom afzonderlijk bestemd, tot bijvoorbeeld 'Wonen', 'Maatschappelijk' of 'Kantoor'.

In algemene zin kan worden gesteld dat de dichtst bij het oorspronkelijke gebruik liggende functie (wonen) de voorkeur geniet als gebruiksvorm, omdat dit gebruik het minst ingrijpend is en het beste aansluit bij het doel van instandhouding van de cultuurhistorische waarden. Dit is in lijn met de uitspraken die hierover in het kader van de gemeentelijke structuurvisie zijn gedaan.

Flexibiliteit in bestemmingsplannen

Besloten is dat in nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied historische buitenplaatsen en landgoederen een dubbelbestemming krijgen, op grond waarvan het bestemmingsplan onder voorwaarden gewijzigd kan worden ten behoeve van het:

- wijzigen en/of vergroten van bouwvlakken en/of het toekennen van nieuwe bouwvlakken (van deze wijzigingsbevoegdheid zal in voorkomend geval pas gebruik worden gemaakt nadat de Raad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het voornemen tot het uitoefenen van die bevoegdheid);
- het wijzigen van bestemmingen, met nadere aanduiding functies en gebruiksdoelen. Een van de genoemde hoofdbestemmingen is 'Wonen', dat zowel in het hoofdgebouw als in de bijbehorende bouwwerken aanvaardbaar is. Een andere mogelijke hoofdbestemming is 'Maatschappelijk' met aanvaardbare functies als gezondheidszorg, kinderopvang, openbare dienstverlening, zorginstelling, zorgboerderij en onderwijs. Voor het mogelijk wijzigen van functies, zal altijd een afweging per afzonderlijk initiatief plaatsvinden.

Conclusie

Het plan voorziet in het creëren van een nieuwe economische drager. Het past daarmee binnen de doelstellingen van de beleidsnota 'Buitens op de Heuvelrug'. Hiermee wordt bereikt dat deze waardevolle complexen in stand gehouden worden voor toekomstige generaties.

Ten hoeve van het behoud van de kwaliteiten van het landgoed is een dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaatsen' opgenomen. Verbodsbepalingen, zoals een verbod op het verwijderen van natuur- en landschapselementen, voorkomen aantasting van aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Om bovengenoemde flexibiliteit mogelijk te maken, zijn wijzigingsbevoegdheden binnen deze dubbelbestemming opgenomen.

Uitvoeringsas- pecten

4

4.1

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De cultuurhistorische waarde van Landgoed Broekhuizen is duidelijk waar te nemen, zowel in de monumentale bebouwing als de bijzondere tuin- en parkaanleg. Maar ook onder het maaiveld, onttrokken aan het oog, zijn sporen aanwezig die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het inzicht in het leven in het verleden. Dit betreft sporen van de inrichting van dit landgoed vanaf de late middeleeuwen, maar ook sporen van bewoning in de eeuwen daarvoor. De Monumentenwet stelt dat archeologische waarden dienen te worden meegewogen bij het maken van bestemmingsplannen (art. 38a). In dit kader is het van belang dat voordat een bestemmingplan wordt vastgesteld wordt onderzocht wat de archeologische waarde van het plangebied precies is. Vooruitlopend op de ontwikkelingen op landgoed Broekhuizen, is een archeologisch bureauonderzoek, aangevuld met een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, uitgevoerd ¹. Hierbij is vastgesteld dat op het landgoed sporen van bebouwing behorende tot landgoed Broekhuizen aanwezig kunnen zijn, daterend vanaf de (late) veertiende eeuw en vroege vijftiende eeuw. In de nabije omgeving zijn bovendien meerdere woonplaatsen uit de periode van de bronstijd (2000-800 voor Chr.), de ijzertijd (800-12 voor Chr.) en de late middeleeuwen (1250-1500 na Chr.) aanwezig. Sporen uit deze perioden kunnen ook op het landgoed worden verwacht. Het veldonderzoek heeft aangetoond dat de bovenste laag van de bodem is verstoord. De diepte van deze verstoring varieert van 40 cm tot 1 m onder maaiveld. In deze verstoorde laag is de trefkans op archeologische waarde erg klein, maar onder de verstoringen kunnen nog wel belangrijke sporen en vondsten aanwezig zijn. Ten zuiden van het hoofdgebouw zijn aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een gracht die mogelijk met de zeventiende- en achttiende eeuwse bebouwing van Broekhuizen in verband kan worden gebracht.

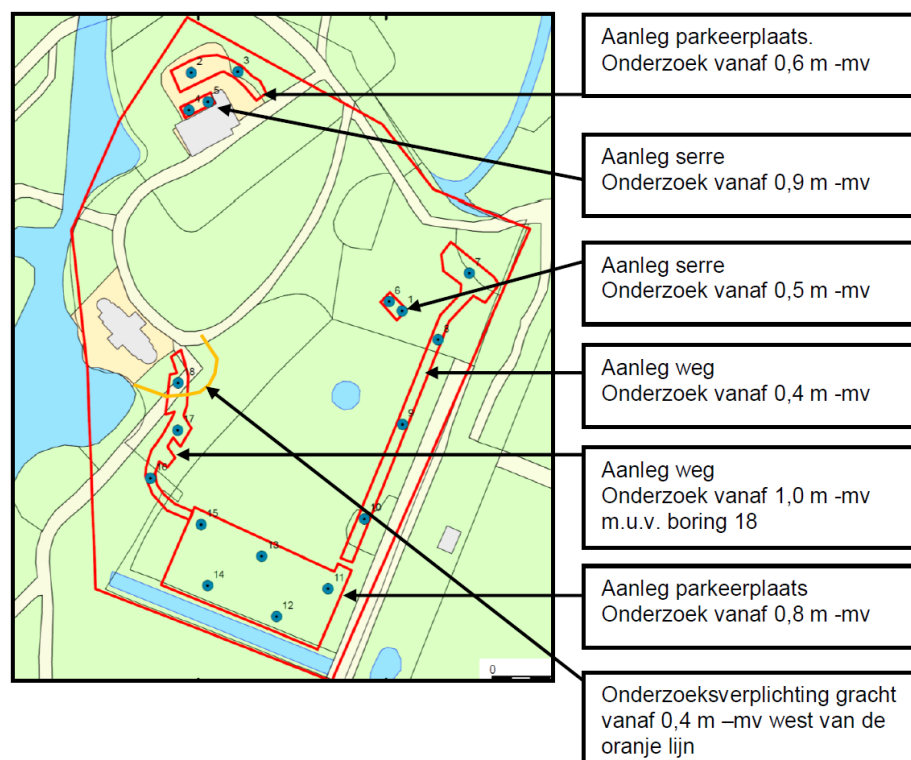
Op basis van de onderzoeksresultaten is een kaart gemaakt waarbij de diepte van de verstoring van de bodem is meegenomen (zie hierna)). Indien de graafwerkzaamheden dieper in de bodem ingrijpen dan aangegeven op de verstoringskaart, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De vorm van dit onderzoek

¹ Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Kasteel Broekhuizen, Leersum Gemeente Utrechtse Heuvelrug, IDDS Archeologie rapport 1515, april 2013

kan variëren van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven tot een archeologische begeleiding. De methode van onderzoek dient te worden vastgelegd in een Programma van Eisen, dat van te voren dient te worden goedgekeurd door de gemeente als bevoegde overheid.

In het archeologisch veldonderzoek zijn uitsluitend de beoogde ontwikkellocaties meegenomen, te weten ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en nieuwe aanbouw (serres). Het overige deel van het terrein is niet in detail met boringen onderzocht. Voor het overige deel van het plangebied zijn de resultaten van het bureauonderzoek van toepassing. Dit toont aan dat de archeologische verwachting voor landgoed Broekhuizen, conform het gestelde op de Beleidskaart archeologie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, hoog is (Waarde Archeologie 1). Het gemeentelijk beleid voor locaties met een hoge archeologische verwachtingswaarde stelt dat ontwikkelingen waarbij de bodem over een oppervlakte groter dan 50 m² dieper dan 30 cm wordt vergraven, een archeologische onderzoeksplicht kennen. Het archeologisch onderzoek dient de archeologische waarde van de percelen vast te stellen en de impact van de beoogde ontwikkelingen op die waarde in kaart te brengen. Deze onderzoeksplicht is opgenomen in een omgevingsvergunningsstelsel in de regels”.

Net ten zuiden van het hoofdhuis heeft in 1996 een bodemsanering plaatsgevonden als gevolg van een olietank die daar lag. De grond is hier dusdanig geruimd dat hiervoor geen voorwaarden meer gelden aan ontwikkeling vanuit archeologisch oogpunt bezien.



Aanbevelingen met betrekking tot nader onderzoek per locatie

Cultuurhistorie

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de monumentencommissie hebben een positief principeadvies gegeven over de voorgenomen ontwikkelingsrichting van de buitenplaats Broekhuizen. Zij hebben voor de verdere uitwerking in een bouwplan voorwaarden meegegeven, waarmee bij de verdere uitwerking rekening gehouden moet worden. De RCE heeft in de overweging het volgende meegewogen:

- De panden staan al geruime tijd leeg of nagenoeg leeg. Continuering hiervan is geen wenselijke zaak uit punt van behoud van het monument.
- Recent is met subsidie het casco hersteld. Het hoofdhuis staat er daardoor nu goed bij. Bij langer voortdurende leegstand zal dit een desinvestering blijken.
- Ondanks intensieve trajecten en soms ook kansrijke mogelijkheden, is het in de afgelopen jaren niet gelukt tot een passende functie voor de gebouwen te komen. Het huidige voorstel lijkt een duurzame herbestemming te waarborgen.
- De voorgestelde noodzakelijke aanpassingen verhouden zich op hoofdlijnen voldoende goed tot wat de bescherming beoogt; het behoud van monumentale waarden.

Conclusie

Afhankelijk van de diepte van de bodemverstoring zal er nader onderzoek verricht moeten worden naar de archeologische waarden in de bodem. Dit verschilt sterk per locatie.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaats en leidt niet tot onevenredige aantasting van het aanwezige cultuurhistorische erfgoed.

4.2

Landschap

Inleiding

Het landgoed ligt in een overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug naar het gebied van de Kromme Rijn. Het noordelijk deel van het landschappelijk ingerichte park ligt op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug, het zuidelijk deel ligt in het Kromme Rijngebied. Het landgoed maakt deel uit van de zogenoemde Stichtse Lustwarande.

Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ (2007)

Voor het gebied is een landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ (LOP) opgesteld. In samenhang met dit LOP is een beeldkwaliteitsplan (BKP Krommerijngebied+) en een Uitvoeringsprogramma (UP Krommerijngebied+) opgesteld. De drie documenten vormen gezamenlijk de beleidskaders voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het gebied voor de komende 10 jaar. De drie documenten zijn opgesteld door de betrokken gemeenten Zeist,

Wijk bij Duurstede, Bunnik, De Bilt, Houten en Utrechtse Heuvelrug, in samenwerking met de gebieds- en belangenorganisaties van de streek. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 met het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ ingestemd.

Voorop in het LOP staan de streekeigen identiteit, de verscheidenheid en de beleving van het landschap. Het buitengebied dient vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Specifieke doelstellingen van het LOP zijn:

- waarborgen van het cultureel erfgoed en een goede leefomgeving voor de toekomstige generaties door functies op een adequate wijze te situeren en vorm te geven;
- versterken van de identiteit en leefbaarheid van het landschap;
- stimuleren van de betrokkenheid (inhoudelijk en/of financieel) van de burger bij de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving en stimuleren van lokale en regionale initiatieven voor verbetering van het landschap;
- vormen van een helder referentiekader vanuit landschapskwaliteit voor beoordeling van en advisering bij nieuwe ontwikkelingen.

Het LOP bestaat uit een landschaps- en een natuurvisie. De landschapsvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van de identiteit van de verschillende landschapstypen, de historische patronen, de groenstructuren en de ruimtelijke kwaliteiten die karakteristiek zijn. De landschapsvisie is gebaseerd op en vormt een uitwerking van vastgesteld beleid op diverse niveaus. De natuurvisie beschrijft de gewenste ecologische ontwikkeling van het gebied.

Het landgoed maakt in het LOP deel uit van de Stichtse Lustwarande, een reeks van kastelen, buitens en landgoederen welke zich tussen het eind van de 18e eeuw en het begin van de 20e eeuw ontwikkeld heeft langs de eeuwenoude weg Utrecht-Arnhem. Vanuit deze kastelen en buitens zijn vele kenmerkende structuren in het landschap ontstaan, zoals zichtlijnen, lanen en ook grote ontginningen. De landschapsvisie zet in dit deelgebied in op het behouden en versterken van de waardevolle landgoederenzone en de waardevolle abiotische gradiënt en de recreatieve verbindingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten aan deze kernkwaliteiten getoetst worden.

In het deelgebied is tevens versterking van de beeldkwaliteit van bestaande onderdelen van het buitengebied en landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen gewenst. Denk hierbij aan de beeldkwaliteit van bebouwingslinten, bebouwing en erven, schuren, bedrijven, parkeerplaatsen, kassen, paardenbakken of verlichting.



Bron: Brons partners Landschapsarchitecten bv, 27 november 2009

Utrechtse Heuvelrug	
	Noordflank Utrechtse Heuvelrug Verbeteren ruimtelijke kwaliteit diverse landschappen, behouden waardevolle abiotische gradient en verbeteren kwaliteit en diversiteit recreatieve voorzieningen, ruimtelijk versterken Grebbeline
	Boortje Heuvelrug Behouden uniek aaneengesloten bos- en natuurgebied met zeer hoge ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarden, recreatie zonen, verbeteren kwaliteit verblijfsrecreatie, extra aandacht voor instandhouding en samenhang bosgebied
	Stichtse Lustwarande Behouden en versterken waardevolle landgoederenzone en waardevolle (a) biotische gradient en recreatieve verbindingen (landgoederen indicatief aangegeven)
	Kampenlandschap Versterken ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten kampenlandschap
	Stagenlandschap Versterken ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten stagenlandschap
	Engen Behouden en versterken open engen

Er is om deze reden naast het LOP ook een beeldkwaliteitsplan voor hetzelfde plangebied opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is een vervolgstap op het LOP Kromme Rijngebied+ en geeft daarvan een nadere uitwerking. Het BKP gaat in op de ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de omgeving, de erfinrichting en de beeldkenmerken van het landschap. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor wijziging van functies en geeft randvoorwaarden voor de maatvoering van bebouwing en andere objecten. Het landschapsontwikkelingsplan geeft de gewenste ontwikkeling in het landschap aan. Het BKP geeft nadere informatie en inspiratie hoe nieuwe ontwikkelingen er uit kunnen zien en hoe onder andere beplantingen daarin een rol spelen.

4.3

Bodem

Als gevolg van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Bouwbesluit, dient in verband met de uitvoerbaarheid van het voornemen, onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Het doel van een dergelijk onderzoek is het beoordelen van de mate waarin verontreiniging aanwezig is, zodat kan worden beoordeeld of en zo ja welke kosten zijn gemoeid met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat wordt voldaan aan de eisen van de milieuwetgeving.

Op het terrein wordt een serre bij het koetshuis gebouwd. Een aanbouw bij de boerderijen een aantal wegen en parkeerplaatsen worden nieuw aangelegd. De

aan te leggen serre bij het hoofdgebouw betreft geen aanbouw op of in de bodem.

Op het terrein is een bodemonderzoek uitgevoerd. De aan te leggen wegen, parkeerplaatsen en serre zijn onderzocht (Verkenkend bodemonderzoek, uitgevoerd door IDDS, kenmerk 1302F126/DBI/rap1, d.d. 28-03-2013).

Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de nieuw te bouwen serre bij het koetshuis sterk verontreinigd is met zink.

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient de verontreiniging afgeperkt te worden middels een nader bodemonderzoek om vast te stellen of de verontreiniging een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Ook kan de verontreiniging worden gesaneerd door een BUS-melding in te dienen bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht).

Op het terrein is een ondergrondse tank aanwezig geweest (nabij het hoofdgebouw). De tank is in 1996 KIWA gesaneerd en verwijderd. De grond ter plaatse van de tank was sterk verontreinigd met minerale olie. De verontreiniging is deels verwijderd. Een sterke restverontreiniging met minerale olie is in de grond en het grondwater achtergebleven en kon vanwege aanwezige bebouwing niet worden verwijderd. Provincie en toenmalige Milieudienst hebben het niet noodzakelijk geacht verdere vervolgacties ten aanzien van de restverontreiniging uit te voeren.

Op het terrein zijn geen slootdempingen bekend.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem dient, voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning, een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de nieuw te bouwen serre bij het koetshuis. Eventueel kan ook direct gesaneerd worden door een BUS-melding in te dienen bij de provincie Utrecht.

4.4

Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in mogelijke effecten van de geplande ontwikkeling op beschermde flora en fauna en op de bestaande natuurgebieden.

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbe-

scherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Als gevolg van het in werking treden van de Flora- en faunawet heeft de natuurtoets een zwaarder karakter gekregen in de ruimtelijke ordening. De Flora- en faunawet schrijft voor dat bij ruimtelijke ingrepen geen schade toegebracht mag worden aan beschermde dier- en plantensoorten.

Relevantie met het plangebied

Voor het onderhavig gebied is een ecologisch onderzoek² uitgevoerd.

Omdat Broekhuizen met de omliggende gronden in de Ecologische Hoofdstructuur ligt, dienen de plannen te worden getoetst aan het nee, tenzij-regime (bescherming Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Tevens dienen de plannen in het kader van de Flora- en faunawet te worden onderworpen aan een zogeheten natuurtoets. Ten behoeve van deze verplichte toetsen dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna, in het bijzonder naar de aanwezigheid van beschermde en bijzondere soorten. Dit onderzoek, dat wordt uitgevoerd conform de geldende onderzoeksrichtlijnen en -protocollen, moet uitwijzen welke soorten waar in het plangebied voorkomen en om welke aantallen het bij benadering gaat. In het geval van strikter beschermde soorten zal het onderzoek tevens moeten uitwijzen welke functie het plangebied voor deze soorten vervult (leefgebied, voortplantingslocatie, overwinteringsgebied) en welk belang het plangebied heeft in relatie tot de omgeving.

Conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek

Planologische status

- Het plangebied is een deel van het landgoed Broekhuizen dat in zijn geheel binnen de Ecologische Hoofdstructuur ligt (artikel 4.11 PRV 2013-2028).

Actuele natuurwaarden

- In het plangebied zijn in totaal 306 plantensoorten vastgesteld. Drie soorten zijn strikter beschermd en drie soorten zijn als bedreigd of ernstig bedreigd opgenomen op de Rode en/of Oranje Lijst.
- In het plangebied zijn 19 soorten zoogdieren aangetroffen, waarvan er 8 - vleermuizen, eekhoorn en boomarter - strikter beschermd zijn.
- In het plangebied zijn 47 broedvogels vastgesteld.
- In het plangebied komt één soort reptiel voor, de ringslang. Deze soort is strikt beschermd en opgenomen op de Rode en Oranje Lijst.
- In het plangebied zijn vier soorten amfibieën, 19 soorten dagvlinders, 23 soorten waterjuffers en libellen, negen soorten sprinkhanen aangetroffen. Geen van de soorten is strikter beschermd of als bedreigd of ernstig bedreigd opgenomen op de Rode of Oranje Lijst.
- In het plangebied komt een populatie van de licht beschermde wijngaardslak voor.

² Ecologisch onderzoek Kasteel Broekhuizen Leersum, Van den Bijtel ecologisch onderzoek, juni 2014

Flora- en faunawet, natuurtoets

- De aanleg van de weg naar het parkeerterrein op de locatie van de voormalige boomgaard kan leiden tot het vernielen, beschadigen, ontwortelen van planten van de daslook en tot vernietiging van een deel van de groeiplaats. Door de planten te verplaatsen en daarmee de groeiplaats elders uit te breiden, kan overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden voorkomen.
- De plannen zullen voor de grote bosaardbei en de stengelloze sleutelbloem niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten heeft daarom geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.
- De aanleg van een terras aan het water kan leiden tot het vernielen, beschadigen en ontwortelen van planten van het zomerklokje. Door de planten tijdelijk te verplaatsen, kan overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden voorkomen. De groeiplaats van deze soort dient te worden behouden.
- In het plangebied komen zes strikt beschermde vleermuizen voor. Vijf soorten, watervleermuis, franjestaart, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger, gebruiken het gebied alleen om te jagen.
- Voor de lichtschuwe franjestaart en watervleermuis vormt het plangebied een belangrijk jachtgebied. Om de functionaliteit van de jachtgebieden in stand te houden, zal terughoudend moeten worden omgesprongen met het aanbrengen en gebruik van verlichting.
- Van de gewone dwergvleermuis is met zekerheid een zomerverblijf vastgesteld in de orangerie. Mogelijke zomerverblijven zijn aanwezig in het hoofdgebouw en het koetshuis. Op grond van de waarnemingen is het aannemelijk dat van deze soort paarverblijven en een winterverblijf (in de orangerie) aanwezig zijn. Omdat geen grote structurele verbouwingen aan de gebouwen zijn voorzien, zullen de verblijfplaatsen in stand blijven. Voor deze soort heeft daarom geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Er dient een voorbehoud te worden gemaakt met betrekking tot het aanbrengen van isolatie. Mochten er plannen worden ontwikkeld voor de isolatie van één of meer gebouwen, dan dient vóór uitvoering van de plannen beoordeeld te worden wat de effecten zijn voor vleermuizen, in het bijzonder de gewone dwergvleermuis. Indien het isoleren leidt tot het verdwijnen van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen, dan zullen passende maatregelen moeten worden getroffen.
- De plannen zullen voor de ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en de laatvlieger, de boommarter, ringslang niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Voor deze soort heeft daarom geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.
- De plannen zullen voor de boommarter niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Voor deze soort be-

hoeft daarom geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

- Er zullen verschillende mitigerende maatregelen (zie Hoofdstuk 8 ecologisch onderzoek) moeten worden getroffen om de nadelige effecten voor soorten te minimaliseren en te voldoen aan de zorgplicht.
- Als de voorgestelde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, heeft voor geen van de aanwezige strikter beschermde soorten een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.
- In zijn algemeenheid geldt voor het plangebied dat zeer terughoudend moet worden omgesprongen met het aanbrengen en het gebruik van verlichting. Dit is mogelijk door het aantal verlichtingspunten te minimaliseren, lage armaturen te gebruiken die lichtuitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk tegengaan, de brandduur zoveel mogelijk beperken door het gebruik van bewegingssensoren en lichtsoorten te gebruiken met geen of slechts een geringe invloed op nachttactieve dieren. In het verlichtingsplan dat voor het plangebied wordt opgesteld, wordt rekening gehouden met deze aspecten.
- De toename van het aantal verkeersbewegingen in de avonduren zal naar verwachting niet leiden tot ernstige verstoring van 's nachts of in de schemer actieve dieren.

Nee, tenzij-toets

- De plannen voor Broekhuizen zullen niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.
- Wel zullen de plannen leiden tot aantasting van de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS. Met name de aanleg van het parkeerterrein en de weg evenals de bouw van eventuele serres, leiden tot een vermindering van het areaal. Door het treffen van gerichte maatregelen, kan een significante aantasting voorkomen worden.
- Het parkeerterrein zal bestaan uit een open verharding en groen worden ingekleed. Daarnaast zal de ecologische kwaliteit van de aangrenzende gronden verbeterd worden. Per saldo zal het oppervlak aan EHS iets afnemen, maar de kwaliteit verbetert.
- De aan te leggen weg wordt aangesloten op een bestaand pad langs een schutting. Door deze schutting kunnen grotere grondgebonden dieren zich hier niet verplaatsen, waardoor de aanleg van de weg niet leidt tot significante gevolgen van de aaneengeslotenheid van de EHS.
- De toe te voegen serres voldoen aan het criterium 'uitbreiding van geringe omvang (100 m² of minder) op reeds verstoord terrein en aansluitend op een bestaand gebouw'. Daarmee is deze uitbreiding geoorloofd. De serres worden overigens gerealiseerd op een locatie waar oorspronkelijk ook bebouwing in de vorm van een serre en een kas heeft bestaan.

Conclusie

Indien de (mitigerende) maatregelen in acht worden genomen vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het onderhavig plan. In de anterieure overeenkomst worden deze maatregelen opgenomen.

Stikstofdepositie en Natura 2000

Het hoofdgebouw van Broekhuizen ligt op circa 1.700 meter van de rand van het Natura 2000-gebied Kolland, op circa 2.200 meter van Overlangbroek en op circa 5.000 meter van het gebied Uiterwaarden Neder-Rijn. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging zouden mogelijk kunnen leiden tot extra emissie van NO_x en dus een toename van depositie ten opzichte van de referentiedatum T-12-2004 op deze Natura 2000-gebieden. Om deze reden is in onderstaande tekst aandacht besteed aan de mogelijk negatieve effecten van het plan op beschermde gebieden Natuurbeschermingswet 1998 als gevolg van extra stikstofemissie en depositie.

De functiewijziging van het landgoed Broekhuizen zorgt voor een toename van het verkeer op de Broekhuizerlaan. Op grond van het document “Verkeersbewegingen Broekhuizen totale plan en huidige situatie” is vastgesteld dat de verkeersintensiteit op de Broekhuizerlaan toeneemt met ongeveer 419 ritten per etmaal.

Het is van belang om te onderbouwen waarom negatieve effecten op de genoemde gebieden uitgesloten kunnen worden. Voor deze onderbouwing is gekeken naar wat in onderzoek wordt gezegd over de effectafstanden van stikstof uit verkeersemissies. Hiervoor zijn de rapporten ‘Invloed van de afstand tot een drukke verkeersweg op de lokale luchtkwaliteit en de gezondheid: een quick scan, i.o.v. Directoraat-generaal Milieu van het Ministerie VROM, november 2007’ en ‘Effectafstand van stikstof uit verkeersemissies op de vegetatie - een inventarisatie van de literatuur, A.P. Schaffers, i.o.v. Rijkswaterstaat, Dienst Verkeer en Scheepvaart, 21 september 2010’ geraadpleegd.

De concentratiebijdragen van de emissies van het (snel)wegverkeer nemen snel af bij toenemende afstand tot de weg. De mate waarin is afhankelijk van het soort component: de bijdrage van fijn stof gemeten als PM₁₀ en PM_{2.5} is relatief beperkt. De bijdrage van componenten als roet, elementair koolstof, stikstofdioxide en ultrafijne deeltjes is aanmerkelijk groter. Tussen 0 en 100 meter van de weg neemt de bijdrage sterk af; afhankelijk van de lokale omstandigheden (weer, verkeersintensiteit en -samenstelling) en het aantal bijdragende wegen is de invloed van drukke verkeerswegen tot op enkele honderden meters of meer aantoonbaar.

De in de literatuur gevonden effectafstanden op vegetatie en fysiologie beperken zich tot ca. 500 meter. Het is mogelijk dat wanneer studies over een langere tijd worden uitgevoerd, met langere transecten en gevoeliger methoden er ook grotere effectafstanden worden gevonden.

Behalve de effectafstanden van stikstof uit verkeersemisies kan worden gekeken naar de verkeersgeneratie van het onderliggende plan en hoe deze zich verhoudt tot de totale verkeersstromen in de omgeving.

De verkeersgeneratie ten gevolge van het plan is circa 419 per etmaal. Deze verkeersbewegingen worden verwerkt via omliggende wegen, te weten de N225 (in twee richtingen) en de N226 in noord/noordoostelijke richting via de N227 en N229 in zuid/zuidwestelijke richting. De toename per weg zal niet meer dan 100 á 200 voertuigbewegingen per weg bedragen, afhankelijk van de verdeling van de verkeersstroom over de verschillende richtingen. De bijdrage van het plan aan de totale verkeersstromen is daarmee zeer gering. Ter illustratie, de verkeersintensiteit op de N225 bedraagt tot meer dan 12.000 voertuigbewegingen per etmaal, een toename van 200 voertuigbewegingen betekent dan 1,67%. Op basis hiervan - en in samenhang met de relatief grote afstand - kan worden geconcludeerd dat de bijdrage door het verkeer ten gevolge van deze planontwikkeling aan de stikstofdepositie op de genoemde Natura2000-gebieden verwaarloosbaar klein is.

Conclusie

In overweging nemende dat de bijdrage aan de totale verkeersstromen ten gevolge van het plan erg klein is, en tevens dat de bekende effectafstanden van stikstof uit verkeersemisies zich beperken tot een afstand van maximaal zo'n 500 meter en de kortste afstand tussen plangebied en beschermde gebieden ruim drie keer zo groot is, kan de conclusie worden getrokken dat de stikstofdepositie ten gevolge van het plan op beschermde gebieden verwaarloosbaar klein zal zijn. Negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

4.5

Water

Waterbeleid

Het Rijk heeft met het waterbeleid van de 21e eeuw twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterplan en 2010-2015 en grondwaterplan (provincie Utrecht)

De provincie Utrecht zet in op de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen. Daarbij dient een systeem ontwikkeld te worden dat goed in staat is om zelfstandig extremen op te vangen, zonder dat afwenteling plaatsvindt in tijd, ruimte of milieucompartiment.

Een geïntegreerde benadering van het watersystemen is daarvoor essentieel. Oppervlaktewater, grondwater, bodemeigenschappen en grondgebruik worden in samenhang beschouwd. De provincie streeft daarbij naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde.

Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015

In het waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe het waterschap deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in beheergebied van het waterschap kan uitvoeren, samen met diverse andere organisaties.

Het waterbeheerplan is uitwerkt in watergebiedsplannen.

Watergebiedsplan Langbroekerwetering

Het waterschap is bezig met de uitvoering van maatregelen uit het watergebiedsplan Langbroekerwetering. In dit plan staan maatregelen om de aan- en afvoer van water in het gebied te verbeteren. Zo worden te krappe duikers vergroot, een aantal stuwen vernieuwd en enkele natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ook neemt het waterschap maatregelen om de verdroging tegen te gaan.

Belangrijke onderdelen van dit watergebiedsplan zijn het peilbesluit en het inrichtingsplan voor het watersysteem. In het peilbesluit legt het waterschap de oppervlaktewaterpeilen vast die binnen een gebied worden ingesteld. Hiermee wordt aan de belanghebbenden duidelijkheid en zekerheid geboden ten aanzien van het te voeren waterbeheer. In het watergebiedsplan wordt de gewenste waterhuishoudkundige inrichting en het hierbij behorende beheer van het gebied beschreven. Het gaat onder andere om de ligging van de watergangen en kunstwerken. Naast het vaststellen van peilbesluiten zijn in het watergebiedsplan diverse specifieke maatregelen benoemd, maar deze hebben geen betrekking op het plangebied.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Nationaal Bestuursakkoord Wateractueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijk-

ke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl voor het project Bestemmingsplan Broekhuizen op datum (14-01-2013). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er sprake is van een waterbelang.

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en/of 1000 m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorbeeld voorkomen: infiltreren van regenwater in de bodem met een wadi of greppel, de aanleg van waterberging onder een gebouw of infrastructuur. Voorbeeld compenseren: graven extra oppervlaktewater, berging onder straten.

Aandachtspunten

De aan te leggen parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd met half verhardingsmateriaal. Door de hoge grondwaterstand ter plekke van het plangebied wordt met halfverharding evenveel water afgevoerd als bestrating die geheel verhard is. Om de toename van de verharding te compenseren, wordt op het terrein een waterpartij aangelegd.

Het waterschap adviseert om bij alle nieuwbouw het hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). De gemeente is verantwoordelijk voor het bepalen van (de methode van) hemelwaterafvoer, in overleg met het waterschap.

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Waterafvoer

De bestaande vuilwaterafvoeren zijn via terreinleidingen aangesloten op het bestaande pompgebouw op het terrein. De totale capaciteit van de vuilwaterafvoer voor alle gebouwen bedraagt 27 liter per seconde. Het bestaande

pompgemaal kan deze capaciteit verwerken. De bestaande vuilwaterleidingen zijn niet toereikend voor de capaciteit van de nieuwe functies. Deze zullen dan ook vervangen worden. Voor de totale vuilwaterafvoer van de oranjerie, boerderij en lattenschuur is een rioleringsleiding met een diameter van 20 cm noodzakelijk, in plaats van de huidige leiding met een diameter van 16 cm. De leidingen van het hoofdhuis en het koetshuis kunnen wel gehandhaafd blijven. De verzamelleiding van de diverse gebouwen naar het pompgebouw zal vervangen moeten worden door een leiding met een doorsnede van 25 cm.

Het hemelwater wordt zowel in de huidige als de toekomstige situatie afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is oppervlaktewater in de vorm van (kavel) sloten en vijvers aanwezig. De situatie ten aanzien van het oppervlaktewater zal niet veranderen. De voorgenomen ontwikkeling betreft een dusdanige toename van verharding, dat compensatie in de vorm van oppervlaktewater noodzakelijk is. In de bijlage Parkeren en water is aangegeven waar dit water aangelegd wordt. Op 11 juni 2014 heeft het waterschap aangegeven akkoord te gaan met de opgenomen waterberging en onderstaande berekening.

locatie	type verharding	opp in m ²	15%	opmerking
groot parkeerterrein, parkeervakken	ecoblokken (waterdoorlatende verharding) met halfverharding	1475	221,25	
groot parkeerterrein, ontsluiting	gebakken klinkers DF of KF	1900	285	
oppervlakte noodzakelijke waterberging grote P			506,25	waterberging moes-tuin
omgeving boerderij	gebakken klinkers DF of KF	725	108,75	infiltreren in bos en berm
bij de boerderij	ecoblokken (waterdoorlatende verharding) met halfverharding	195	29,25	infiltreren in bos en berm
weg tussen boerderij en parkeerterrein	gebakken klinkers DF of KF	925	138,75	infiltreren in west-berm
weg tussen toegang en boerderij	gebakken klinkers DF of KF	900		infiltreren in berm
oprijlaan naar kasteel, gebied voor kasteel	grind	ca. 1600		infiltreren in grind
weg tussen kasteel en grote P en p-vakken	ecoblokken (waterdoorlatende verharding) met halfverharding	ca. 630		infiltreren in berm
omgeving Koetshuis	grind	ca. 950		infiltreren in grind

Grondwater en 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, te zuiveren en dan (vertraagd) af te voeren naar de geïsoleerde waterpartij. Indien nodig kan wel water worden ingelaten in de waterpartij.

Conclusie

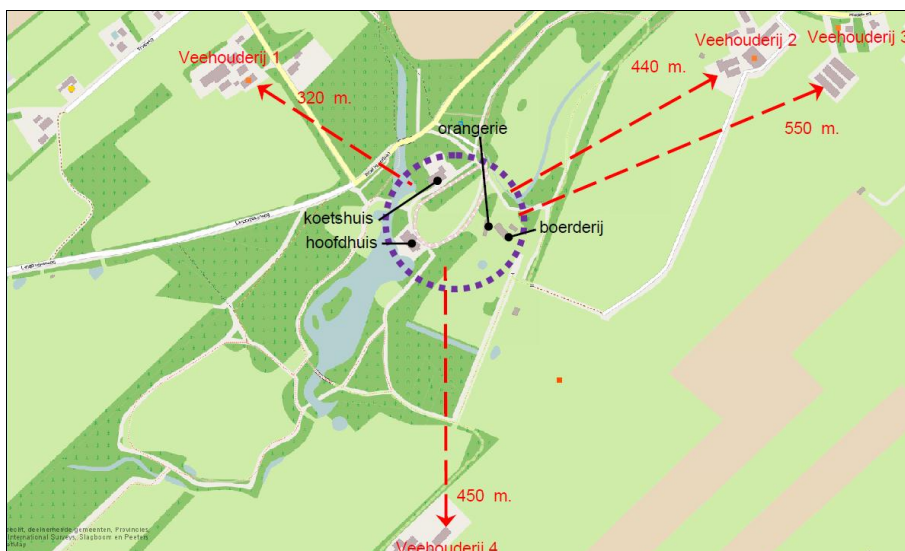
De aan te leggen parkeerplaatsen zullen in half verhardingsmateriaal worden uitgevoerd. Het afstromende water wordt gezuiverd en vertraagd afgevoerd naar een separate waterpartij. Door de functieverandering neemt het vuile water toe. Een deel van de vuilwaterleidingen zal vervangen worden voor leidingen met een grotere capaciteit. Het aspect water vormt na uitvoering van de beschreven maatregelen geen belemmering voor het onderhavig plan.

4.6

Bedrijven en milieuzonering

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) diverse omgevingstypen. In de brochure zijn de in acht te nemen afstanden gekoppeld aan de hinder (stank, stof, geluid en gevaar) die een bepaalde activiteit met zich meebrengt.

In de nabijheid van de plangebied liggen diverse agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op circa 320 m.



Ligging agrarische bedrijven (bron: omgevingsdienst Regio Utrecht)

Voor het plangebied is geur het maatgevende hinderaspect van deze agrarische bedrijven. De bedrijven zijn allemaal verder gelegen dan de richtafstanden. Deze bedrijven leveren dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling

#	adres	SBI-2008 code	categorie	Richtafstand (geur)	Werkelijke afstand
1	Darthuizerweg 12	0141,0142	3.2	100 m	320 m
2	Middelweg 85	0141,0142	3.2	100 m	440 m
3	Middelweg 83 B	0146	4.1	200 m	550 m
4	Gooyerdijk 8 A	0146	4.1	200 m	450 m

Omgekeerd levert de nieuwe functies geen belemmeringen op voor het naastgelegen bedrijven omdat in het kader van milieuvergunning de bestaande bebouwde situatie wordt gehanteerd.

De nieuwe horecafunctie ligt op voldoende afstand van de omliggende functies waardoor er vanuit de milieuzonering geen belemmering is voor de horecafunctie.

Indirecte hinder

De verkeerstoename ten gevolge van de nieuwe activiteiten zal naar verwachting tot circa 584 voertuigbewegingen per etmaal toenemen. De aanrijroute naar het Landgoed loopt vanaf de Rijksstraatweg (N225) via de Broekhuizerweg.



De woning aan de Bremweg 2, nabij de kruising van de Broekhuizerweg met de Bremweg/Middelweg ligt het dichtstbij de Broekhuizerlaan. Overige woningen in de omgeving liggen op grotere afstand.

Voor de indirecte hinder door voertuigbewegingen die aan de inrichting gerelateerd zijn, geldt een voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor het equivalent geluidsniveau als etmaalwaarde.

Uit het akoestische rapport R042026ab.00003.eg van 21 augustus 2013 en de aanvulling op dat rapport (V042026ab.00007.eg) van 27 februari 2014 blijkt dat op een afstand van 20 m van de wegas (van de Broekhuizerlaan) wordt voldaan aan deze voorkeurswaarde. Omdat de woning aan de Bremweg 2 op circa 25 m afstand ligt, wordt dus voldaan aan de voorkeurswaarde.

Conclusie

Vanuit de bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het onderhavig initiatief.

4.7

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder meer gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere

bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aange-merkt.

Gemeentelijk beleid

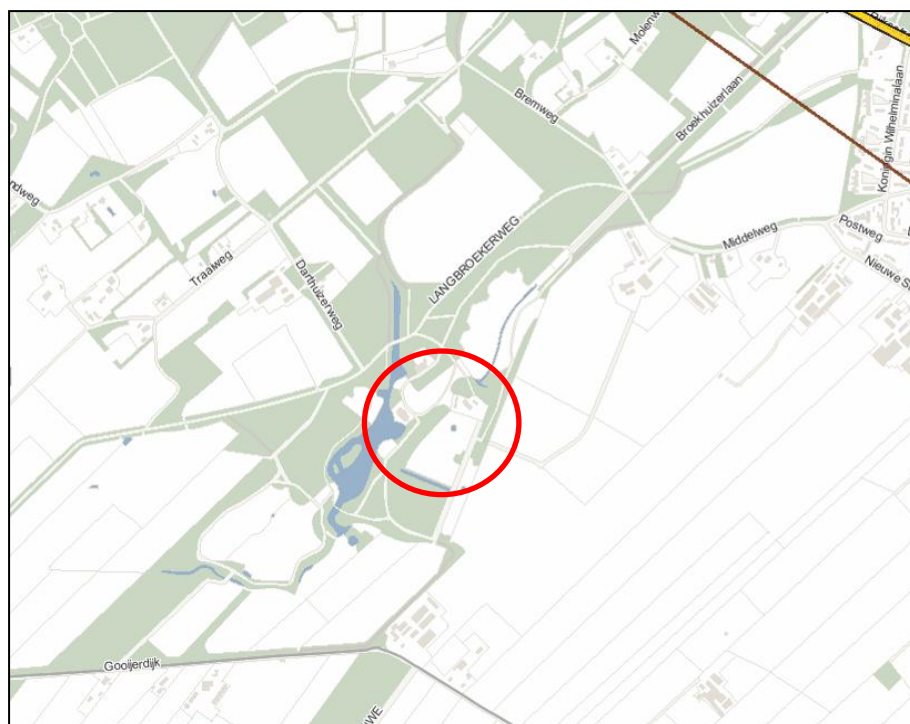
De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in haar Milieubeleidsplan voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitie-waarden zijn verbonden. Voor externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Op het plangebied is het gebiedstype 'Landelijk gebied - verweving van func-ties' van toepassing. Voor de indicator externe veiligheid gelden daarbij de volgende kwaliteitsdoelstellingen:

Kwaliteitsdoelstelling	Plaatsgebonden risico	Groepsrisico
wettelijke grenswaarde	$PR = 10^{-6}$ per jaar	$GR \leq 1,0 \times OW$ (richtwaarde)
Huidige kwaliteit	$PR < 10^{-8}$ per jaar	$GR < 0,1 \times OW$
Ambitiekwaliteit	$PR < 10^{-8}$ per jaar	$GR < 0,1 \times OW$

Beschrijving huidige risicosituatie

Onderstaande uitsnede van de professionele Risicokaart toont de omgeving van het plangebied.



Uitsnede risicokaart, met globale ligging plangebied

Risicobronnen

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig, waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Elektromagnetische straling

Het plangebied ligt niet binnen een indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor het oprichten van stralingsgevoelige objecten.

Volgens de gegevens op de website www.antenneregister.nl zijn er in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig die overschrijdingen kunnen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Toetsing milieukwaliteitsprofiel

In het plangebied wordt in zowel de bestaande als de toekomstige situatie voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voldaan aan de ambitiekwaliteit.

Conclusie

De aspecten externe veiligheid en elektromagnetische straling vormen geen belemmering voor het plan. Het milieukwaliteitsprofiel voor externe veiligheid voldoet aan de ambitiekwaliteit.

Blijkens de provinciale risicokaart komen in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven voor die met gevaarlijke stoffen werken en daardoor een calamiteitenrisico vormen voor hun omgeving (op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

4.8

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Gemeentelijk beleid

In het Milieubeleidsplan zijn kwaliteitsklassen toegekend die afhankelijk zijn van het soort gebied, de milieukwaliteitsprofielen. Het maatgevende milieukwaliteitsprofiel voor dit plangebied is het milieukwaliteitsprofiel 'Landelijk gebied, verweving van functies'. Hierbij is uitgegaan van de concentraties zoals genoemd in de onderstaande tabel.

Kwaliteit	Indicator	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit	Ambitiekwaliteit
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	40 µg/m ³	20 – 22 µg/m ³	18 – 22 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	31,3 µg/m ³	21 – 22 µg/m ³	20 – 21 µg/m ³

Situatie

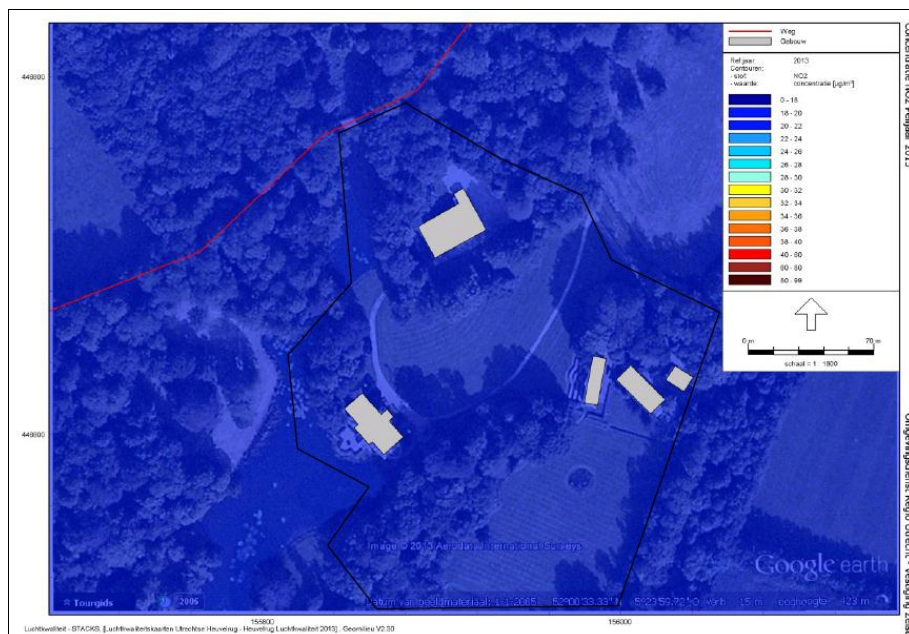
Voor de NIBM-tool is de weekdagemaal gemiddelde nodig van de extra voertuigbewegingen door de nieuwe ontwikkeling. Er is, conform de uitgangspunten welke gehanteerd zijn voor geluidsberekeningen, uitgegaan van 584 motorvoertuigbewegingen per etmaal waarvan 1 vrachtwagen per etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

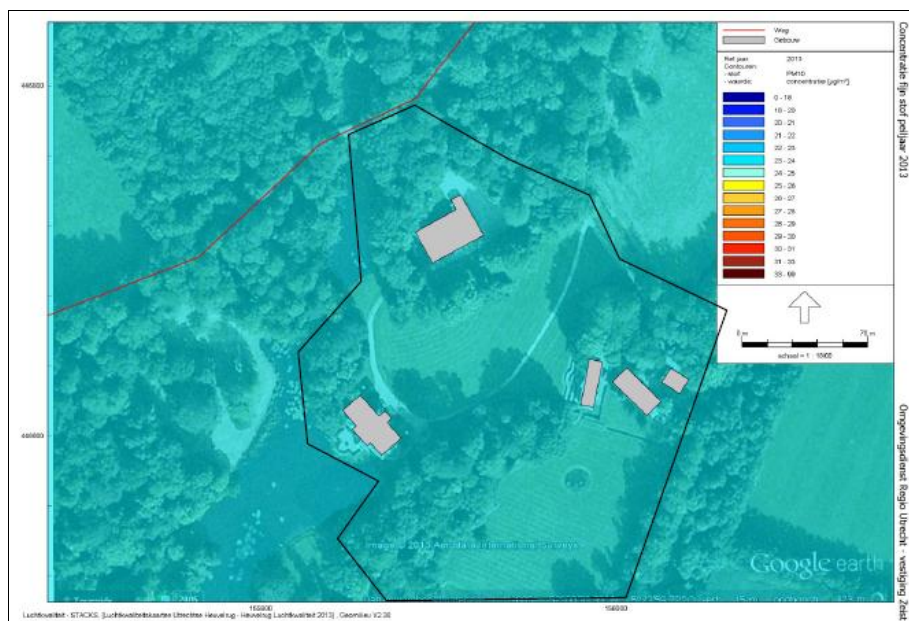
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		584
Aandeel vrachtverkeer		0,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,51
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool 01-05-2014

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend met het rekenmodel GeoMilieu versie 2.30, uitgevoerd. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de onderstaande figuren.



Concentraties stikstofdioxide in 2013 in en nabij het plangebied



Concentraties fijn stof in 2013 in en nabij het plangebied

Uit de bovenstaande figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. Ook aan de uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt voldaan. Deze bedraagt tot 20 microgram per m³ en uiterlijk is een concentratie van 60 microgram per m³ toegestaan. Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Aan de daggemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Gemeentelijk beleid

De concentraties stikstofdioxide in het gebied bedragen tot 20 microgram per m³. De concentratie fijn stof bedraagt 25 microgram per m³. De concentratie voldoet aan de ambitiewaarde. De concentratie fijn stof in het gebied voldoet niet aan de ambitiewaarde. De oorzaak hiervan is de achtergrondconcentratie in het gebied.

Conclusies

De ontwikkeling van het terrein draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Aan de ambitiewaarde voor stikstofdioxide wordt voldaan in het gebied. Voor het fijn stof deel geldt dat er niet wordt voldaan aan de ambitie van het milieukwaliteitsprofiel door de heersende achtergrondconcentratie.

De grenswaarden worden niet overschreden in en nabij het plangebied. Hiermee wordt ook voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijk ordening. Voor luchtkwaliteit zijn geen nadere acties vereist.

4.9

Geluid

Wegverkeerslawaaï

De onderliggende ontwikkeling is om in het hoofdgebouw, koetshuis en oranje-rie niet geluidsgevoelige hoofdactiviteiten onder te brengen. Het koetshuis en de boerderij voorzien beide in een beheerderswoning. In totaal worden er dus twee woningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied, waar momenteel één woning toegelaten is. Voor de tweede woning moet de geluidssituatie ten aanzien van wegverkeer in kaart worden gebracht. Deze moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid.

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidsbelasting.

Voor dit plan is geluid vanwege wegverkeer relevant. Het plangebied is gelegen in de zone verkeerslawaaï van enkele lokale buitenwegen. Voor wegverkeer geldt voor de geluidsbelasting een voorkeurswaarde van 48 dB. Als deze waarde wordt overschreden moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde (de zogenaamde hogere waarde). Hierbij geldt wel

een maximale ontheffingswaarde. Voor deze situatie bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB voor wegverkeer.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

Voor de afweging voor het verlenen van hogere waarden heeft het college van B&W de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De belangrijkste aspecten hieruit zijn dat elke woning ten minste één gevel heeft met een geluidsniveau dat niet hoger is dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen (geluidsluwe gevel) en dat de gemeente geen hogere waarden verleend die hoger zijn dan de voorkeurswaarde plus 10 dB.

Situatie plangebied

Gezien de afstand van de omliggende wegen tot het koetshuis, de boerderij en de verkeersintensiteit op deze wegen, kan worden gesteld dat de voorkeurswaarde bij deze bedrijfswoning niet wordt overschreden. In de bijlage akoestisch onderzoek is de 50 dB(A) contour van de Broekhuizerlaan, inclusief de verkeerstoename opgenomen. Hieruit blijkt dat deze contour niet nabij de woningen komt. De woonfunctie in het hoofdgebouw vervalt. Hiervoor hoeft geen akoestisch onderzoek te worden gedaan.

Geluid in relatie tot bedrijven en milieuzonering (incl. stiltegebieden)

Het landgoed is gelegen in het door de Provincie Utrecht aangewezen stiltegebied Overlangbroek. De aanvrager heeft adviesbureau LBP-Sight opdracht gegeven een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de optredende geluidsbelasting in het stiltegebied, ten gevolge van geluidsbronnen binnen de grenzen van de inrichting (tevens plangrens bestemmingsplan)³.

Daarnaast is sprake van (extra) voertuigbewegingen buiten de inrichtingsgrens op de Broekhuizerlaan ten gevolge van de (horeca)activiteiten op het landgoed.

De dichtstbij gelegen woning langs deze weg betreft de woning Bremweg 2, op ca. 25 m van de Broekhuizerlaan. Het stiltegebied Overlangbroek is ook (deels) langs de Broekhuizerlaan gelegen.

Getoetst is aan de volgende publicaties:

- de provinciale milieuverordening Utrecht (PMV) 2013, voor de bescherming van het stiltegebied;
- VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor de bescherming van de woningen in de omgeving van het landgoed. Dit is besproken onder het kopje 'bedrijven en milieuzonering'.

³ LBP-Sight, 21 augustus 2013, R042026ab.00003.eg en aanvulling 27 februari 2014, V042026ab.0007eg

Provinciale Milieuverordening 2013

Deze gaat - voor een inrichting binnen een stiltegebied - uit van een richtwaarde van LAeq,24h van 35 dB(A) op 50 m van de terreingrens (artikel 26 lid 1).

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de uitvoering van onversterkte muziek op het terras van het restaurant, de meest bepalende geluidsbron is. Bij deze activiteit is in het onderzoek uitgegaan van een bronvermogen van 92 dB(A) en een tijdsduur van 4 uur in een etmaal. Volgens het onderzoek is op ca. 90 m afstand van de inrichtingsgrens nog sprake van een geluidsniveau van LAeq, 24h 35 dB(A), terwijl de PMV 2013 uitgaat van ten hoogste 50 m van de inrichtingsgrens. Het akoestisch onderzoek gaat hierbij uit van een bronvermogen van 92 dB(A) voor onversterkte muziek. Als voorbeeld worden genoemd enkele strijk- of snaarinstrumenten. Bij enkele strijk- of snaarinstrumenten zal echter sprake zijn van een hoger bronvermogen dan 92 dB(A).

Indien wordt gerekend met een tijdsduur van 1 uur zal de 35 dB(A) contour wel binnen de 50 m grens zijn gelegen. Om te kunnen voldoen aan de richtwaarde van LAeq24,h van 35 dB(A) op 50 m van de inrichtingsgrens (artikel 26 lid 1 PMV), zullen de muzikale activiteiten op het buitenterras van het restaurant derhalve beperkt moeten blijven tot enkele strijk- of snaarinstrumenten gedurende maximaal 1 uur per etmaal.

Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat (on)versterkte muziek op het terras van het restaurant de meest bepalende geluidsbron is. Om te kunnen voldoen aan de richtwaarde van LAeq24,h van 35 dB(A) op 50 m van de inrichtingsgrens (artikel 26 lid 1 PMV), zullen de muzikale activiteiten op het buitenterras van het restaurant beperkt moeten blijven tot enkele strijk- of snaarinstrumenten gedurende maximaal 1 uur per etmaal. Indien meer dan 1 uur onversterkte muziek ten gehore wordt gebracht, zal de uitvoering van muziek aan de noordoostzijde van het landgoed (gazon) moeten plaatsvinden.

De provincie Utrecht kan instemmen met het voorliggend plan in relatie tot het stiltegebied.

4.10

Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerskundige consequenties van het omvormen van landgoed Broekhuizen in Leersum naar een hotel/restaurant/congres functie. Door deze functiewijziging ontstaat een behoefte aan parkeren en een wijziging in de ontsluiting.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, sturen naar duurzame mobiliteit

Met het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersbeleid wil de gemeente de volgende doelstelling behalen:

‘Het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid moet leiden tot een duurzaam

verkeers- en vervoerssysteem met een gezonde en verkeersveilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economisch gezonde gemeente. De automobilist maakt zijn eigen bewuste keuze met betrekking tot tijdstip en vervoerswijze.'

Parkeren

Bij nieuwbouw worden voor het parkeren CROW-normen gehanteerd. Hierbij wordt de minimale parkeernorm voor een weinig stedelijk gebied gehanteerd. Op het moment dat het CROW deze normen actualiseert, worden voor het GVVP deze nieuwe normen van kracht. Het parkeren moet binnen het te ontwikkelen gebied worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen waarbij meerdere voorzieningen in een ontwikkeling worden gerealiseerd, wordt een parkeerbalans opgemaakt voor het totale te ontwikkelen gebied. Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Hierdoor kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen uiteindelijk lager zijn dan de theoretische berekening op basis van alleen CROW-normen.

Parkeerbehoefte per functie:

Functie	Omvang	Parkeernorm op basis van CROW 2012	Aantal parkeerplaatsen	Norm fietsklemmen	Aantal fietsklemmen
hotel	20 kamers	0,85 (hotel ----)	17	0,5	10
Restaurant	665,75 m ² BVO	14 (restaurant)	93,2	2	13,3
Congresruimte	1511,08 BVO	6 (congresgebouw)	90,7	2	30,2
Woningen	2 woningen	2 (dure woning)	4,0		
Schuur	77 m ² BVO	0,8 (bedrijfsarbeidsextensief)	0,6	0,8	0,6
Totaal			205,5		54

Indien rekening wordt gehouden met dubbelgebruik, kan volstaan worden met 160 parkeerplaatsen voor de drukste momenten. De parkeerplaatsen voor de bedrijfswoningen zijn niet meegenomen in het dubbelgebruik.

Voor fietsers geldt een behoefte van 42 parkeerplekken, indien rekening wordt gehouden met dubbelgebruik. Mogelijkheden voor het stallen van fietsen bij de woningen zijn daarbij niet inbegrepen.

Dubbelgebruik autoparkeerplaatsen(incl. woningen)

werkdagmiddag		zaterdagmiddag		zaterdagavond		zondag	
%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal
50%	8,5	80%	13,6	100%	17,0	80%	13,6
25%	23,3	70%	65,2	100%	93,2	40%	37,3
100%	90,7	5%	4,5	50%	45,3	30%	27,2
100%	0,6	100%	0,6	0%	0,0	0%	0,0
100%	4	100%	4,0	100%	4,0	100%	4,0
Totaal	127,1		88		159,5		82,1
afgerond	128		88		160		83

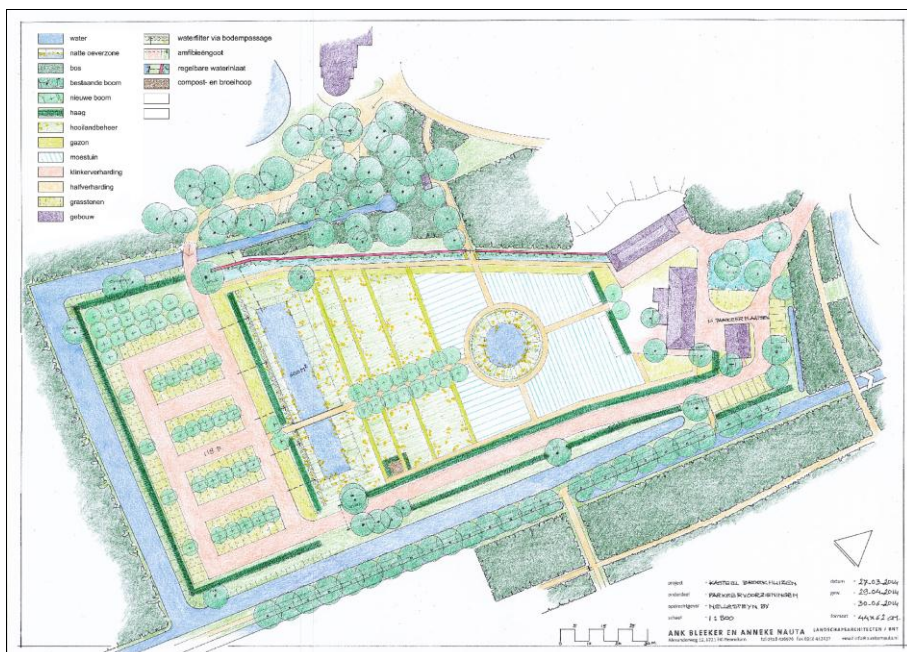
Dubbelgebruik fietsparkeerplaatsen

werkdagmiddag		zaterdagavond		zondag	
%	aantal	%	aantal	%	aantal
50%	5,0	100%	10,0	5%	0,5
40%	5,3	100%	13,3	40%	5,3
100%	30,2	10%	3,0	10%	3,0
100%	0,6	0%	0,0	0%	0,0
	41,2		26,3		8,8
	42		27		9

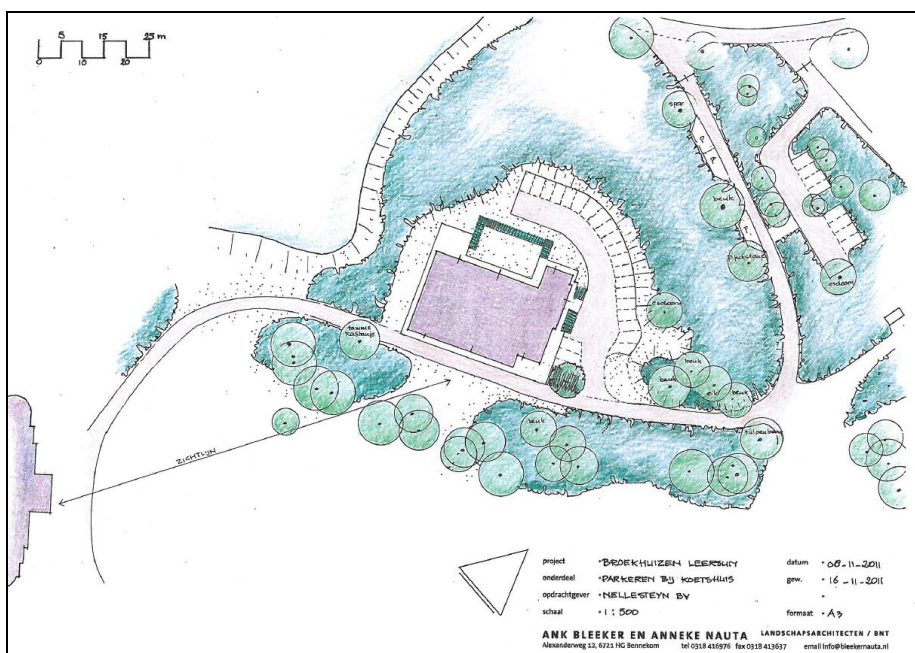
De parkeerbalans is berekend, waarbij van de verschillende functies aanwezigheidspercentages worden gebruikt om de piekbelasting te bepalen. Hieruit is naar voren gekomen dat er 160 (inclusief dubbelgebruik en 4 voor de woningen) parkeerplaatsen auto + 42 fietsparkeerplekken benodigd zijn. Deze voorzieningen zullen nabij de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Qua uitvoering geeft het gemeentelijk beleid aan dat de vormgeving van de parkeerplaatsen dient te voldoen aan de normering zoals staat weergegeven in het ASVV 2012. De parkeerplaatsen kennen hierdoor een minimale maatvoering van 5,00 m bij 2,50 m. Uitgaande van een terreinindeling met een parkeerhoek van 90°.

Bij een dergelijke functie advies wordt geadviseerd om gehandicaptenparkeerplaatsen aan te leggen. Het beleid van de gemeente is dat bij ieder publieks-aantrekkelijk gebouw minimaal één gehandicaptenparkeerplaats aanwezig dient te zijn. Gezien de grootte van deze functie lijkt het verstandig meer plaatsen aan te leggen, het ASVV adviseert één per 50 gewone parkeerplaatsen, wat hier uitkomt op twee á drie plaatsen. Qua vormgeving wordt geadviseerd de richtlijnen uit het ASVV 2012 te volgen.



Figuur: Indeling landgoed Broekhuizen met de moestuin en parkeerplaatsen



Figuur: Indeling landgoed Broekhuizen met koetshuis en parkeerplaatsen

Bij de uitwerking van de parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met parkeren voor gehandicapten.

De fietsparkeerklemmen dienen te voldoen aan de richtlijnen van het FietsParKeur. In 1999 is Stichting FietsParKeur opgericht om de kwaliteit van de fietsparkeervoorzieningen te verbeteren. De stichting FietsParKeur stelt kwaliteitseisen op die zijn vastgelegd in een aantal normen. De site van de fietsersbond biedt hierover informatie.

Zoals voorgaande afbeeldingen tonen, voorziet het plan in 172 parkeerplaatsen, te weten:

- 14 parkeerplaatsen nabij het hoofdgebouw;
- 14 parkeerplaatsen bij de boerderij;
- 118 parkeerplaatsen op een centraal parkeerterrein;
- 26 parkeerplaatsen bij het koetshuis.

Hiermee wordt aan de noodzakelijke parkeerbehoefte voldaan.

Ten behoeve van de ontsluiting van het parkeerterrein zal een bestaand pad worden doorgetrokken naar de voormalige moestuin. De aansluiting op de Broekhuizerlaan wijzigt niet. Er zijn geen problemen te verwachten als gevolg van de verkeerstoename die als gevolg van de functieverandering plaatsvindt.

Mobiliteitstoets

De verkeerstoename ten gevolge van de nieuwe activiteiten zal naar verwachting circa 419 voertuigbewegingen per etmaal bedragen (zie ook paragraaf 4.5). De huidige infrastructuur is geschikt om deze toename op te vangen.

Onverkort is voor het initiatief een mobiliteitstoets uitgevoerd. Immers, de functieverandering op het landgoed heeft gevolgen voor de afwikkeling van het verkeer op de rotonde Broekhuizerlaan/N225/N226 en ontwikkelingen van enige omvang dienen plaats te vinden op goed bereikbare plaatsen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is om deze reden voornoemde toets uitgevoerd. In het onderzoek is gekeken naar het effect van de functiewijziging op de afwikkeling van het verkeer op de rotonde Broekhuizerlaan/N225/N226. De ontsluiting van het landgoed vindt namelijk plaats via de Broekhuizerlaan, die aansluit op voornoemde rotonde. Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van een specifiek onderzoeksprogramma. De berekeningen en de uitkomsten van het onderzoek zijn weergegeven in een afzonderlijk memo dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. De conclusie uit dit onderzoek is dat de functiewijziging van het landgoed geen gevolgen heeft voor de kwaliteit van het afwikkelingsniveau van het verkeer op de rotonde N225/226/Broekhuizerlaan.

Conclusie

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Ten behoeve van de ontsluiting van het parkeerterrein zal op het terrein van het landgoed een bestaand pad worden doorgetrokken naar de voormalige moestuin. Het verkeer zal toenemen op het eigen terrein en op de omliggende wegen maar het is niet te verwachten dat dit tot problemen leidt aangezien de huidige infrastructuur voldoende geschikt is om deze toename te verwerken.

De bereikbaarheid van het landgoed per fiets is goed. Het landgoed ligt op de fietsroute Utrechtse Heuvelrug van Staatsbosbeheer. Per openbaar vervoer is het landgoed te bereiken via station Veenendaal en buslijn 81.

Voorts is uit een mobiliteitsonderzoek gebleken dat de functiewijziging geen gevolgen heeft voor de kwaliteit van het afwikkelingsniveau van het verkeer op de rotonde N225/226/Broekhuizerlaan.

Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.1

Duurzaamheid

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar duurzaam bouwen beleid verwoord in het milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam'. Hierin staat vermeld:

‘De gemeente wil bedrijven energiezuinig gedrag stimuleren. De ambitie is: Bij bedrijven waar de gemeente het bevoegd gezag is, realiseren we een energie-efficiencyverbetering of verduurzaming van 2% per jaar.’

Om duurzaam bouwen te ondersteunen, biedt de gemeente aan:

- 1) Gebruik software GPR-gebouw;
- 2) Vrijblijvend gesprek met een energie-expert van de gemeente.

GPR Gebouw

Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel om duurzaamheidsambities van tevoren te bepalen. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken, zijn er veel verschillende mogelijkheden die zelf te bepalen zijn door de bouwende partij. Scores variëren van 0 t/m 10, een score van 6 staat gelijk aan het huidige Bouwbesluitniveau (uitgezonderd thema energie voor nieuwbouw woningen waarvoor een waarde van 6,5 tot 7 gelijk is aan het bouwbesluit). GPR Gebouw is geschikt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw en opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.2).



Energie-expert van de gemeente

Om ondersteuning te bieden bij het identificeren en benutten van duurzame maatregelen bij bouwprojecten, biedt de gemeente een gratis en vrijblijvend

gesprek aan met een energie-expert. Dit is de heer Erwin Mikkers van de Omgevingsdienst. Tijdens het gesprek kan vrijblijvend worden ingegaan op kansrijke technische duurzame energiemaatregelen voor uw bouwplannen.

Kansen voor verduurzaming

De bouwplannen voor Landgoed Broekhuizen bieden kansen voor:

- Verbeteren van de kierdichting en oplossen van koudebruggen;
- Aanbrengen van betere isolatie van gevel, dak en glas;
- Gebruik van zonnepanelen, ook voor monumentale panden;
- Toepassen van houtketels;
- Voor horecavoorzieningen zoals keukens en koeling kunnen goed, energiezuinige keuzes worden gemaakt.

Andere kansen voor duurzaamheid zijn:

- FSC hout toepassen in de kozijnen of inlands hout uit duurzaam beheerde bossen;
- Alternatieven voor zinken goten (loogt uit naar het water), als een EPDM goot of een zinken goot met coating;
- waterbesparende voorzieningen (o.a. 4 liter reservoir, stroomvergroter en spoelonderbreker, thermostatische mengkraan, waterbesparende douchekop);
- de keuze van een eventueel ventilatiesysteem. Een vraaggestuurd ventilatiesysteem draagt bij aan een goed afgesteld en gezond binnenklimaat.

Bij veel vergelijkbare projecten wordt gebruik gemaakt van Green Key. Green Key is een bekend internationaal keurmerk voor duurzame bedrijven in de recreatie- en vrijetijdsbranche.

Conclusie Duurzaamheid

De plannen betreffen het verbouwen en mogelijk gedeeltelijk uitbreiden van een tweetal gebouwen op Landgoed Broekhuizen. Het is wenselijk deze activiteiten duurzaam uit te voeren. In het definitief ontwerp van het hoofdhuis is gestreefd naar een duurzame toepassing van bouwfysische voorzieningen en installaties.

4.12

Leidingen en kabels

Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig in het plangebied, derhalve zijn er geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4.13

M.e.r.-beoordeling

Vanaf 1987 is het in Nederland wettelijk verplicht om voor bepaalde activiteiten de zogenoemde procedure voor de milieueffectrapportage, kortweg de m.e.r.-procedure, te doorlopen. Het gaat daarbij om activiteiten die mogelijk nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Deze activiteiten zijn opgesomd in bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. In deze bijlagen worden activiteiten omschreven die zijn voorzien van drempelwaarden. Indien deze drempelwaarden overschreden worden, geldt de m.e.r.-plicht (bijlage C) of de m.e.r.-beoordelingsplicht (bijlage D).

Indien een activiteit wel genoemd wordt in de lijsten, maar niet de drempelwaarden overschrijdt, dan geldt sinds 2010 de vormvrije m.e.r.-procedure. Hierbij moet het bevoegd gezag afwegen of een m.e.r.-procedure in de specifieke situatie aan de orde is om milieubelangen goed te beschermen. Naast de omvang van de activiteit spelen hierbij ook cumulatie en locatie een belangrijke rol.

Het vier-sterren hotel op landgoed Broekhuizen is een type activiteit die is opgenomen als nummer 10.c in lijst D als ‘vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen’. Landgoed Broekhuizen wordt hierin m.e.r.-beoordelingplichtig verklaard in de volgende gevallen:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. een oppervlakte van 25 ha of meer;
3. een oppervlakte van 10 ha of meer in gevoelig gebied.

Landgoed Broekhuizen voldoet niet aan deze drempelwaarden en is daardoor niet m.e.r.-beoordelingplichtig. Hoewel het landgoed zich in een gevoelig gebied (natuurgebied) bevindt, wordt niet voldaan aan de omvang van 10 ha.

Vormvrije m.e.r

Omdat het type activiteit, waartoe het hotel op Landgoed Broekhuizen behoort, is genoemd in de D-lijst, moet voor het landgoed een vormvrije mer-beoordeling gemaakt worden. Hierbij wordt vooral afgewogen of er omstandigheden zijn op milieugebied, waardoor het doorlopen van een mer-procedure alsnog van belang is, ondanks dat de drempelwaarden niet overschreden worden. Deze afweging is hieronder weergegeven.

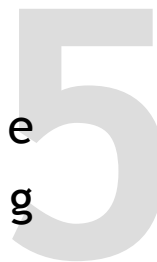
Omdat Landgoed Broekhuizen zich in een stiltegebied bevindt, is geluidsbelasting de voornaamste milieuoverweging die betrekking heeft op het landgoed. Gezien de aard van de activiteit hotelfunctie spelen andere milieuaspecten geen belangrijke rol. Aangezien zich geen andere geluidsbronnen nabij Landgoed Broekhuizen bevinden, is geen sprake van cumulatie van geluid. De voornaamste afweging betreft de inpassing van het hotel binnen het stiltegebied.

Hiertoe zijn uitvoerige akoestische onderzoeken uitgevoerd en zijn aanpassingen aan het ontwerp gemaakt om de geluidsproductie van het landgoed op zijn omgeving binnen de normen te houden die gelden voor stiltegebieden. De provincie heeft de stiltegebieden vastgesteld in de provinciale milieuverordening en is nauw betrokken geweest bij de goedkeuring van de akoestische onderzoeken voor Broekhuizen.

Conclusie

Vanwege de grote zorgvuldigheid die betracht is bij de akoestische onderzoeken voor Landgoed Broekhuizen, is het milieubelang goed geborgd in het proces van realisatie. Het is dan ook niet nodig om de m.e.r-procedure te doorlopen en om een MER op te stellen.

Juridische toelichting



Inleiding

De procedure voor het bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure uit deze wet is gevolgd. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

De regels zijn in een viertal hoofdstukken onderverdeeld, namelijk:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In het inleidende hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. Beide artikelen moeten in samenhang met de overige artikelen worden gelezen.

Bestemmingsregels

Artikel 4 bevat een omschrijving van de bestemming 'Horeca'. De bestemming horeca is op alle bebouwde percelen opgenomen en is bedoeld voor horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten' bij de regels. Tevens is per bestemmingsvlak aangegeven of er een hotelfunctie, zaalverhuur voor feesten en dergelijke zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding opgenomen. Deze komen overeen met de bestaande situatie. Alleen voor het koetshuis en boerderij, is een beperkte uitbreiding opgenomen. Alle parkeerplaatsen zijn specifiek aangeduid. Ten behoeve van een bedrijfswoning in het koetshuis en de orangerie is een aanduiding opgenomen. Binnen de overige panden is geen (bedrijfs)woning toegestaan.

De bestemmingsvlakken zijn dusdanig gelegd dat ook het buitenverblijf en de buitenactiviteiten die zullen ontstaan bij de horecafunctie, anders dan het parkeren en het gebruik van de paden, binnen het bestemmingsvlak plaatsvinden.

In artikel 7 'Natuur' zijn de gronden weergegeven die bedoeld zijn voor de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden. Deze gronden zijn ook bedoeld voor onder andere ontsluitingswegen, moestuin en parkeren ter plekke van de aanduiding parkeren. Binnen deze bestemming is een preeel aanwezig, welke is aangeduid als 'bijgebouwen'.

Verder zijn er diverse enkelbestemmingen opgenomen in de regels die thans niet binnen het plangebied voorkomen, maar die opgenomen zijn in de wijzigingsbevoegdheid.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is bedoeld ter bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden, de dubbelbestemming is te vinden in artikel 10. In artikel 11 is de dubbelbestemming 'Waarde- Ecologie' opgenomen ten behoeve van de bescherming van de waarden als gevolg van de ecologische hoofdstructuur. In artikel 12 is de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' opgenomen. Deze bestemming is bedoeld om de cultuurhistorische waarden en hun samenhang te behouden. Daarnaast biedt deze dubbelbestemming, middels wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om de functie te veranderen of het bouwvak aan te passen. Met deze flexibiliteit wordt beoogd meer mogelijkheden te scheppen om het landgoed in stand te houden.

Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de planregels. Tevens is in dit hoofdstuk een regeling opgenomen ten behoeve van het stiltegebied.

Het plan bevat tevens de bevoegdheid voor Burgemeester en wethouders de bestemmingen binnen de geldende bouwvlakken te wijzigen in andere bestemmingen. In een specifieke tabel in de regels is aangegeven welk nieuw gebruik binnen de bouwvlakken mogelijk kan worden gemaakt. Het betreft de mogelijkheid om de gronden na de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, te gebruiken voor de doeleinden 'Cultuur en ontspanning', 'Maatschappelijk', 'Recreatie' en 'Kantoor'.

Deze bevoegdheid is opgenomen om het plan flexibiliteit en het college de bevoegdheid te geven af te wegen om aan de gronden een ander gebruik toe te kennen in het geval de bestemming 'Horeca' onvoldoende kan voorzien in de middelen het landgoed in stand te houden. Voor de wijziging naar de bestemming 'Kantoor' geldt hierbij dat het aantal m² gebaseerd is op de rechten uit het bestemmingsplan dat voorheen gold; in dit geval betrof het de panden met een bedrijvenbestemming (nadere functieaanduiding kantoor), te weten: Koetshuis, Oranjerie en Boerderij, te samen een (gebruiks-)oppervlakte van 2.657,4 m². Om deze reden is de maximale oppervlakte gemaximaliseerd op (afgerond) 2.660 m².

Overgangs- en slotregels

Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

E c o n o m i s c h e e n m a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 4 juni 2012 en op 24 september 2013 hebben informatieavonden plaatsgevonden. Er is tijdens deze avonden positief gereageerd op de planontwikkeling.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in augustus 2014 verzonden naar een aantal instanties. 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 Rijk en 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.

Het voorontwerp is aan de volgende instanties toegezonden:

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

In een afzonderlijke Nota vooroverleg zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

In het kader van de vaststellingsprocedure hebben het ontwerp van het Bestemmingsplan Landgoed Broekhuizen en de daarop betrekking hebbende stukken van maandag 29 december 2014 gedurende zes weken tot en met maandag 9 februari 2015 voor iedereen ter inzage gelegen op het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, op de gemeentelijk Informatiepagina en via RO-online. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel zijn er twee reacties ingekomen, namelijk van Provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Beide instanties hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen. Beide reacties zijn ter informatie als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze herziening en de kosten voor inrichting en beheer van het landgoed zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een overeenkomst met de gemeente is dit juridisch vastgelegd. In een eerdere overeenkomst zijn afspraken opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de parkeerplaatsen en mitigerende maatregelen ten aanzien van de flora en fauna. Tevens is opgenomen dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn aan de opstelling van het plan en de uitvoering daarvan dan ook geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2

Handhaving

Het betrekken van toezicht en handhavingsaspecten bij het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen is belangrijk, omdat het dé manier is om de ruimtelijke ordening ontwikkelingsbestendiger te maken.

Daarom wordt bij de actualisering van dit bestemmingsplan voorafgaand, waar mogelijk, een zo goed mogelijk beeld verkregen van de huidige planologische situatie en ontwikkelings-/afwijkmogelijkheden, de in de afgelopen 10 jaar aangevraagde en verleende afwijkingen/omgevingsvergunningen en de in de afgelopen 10 jaar verrichte handhavingsacties en verleende gedoogbeschikkingen. Dit onderzoek past volledig binnen de verplichtingen uit onder andere de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De investering betreft de invulling van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting.

De kwaliteit van het preventieve toezicht en de handhavingsverplichting beïnvloeden rechtstreeks de impact en de van de repressieve toezicht- en handhavingsverplichting⁴ en daarmee de houdbaarheid van het op te stellen en vast te stellen bestemmingsplan. Het is om die reden dat in het bestemmingsplan de nadruk op de preventieve aspecten is gelegd. Daarvoor is het bestemmingsplan het middel bij uitstek.

⁴ Repressieve toezicht en handhaving liggen wettelijk vast en leiden allereerst tot de te beantwoorden vraag of de afwijking/overtreding kan worden gelegaliseerd. Dat kan meer veruiming van het bestemmingsplan tot gevolg hebben dan dat met het bestemmingsplan oorspronkelijk is bedoeld. Datzelfde geldt voor de discretionaire bevoegdheid om afwijkingen te gedogen. Als er niet voor legalisering dan wel gedogen wordt gekozen, kan er weliswaar met gebruikmaking van de repressieve handhavingsmiddelen (last onder dwangsom, last onder bestuursdwang, strafrechtelijke boete dan wel een bestuurlijke boete; de boetes waar van toepassing uiteraard) een aanmerkelijke kans worden gecreëerd op beëindiging van de afwijking/overtreding.