

Memo

Aan: Natasha Versteegh, provincie Utrecht

Cc: Frank Hermse, Arjan van Breda, Dick van Beek, Jan de Boer

Van: Henriette den Hartog

Datum: 6 juli 2020

Pagina:

Betreft: toevoegen ruimtelijke kwaliteit bij de nieuw te bouwen fusiepost Westbroek – Tienhoven.

De opgave

Op de locatie Kerkdijk 176 in Westbroek gaat een bestaande ligboxenstal gesloopt worden tbv de nieuwbouw van een fusiepost Westbroek - Tienhoven. De gemeenten De Bilt en Stichtse Vecht hebben hiervoor een klein gedeelte van het agrarisch bedrijfsperceel op die locatie gekocht. Het resterende agrarische bedrijfsperceel krijgt de bestemming wonen. De overige agrarische bedrijfsbebouwing blijft bestaan en valt na wijziging van de bestemming naar wonen onder het overgangsrecht.

Hiermee wordt niet voldaan aan de provinciale eis dat 50% van de bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt om een stedelijke functie (dat is een brandweerpost) op deze locatie mogelijk te maken. De provinciale verordening zegt dat afwijking van de 50% sloop eis mogelijk is als dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit project moeten wij onderbouwen hoe wij bij de fusiepost en het terrein invulling gaan geven aan het verhogen van die ruimtelijke kwaliteit. Zie onderstaande tekst/toelichting uit de provinciale verordening..

Beide gemeenten hebben afgelopen jaren daarover al meerdere malen contact gehad met de provincie maar ook met natuurmonumenten, eigenaar van het nabijgelegen natuurgebied. Inmiddels is er ook een schetsontwerp voor de fusiepost ingediend. Die geeft ook aanknooppunten.

**De locatie.****3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening**

De Provinciale Ruimtelijke Verordening, tweede herijking 2016 (vastgesteld 10 december 2018) bevat regels voor gemeenten. Voor dit bestemmingsplan is met name artikel 3.9 van de verordening van belang. Dit artikel maakt stedelijke functies mogelijk na beëindiging van het agrarische gebruik. Hoofregel is dat ten minste 50% van de bedrijfsgebouwen (bedrijfswoning en aangebouwde deel niet meegerekend) wordt gesloopt. Het is toegestaan om ten behoeve van een ruimtelijk project meerdere vrijkomende agrarische percelen in de afweging te betrekken. Als op één van de percelen het sloopercentage van 50% niet wordt bereikt, kan dat elders worden gecompenseerd, mits in totaal 50% wordt bereikt.

Van het vereiste sloopercentage kan in een aantal gevallen afgeweken worden. Deze gevallen zijn genoemd in lid 1, sub b, i tot en met vi. In de daar genoemde gevallen kan worden volstaan met minder sloop. Zo is er ruimte om een grotere oppervlakte aan gebouwen te handhaven ten behoeve van een zorgfunctie of een recreatieve functie. Uitgangspunt is, dat niet meer bebouwing blijft staan dan voor de nieuwe functie nodig is. Vervanging van bestaande bebouwing is mogelijk, mits de nieuwe bebouwing compact op (en dus niet verspreid over) het voormalige bouwperceel wordt gesitueerd en het bouwperceel wordt verkleind. Afwijking van de sloopeis is ook mogelijk als dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (vi). Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een landbouwstabiliseringsgebied zijn gelegen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt niet geheel voldaan aan de sloopeis van 50%, zoals in de verordening is voorgeschreven. Om deze reden moet de ontwikkeling worden onderbouwd vanuit het belang van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Voorstel voor verhogen ruimtelijke kwaliteit.

Het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit/een goede landschappelijke en ecologische inpassing kan hier met name bereikt worden door:

- herstel van landschapselementen
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur
- realiseren van extra natuur binnen de Groene contour

Hoe een en ander dan concreet bereikt kan worden is hieronder nader toegelicht.

Herstel van landschapselementen

Erfbeplanting rondom de fusiepost. op het erf staat aan de noordwestzijde en aan de zuidwestzijde al een forse erfbeplanting met inheemse ter plaatse thuishorende soorten als schietwilg, es en zwarte els. Deze erfbeplanting dient gehandhaafd te blijven en kan aan de zuidwestzijde worden versterkt door aanplant van inheemse ter plaatse thuishorende soorten bomen en struiken. Het behouden en ontwikkelen van een dichte houtsingel voorkomt verstoring door licht en geluid van het aangrenzende natuurgebied en zorgt er ook voor dat wandelaars op het nabijgelegen natuurpad zicht houden op een fraaie erfbeplanting. De erfbeplanting aan de noordwestzijde staat op grond dat eigendom is gebleven van de eigenaar van Kerkdijk 176 in Westbroek. Dit is een strook grond van ca 15 meter breed, die tevens dient als toegang vanuit Kerkdijk 176 naar het naast de fusiepost gelegen weiland.

Aan de zuidoostzijde van het erf langs de openbare weg en het water staat nu geen of weinig beplanting. Door aanleg van een gevarieerde houtsingel bestaande uit inheemse ter plaatse thuishorende soorten bomen en struiken, kan de nieuwbouw hier landschappelijk worden ingepast.

Indien er op het erf zelf nog ruimte is voor beplanting, dan kunnen er nog enkele hoogstamfruitbomen worden geplant

Bij een rondgang op de locatie is voorlopig geconstateerd dat om een aantal bomen te behouden het gebouw van de brandweerpost moet verschuiven tov de huidige ingetekende plaats.

De bestaande bomen op het perceel worden ingemeten. Ook wordt de staat van de bomen opgenomen om te beoordelen of ze de komende tientallen jaren kunnen blijven bestaan.

Aan de hand van de inmeting en opname wordt het gebouw van de brandweerpost opnieuw bepaald en een voorstel voor aanpassing van de erfbeplanting opgesteld.

Versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur

- De kenmerkende cultuurhistorische /landschappelijke structuur wordt hier met name bepaald door de langgerekte sloten van de slagenverkaveling, grasland en een boerenerf met een ruime erfbeplanting. Het inrichtingsplan voor het perceel dient hier op te worden afgestemd.
- Ook van cultuurhistorische waarde is de lichte verhoging langs de sloot aan de noordwestzijde van het erf, de Maarsseveense Kade. Deze dient ook zeker gehandhaafd te worden, maar valt buiten de invloedssfeer van dit project.

Realiseren van extra natuur (binnen de Groene contour)

Als er nog extra natuur moet worden toegevoegd, dan zou dat kunnen door op het aangrenzende graslandperceel aan de zuidwestzijde van het erf natuurvriendelijke oevers aan te leggen langs de bestaande sloten en een extra poel als stapsteen, als onderdeel van de reeks poelen die al in de omringende natuurterreinen zijn aangelegd (indien de eigenaar van het desbetreffende graslandperceel dat ziet zitten natuurlijk)

Overige aanpassingen die ruimtelijke kwaliteit verhogen

- Het nieuwe gebouw voor de fusiepost bevat een groen dak met sedum, waar ook bloemenmengsels kunnen worden toegepast.. Alle reeds bekende voordelen van een sedumdak worden behaald, maar met meer bloemen worden ook meer insecten aangetrokken. Verder bevat het gebouw een stuk loze gevel aan de noordwestzijde, de zijde van het natuurgebied, die gebruikt kan worden voor het maken van nestkasten voor vogels en vleermuizen en waar ook voorzieningen voor insecten etc. gemaakt kunnen worden.

- Voor de bouw van de fusiepost en de herinrichting van het omliggende terrein wordt de bestaande verharding van het perceel verwijderen komt er minder verharding voor terug. Er wordt nog berekend hoeveel m2 verharding weggaat en hoeveel m2 verharding terugkomt.
- Naast het belang van de landschappelijke inpassing is er de maatschappelijke urgentie dat er een brandweerpost binnen dit dekkinggebied vereist is om binnen de gestelde tijd bij een brand te kunnen zijn. Er is een quick scan gehouden om alle potentiële locaties binnen het dekkinggebied te onderzoeken. Met deze locatie, waarbij de brandweerpost op de plaats van een bestaand gebouw wordt gebouwd, is een betere ruimtelijke inpassing mogelijk dan bij onbebouwde locaties in het buitengebied.