

Herenboeren Nieuw Bureveld



Bestemmingsplan Toelichting

Herenboeren Nieuw Bureveld

Status

Vastgesteld

Datum

21-02-2024

Identificatienummer

NL.0310.21011BP0020.VG01

*Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert in zijn
platteland*



PROVINCIE  UTRECHT

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

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot het bestemmingsplan	4
1.2	Begrenzing van het gebied	4
1.3	Vigerende regeling	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving en planbeschrijving	6
2.1	Gebiedsbeschrijving	6
2.2	Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Conclusie	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Archeologie	21
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	21
4.3	Bodem	23
4.4	Cultuurhistorie	23
4.5	Ecologie	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Geluid	25
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Water	27
4.10	Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	31
5.1	Wettelijk kader	31
5.2	Situatie	31
Hoofdstuk 6	Overlegresultaten	32
6.1	Overleg met de bevolking	32
6.2	Overleg met instanties	33
Hoofdstuk 7	Toelichting op de regels	34
7.1	Inleiding	34
7.2	Opbouw regels	34

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het bestemmingsplan

Herenboeren Utrecht Oost Coöperatie Uitgezonderde Aansprakelijkheid heeft met de eigenaar van de bestaande boerderij Nieuw Bureveld aan de Universiteitsweg 1 in De Bilt het plan om een herenboerderij te realiseren met als naam *Herenboeren Nieuw Bureveld*. Met deze Herenboerderij krijgen zij grip op de wijze waarop hun voedsel wordt geteeld, wordt het vervoer van voedsel beperkt en ontstaat een verbinding met de plek waar het voedsel wordt verbouwd. Bovendien wordt een betere bodem- en luchtkwaliteit gerealiseerd en wordt bijgedragen aan de biodiversiteit.

De Herenboerderij wordt beoogd op de grond direct ten westen en oosten van de Universiteitsweg, behorend bij het agrarisch bedrijf aan de Universiteitsweg 1. Deze ontwikkeling past niet volledig binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken en een passend juridisch planologisch kader te bieden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Begrenzing van het gebied

De locatie bevindt zich in het buitengebied van De Bilt, tussen Utrecht, Utrecht Science Park, De Bilt en Zeist. Het plangebied omvat twee percelen aan weerszijden van de Universiteitsweg met een gezamenlijke oppervlakte van circa 12 ha. Tussen deze twee percelen bevindt zich een veetunnel. Onderstaande afbeelding toont de ligging van de percelen.



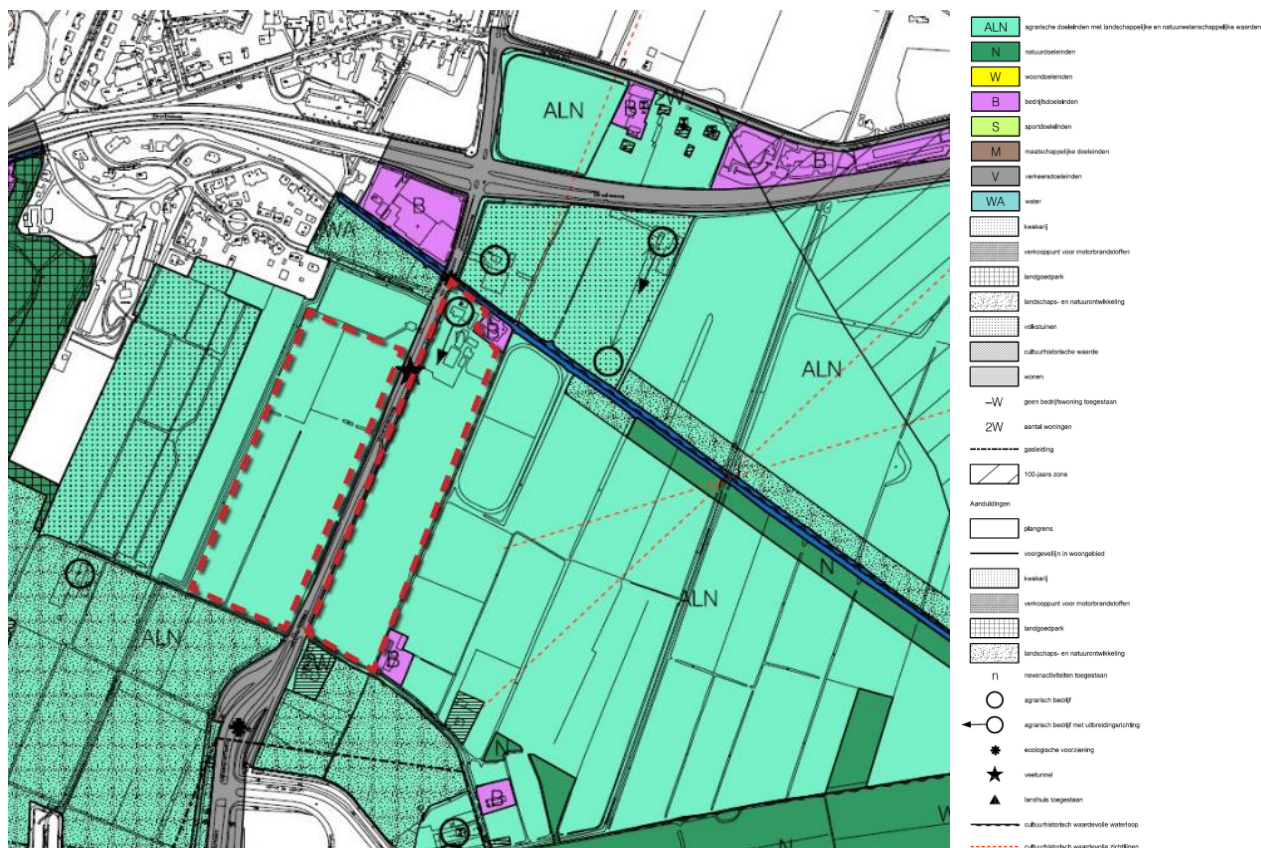
Ligging plangebied

1.3 Vigerende regeling

Het plangebied valt binnen het 'Bestemmingsplan Buitengebied-Zuid' (vastgesteld op 21 juli 2010) van gemeente De Bilt. Op basis van dit bestemmingsplan kennen de betreffende percelen de bestemming 'agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden' met bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor:

- Uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- Behoud van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- Dagrecreatie;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

De beoogde Herenboerderij omvat een aantal ingrepen in het gebied. Het overgrote deel van deze ingrepen zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan. Een aantal van deze activiteiten passen niet in het geldende bestemmingsplan. Dit betreft de aanleg van 2 boomgaarden, de plaatsing van een tunnelkas en de plaatsing van kleinschalige dierenverblijven buiten het agrarische bouwvlak als zij hoger zijn dan 3 meter.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het plangebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 is een gebiedsbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 3 zet de beleidskaders uiteen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling. In hoofdstuk 6 worden de overlegresultaten besproken en in hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de juridische vormgeving van dit plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

De Bilt

De Bilt heeft tot aan de 14^e eeuw bestaan uit een aantal verspreid liggende boerderijen. In deze eeuw werd de dorpskern gevormd, welke langzaam is uitgebreid van één herberg in de 14e eeuw naar een aaneengesloten bebouwing in de dorpskern met dwarsstraten in de 18e eeuw. Het wegenpatroon (bestaande uit zandpaden) rondom De Bilt werd voornamelijk bepaald door de Dorpsstraat, de Soestdijkseweg, de Blauwkapelseweg en de Utrechtseweg. Door de komst van de tramlijn naar Zeist in 1879 groeide de dorpskern enorm. Gedurende de Napoleontische overheersing werd de verharding van het wegenstelsel in gang gezet, daarnaast werden er bomenlanen langs de belangrijke (militaire) routes geplant ter bescherming van het leger tegen de zon. Rond 1900 is, als eerste uitbreiding van De Bilt, het Kloosterpark aangelegd met een kenmerkend en bochtig groen stratenpatroon. De meeste uitbreidingen in De Bilt vonden echter plaats aan de noordzijde, omdat de Utrechtseweg aan de zuidzijde van De Bilt een barrière vormde. Zo is De Bilt langzaam vanaf 1918 met Tuindorp als eerste uitbreiding en De Leijen als laatste uitbreiding gevormd tot de huidige kernen van De Bilt en Bilthoven.

Landschap

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

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

Nieuw Bureveld ligt in het midden tussen het slagenlandschap in het westen en het meer open karakter rond de Jacobssteeg in het oosten. Deze karakteristieken zijn van belang voor het ordenen van de verschillende onderdelen die voor de Herenboerderij gewenst zijn. In de ruimere context maakt Nieuw Bureveld onderdeel uit van een groter, open gebied tussen de stuwwal en de verstedelijkte gebieden van Utrecht.

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

Wanneer verder wordt ingezoomd op de locatie Nieuw Bureveld, is te zien dat het ligt in een open 'kamer' die begrensd wordt door de volkstuinten en het fietspad aan de westzijde, door de Biltse Grift aan de noordzijde, door het lint van de Bunnikseweg aan de zuidzijde en door de Jacobssteeg aan de oostzijde. De langst mogelijke zichten zijn te vinden aan de zuidkant van dit deelgebied. Het noordelijk deel van het oostelijke perceel heeft eigenlijk geen ruimtelijke relatie meer met het grotere geheel van de kamer.

De ruimte wordt genuanceerd door aanwezige landschapselementen van een kleiner formaat die los in de ruimte staan, of transparant zijn, zodat ze de grotere ruimte beleefbaar houden. Een voorbeeld is de beplanting langs de Universiteitsweg. Deze langgerektere landschapselementen geven ruwweg een noord-zuidrichting aan het gebied.

Voor wat betreft de historische ontwikkeling van dit gebied wordt begonnen in 1860, omdat in die periode de verschillende ondergronden in het gebied nog naadloos waren vertaald in de ruimtelijke verschijningsvorm.



De kaart van 1860

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

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

In het westen van de kaart is de verkaveling veel regelmatig, en hoe verder naar het westen hoe dichter het slotenpatroon is. Deze gronden waren natter door de kwel van de stuwwal en meer gekenmerkt door veenpakketten op de zanderige ondergrond. Nog verder naar het noordwesten vinden we de grotere veengebieden bij bijvoorbeeld Maarseveen en de grote veenontgravingen van bijvoorbeeld de Loosdrechtse plassen. Door dit nattere gebied loopt de Utrechtseweg, hier nog Bildstraat genoemd. Deze zal zich gedurende de jaren steeds meer ontwikkelen en de nattere gebieden ruimtelijk van elkaar scheiden.

Nieuw Bureveld ligt globaal in de buurt van de overgang van de drogere, zanderige gronden naar de gronden die door de rivierprocessen zijn gevormd, maar ook in de buurt van de overgangen tussen het meer kleinschalige, onregelmatig verkavelde landschap en het grootschaligere, nattere gebied in het westen.

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



Van links naar rechts het gebied in 1900, 1980 en nu

Recentelijk heeft versterking van natuur en landschap plaatsgevonden in het kader van de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het perceel ten westen van de Universiteitsweg valt binnen het werelderfgoedgebied 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' (NHW). De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een historische verdedigingslinie om het westen van Nederland te beschermen tegen aanvallen van buitenaf en bestaat uit een samenhangend stelsel van verdedigingswerken en inundatiezones. De NHW werd gebouwd vanaf 1815 en strekt zich tussen Muiden tot aan de Biesbosch uit over een afstand van 85 kilometer. Na de Tweede Wereldoorlog verloor het haar functie en in 1963 werd de Vestingwet ingetrokken. In 2021 zijn de Hollandse Waterlinies opgenomen in de Werelderfgoedlijst van Unesco. Het belangrijkste deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in de nabijheid van de locatie van de herenboerderij zijn de Werken van Griftenstein. De Werken van Griftenstein zijn gebouwd in aanloop naar en tijdens de Eerste Wereldoorlog en verder uitgebreid tijdens de mobilisatie in aanloop naar de Tweede Wereldoorlog. Ze bestaan uit een loopgraaf, meerdere betonnen schuilhutten, een waarnemingspost, enkele mitrailleursposten en een tankgracht. Een deel van deze werken is afgelopen jaren weer opgeknapt om het geheel weer beter beleefbaar te maken.

Om te zorgen dat de ruimte rond een fort voldoende open was of open gemaakt kon worden werd in 1853 de kringenwet in het leven geroepen. In de kringenwet werden drie kringen rondom een fort of andere belangrijke onderdelen van de Hollandse Waterlinie benoemd. Hoe dichterbij het fort, des te strenger het regime. Ook bij de Werken van Griftenstein zijn in het verleden Verboden Kringen ingesteld. Dat zijn zones waarin sterke beperkingen golden voor het plaatsen van bouwwerken en/of opgaand groen. De buitenste kring, die ligt tot 1.000 meter van de Werken van Griftenstein, ligt met een klein hoekje over het meest zuidwestelijke perceel van de Herenboerderij. Daarom is het hele perceel ten westen van de Universiteitsweg opgenomen binnen de begrenzing van het Werelderfgoedgebied 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'.

2.2 Planbeschrijving

Plan in hoofdlijnen

Herenboerderij

De Herenboerderij is een boerderij, waarbij 200 gezinnen gezamenlijk afnemer zijn van het voedsel dat op de boerderij wordt geproduceerd. Doordat met vaste afnemers wordt gewerkt is er een zekere afzet. De Herenboerderij werkt volgens de principes van grondgebonden biologische landbouw, en waar mogelijk beter. Dit betekent dat geen gebruik wordt gemaakt van synthetische middelen voor plaagbestrijding en bemesting en het zoveel mogelijk sluiten van kringlopen op het bedrijf door een verregaande integratie van plantaardige en dierlijke voedselproductie met een hoge mate van dierenwelzijn.

Het doel van de boerderij is om 200 gezinnen van een compleet voedselpakket te voorzien. Daarom worden er zowel groenten geteeld, fruitbomen geplant en dieren gehouden. Samen vormen deze onderdelen van de boerderij één samenhangend circulair geheel. De reststromen worden hergebruikt op de Herenboerderij (bijvoorbeeld groenafval van het plantaardig deel van het bedrijf in te zetten voor het maken van compost of als veevoer) en het voedsel voor dieren wordt zo veel mogelijk op eigen grond verbouwd. In het model van de Herenboerderij kunnen dieren zich daarbij vaak vrij over een gedeelte van het bedrijf bewegen om hun voedsel bij elkaar te verzamelen. Bij de kippen zorgt dit er bijvoorbeeld voor dat de dieren een bijdrage leveren aan natuurlijke plaagbestrijding door het eten van insecten.

De Herenboerderij maakt onderdeel uit van een commanditaire vennootschap met Maatschap Wismeijer Stelling. Samen voeren zij een inrichting. Samen hebben ze een bouwblok van 1 hectare groot.

Veebezetting

De veebezetting in de beoogde situatie op de zorgboerderij en de Herenboerderij ziet er als volgt uit:

Zorgboerderij

- 95 jongvee (A3.100);
- 9 zoogkoeien (A2.100);

- 40 legkippen (E2.100);
- 3 varkens (D3.100);
- 2 paarden (K1.100).

Herenboerderij

- 20 scharrel vleesvarkens
- 249 legkippen en (groot-) ouderdieren van legrassen (E2.100);
- 249 vleeskuikens (E5.100).

Grondgebondenheid

De Herenboerderij werkt volgens de principes van grondgebonden biologische landbouw. Eén en ander blijkt ook uit de onderbouwing van de Universiteit Utrecht d.d. 9 november 2020. Deze onderbouwing is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Grondgebonden biologische landbouw betekent dat er geen gebruik wordt gemaakt van synthetische middelen voor plaagbestrijding en bemesting en dat kringlopen op het bedrijf zoveel mogelijk worden gesloten door een verregaande integratie van plantaardige en dierlijke voedselproductie met een hoge mate van dierenwelzijn.

Grondgebonden werken betekent dat grondstoffen zoveel mogelijk van het eigen bedrijf komen, zonder daarbij het regeneratief vermogen van de bodem aan te tasten. Op de Herenboerderij wordt het aantal te houden dieren bepaald aan de hand van de draagkracht van de bodem. Dat heeft zeer positieve gevolgen voor het dierenwelzijn omdat de dieren veel meer ruimte hebben dan in de conventionele veehouderij, waarbij dieren vaak op een kleine oppervlakte worden geconcentreerd. Ook zorgt het voor een balans van nutriënten zoals stikstof en fosfor op het bedrijf, omdat er niet continue nutriënten van buitenaf worden aangevoerd die zich op het bedrijf in de vorm van mest gaan ophopen. Het aantal te houden dieren is als volgt.

De Herenboerderij vormt één bedrijf met de zorgboerderij. Samen beheren zij 43 hectare grond. De boerderij kent zowel rundvee, varkens en kippen. Samen zijn zij goed voor 63,5 grootvee-eenheden. Dat betekent een totale veebezetting van 1,48 GVR per hectare. Daarmee blijft de herenboerderij ruim onder de norm van 2,0 tot 2,5 GVR per hectare die de provincie Utrecht hanteert om de grondgebondenheid te bepalen. De totale veebezetting en omrekening naar GVR staat in onderstaande tabel, welke afkomstig is uit de eerder genoemde onderbouwing van de Universiteit Utrecht.

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

Maximale dieraantallen en GVE van de commanditaire vennootschap tussen Maatschap Wismeijer-Stelling (de zorgboerderij) en de Herenboerderij

Voor de goede orde wordt er op gewezen dat de onderbouwing van de grondgebondenheid dateert uit 2020 en betreft destijds een inschatting van de beoogde veebezetting. De in deze onderbouwing opgenomen aantallen komen niet overeen met de uiteindelijke voorgenomen veebezetting. De voorgenomen veebezetting is onder het kopje "Veebezetting" weergegeven.

Inrichting gebied

De beoogde inrichting van het agrarisch perceel ten behoeve van de Herenboerderij is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Dit plan van VE-R d.d. juli 2021 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Dit plan wordt hier op hoofdlijnen beschreven. Voor een nadere toelichting op en verantwoording van het beoogde plan wordt naar het inrichtingsplan verwezen. Dit plan is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

In de hoofdropzet worden vier zones onderscheiden die naar het zuiden en westen toe steeds meer open karakter krijgen. Dit betreft de volgende 4 zones:

- het bouwvlak
- de opgaande beplantingen
- de akkerbouw
- het grasland

Het bouwvlak is de zone waar alle bouwactiviteiten plaats moeten vinden, waar de ideale locatie is voor grotere bijgebouwen als de tunnelkassen en waar het parkeren plaats moet vinden.

In de zone van de opgaande beplantingen kan de agroforestry een plek krijgen evenals de boomgaarden. Deze zone is door zijn karakter ook het meest geschikt voor het opnemen van de mobiele dierenverblijven zodat deze verder uit het zicht blijven. De derde zone is de zone voor groenteteelt. Deze zone zal een meer open karakter hebben, waarbij de zichten over het landschap intact blijven. De laatste zone is de graslandzone, dat aansluit op de natste gebieden en op het open gebied in het zuiden.

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

Onderstaande afbeeldingen tonen de inrichtingstekening en een impressie van de Herenboerderij.



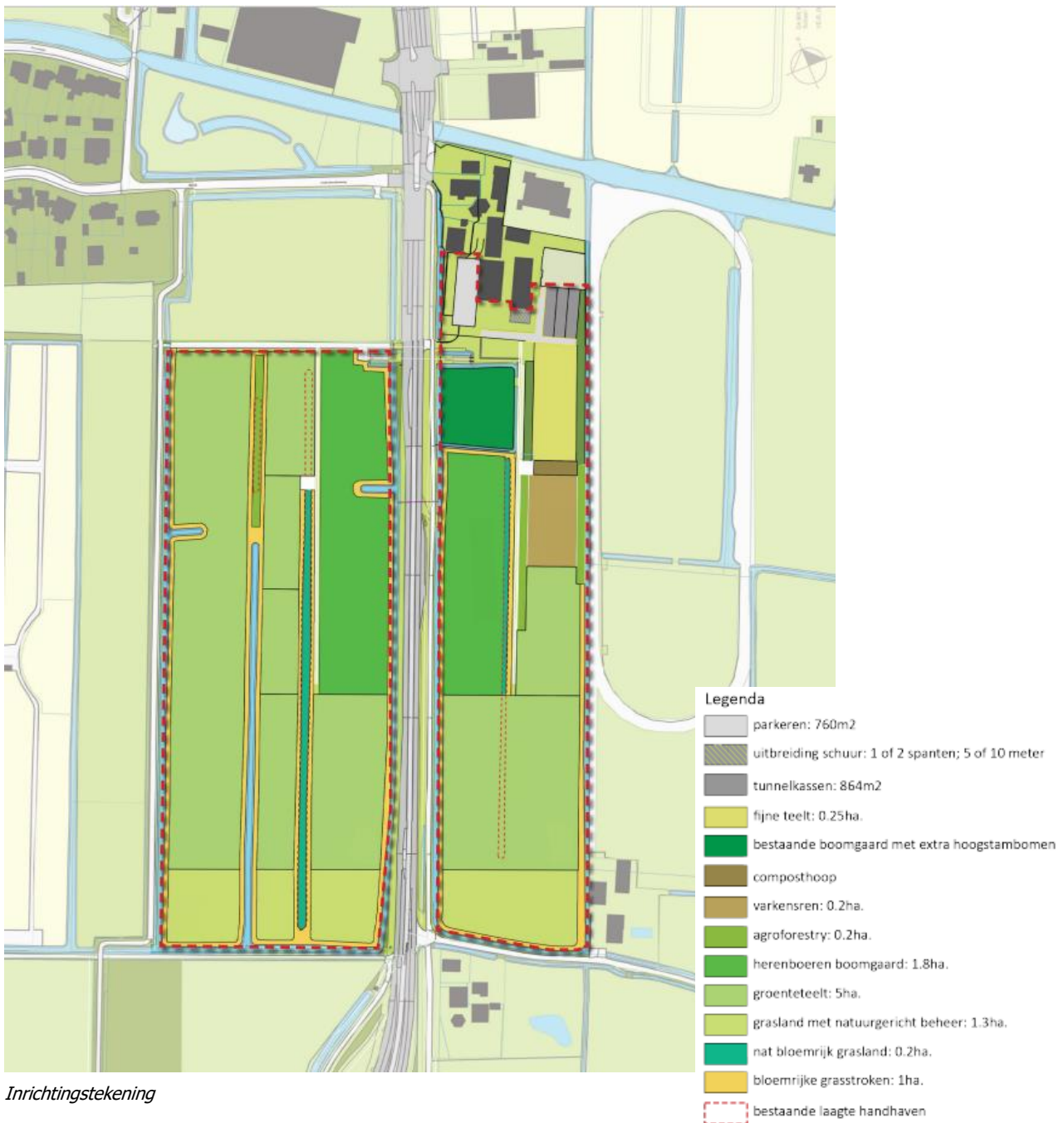
Impressie beoogde situatie

De beoogde Herenboerderij omvat een aantal ingrepen in het gebied. Een aantal van deze activiteiten passen niet in het geldende bestemmingsplan. Dit betreft de aanleg van 2 boomgaarden, de plaatsing van tunnelkassen en de plaatsing van kleinschalige dierenverblijven buiten het agrarische bouwvlak wanneer deze hoger zijn dan 3 meter.

De twee boomgaarden worden aan noordzijde langs de Universiteitsweg gesitueerd. Daarmee houdt de zuidzijde van de boerderij vrije zichtlijnen naar het oosten en westen. Bovendien blijft op die manier het zicht op de rand van de buitenste verboden kring van de Werken van Griftenstein optimaal zichtbaar. Ook vanuit de aangrenzende woonwijk en het fietspad tussen De Bilt en de Uithof blijven de lange zichten in stand.

De mobiele dierenverblijven voor de varkens worden geplaatst in de noordelijke helft van de herenboerderij. Daarmee blijft het zuidelijke deel open om zichtlijnen in stand te houden. De mobiele dierenverblijven voor kippen staan in de boomgaarden. Daarmee worden ze goed gecamoufleerd door de fruitbomen. Bovendien kunnen de kippen op die manier bijdragen aan de natuurlijke plaagbestrijding in de fruitboomgaard. Waar een gangbaar fruitbedrijf hiervoor bestrijdingsmiddelen gebruikt, gebruikt de Herenboerderij natuurlijke plaagbestrijding.

De tunnelkas wordt gepositioneerd op het erf aan de achterzijde van de bestaande werkschuur. Op die manier past de tunnelkas goed in de opzet van de boerderij, maar valt hij ook buiten het zicht van voorbijgangers.



Inrichtingstekening

Omgevingsvergunning

Op 18 januari 2022 hebben burgemeester en wethouders van De Bilt een omgevingsvergunning verleend voor het omzetten van grasland naar akkerland, het aanleggen van een kavelpad, het plaatsen van mobiele dierenverblijven, het tijdelijk oprichten van tunnelkassen voor de duur van maximaal 10 jaar en het realiseren van een composteerplaat op de percelen ter hoogte van het adres Universiteitsweg 1 te De Bilt.

Uit de genoemde vergunning blijkt dat de activiteiten van de Herenboeren voor het overgrote deel in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan. De activiteiten van de Herenboeren dienen immers als agrarisch te worden gekwalificeerd.

De (bouw)werkzaamheden waarvoor een vergunning is aangevraagd zijn slechts voor een deel in strijd met

bestemmingsplan. Er is onder andere vergunning gevraagd voor het oprichten van tunnelkassen, terwijl het vigerende bestemmingsplan bepaalt dat buiten de met 'kwekerij' aangegeven gronden geen kassen zijn toegestaan. Daarom hebben burgemeester en wethouders ten behoeve van de tunnelkassen afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Onderdelen in strijd met bestemmingsplan

Slechts een aantal onderdelen van de beoogde Herenboerderij zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit betreft (de aanleg van) twee boomgaarden, (de plaatsing van) een tunnelkas en (de plaatsing van) kleinschalige dierenverblijven buiten het agrarisch bouwvlak wanneer deze hoger zijn dan 3 meter. Op deze onderdelen wordt hieronder nader ingegaan.

Tunnelkassen

Voor de bedrijfsvoering van de Herenboeren is een tunnelkas benodigd. De tunnelkassen zijn bedoeld voor het in de volle grond opkweken van gewassen en verlenging van het teeltseizoen. De situering van de tunnelkas is vanaf de Universiteitsweg gezien aan de achterzijde van de loodsen en schuren geplaatst, zodat deze zo min mogelijk kan worden gezien. Ook functioneel is dit een goede plek aangezien de tunnelkassen zo in de directe nabijheid liggen van zowel de schuur die door de herenboeren gebruikt gaat worden als van de fijne teelt.

Voor deze tunnelkassen is op 18 januari 2022 door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend. Ter plaatse van de locatie van de vergunde tunnelkassen is op de verbeelding een aanduiding opgenomen. In de regels is bepaald dat tunnelkassen alleen ter plaatse van deze aanduiding zijn toegestaan tot een hoogte van 4 meter, één en ander conform de verleende omgevingsvergunning voor de tunnelkassen.

Door de entree van de tunnelkassen aan de zuidzijde te leggen ontstaat een functionele straat waar zowel de schuur, de tunnels als de akkerbouwpercelen aan ontsloten worden. Dit beperkt de benodigde hoeveelheid verharding.

Aan de oostzijde van de tunnelkassen vormt de bestaande beplanting van knotwilgen een goede inpassing. Zo nodig kan deze beplanting op termijn worden verdicht. Tussen de tunnelkassen en de schuur is voldoende verkeersruimte vrijgehouden om het functioneren van de boerderij niet te hinderen.

Boomgaarden

Uit de analyse die ten behoeve van het inrichtingsplan is gemaakt, passen boomgaarden goed in het gebied. De laagstamboomgaard van de herenboeren is van een ander type dan de gangbare laagstamboomgaard. Een laagstamboomgaard kent grotere ruimtes tussen de rijen en oogt dus luchtiger dan de bekende boomgaarden. Hoewel een hoogstamboomgaard vanuit landschappelijk oogpunt passender is, is vanuit praktisch oogpunt gekozen voor een laagstamboomgaard, aangezien de teelt met laagstam efficiënter is. Een laagstamboomgaard is daarbij ook landschappelijk inpasbaar.

De locaties van de herenboerenboomgaard zijn strategisch gekozen. Hierbij is gekeken naar landschappelijk inpassing, naar de geschiktheid van de bodem en draagvlak bij omwonenden. Op de oostelijke kavel koppelen we de boomgaard aan de bestaande boomgaard. Het andere deel van de boomgaard wordt op de westelijke kavel gerealiseerd, op dezelfde hoogte als de uitbreiding van de bestaande boomgaard, aan de overzijde van de Universiteitsweg. Met deze positionering blijven de zichtlijnen aan de zuidzijde van de locatie van de Herenboerenlocatie gehandhaafd. Daarmee wordt de openheid van dit deel van het gebied gewaarborgd en wordt de "verboden kring" van de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet aangetast. Daarbij wordt opgemerkt dat uit overleg met de provincie Utrecht is gebleken dat er van oudsher wel beplanting voorkwam in de verboden kringen, maar dat het ging om laag hakhout, dat snel verwijderd kon worden. Juist laagstam fruit past goed in dat beeld, hoogstamfruit werd door de provincie om die reden juist niet wenselijk geacht. Ten slotte worden met de situering van de boomgaarden de zichtlijnen vanaf het fietspad langs de Universiteitsweg gerespecteerd.

Bovendien wordt bij de aanleg van de boomgaarden rekening gehouden met de dominante noord-zuid richting in het gebied. De rijen van de boomgaarden worden dus ook zo georiënteerd. Zo wordt met de aanleg van de boomgaarden op beide locaties een bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit geleverd.

Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zijn de bestaande boomgaard en nieuw aan te leggen boomgaarden via een specifieke aanduiding aangegeven. Uitsluitend binnen deze aanduidingen zijn

boomgaarden toegestaan. Buiten deze aanduidingen zijn boomgaarden niet toegestaan. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan is verzekerd dat in andere delen van het plangebied geen boomgaarden worden aangelegd.

Mobiele schuilverblijven

Op de Herenboerderij werken de dieren mee op het land om bijvoorbeeld de grond te bewerken, ongewenste vegetatie op te eten of t.b.v. de natuurlijke plaagbestrijding. De dierenverblijven zijn daarom mobiel en op verschillende plekken in te zetten en neer te zetten. Op basis van het inrichtingsplan zal de Herenboerderij het zuidelijke deel van de gronden vrij houden van bebouwing. In voorliggend bestemmingsplan worden de mobiele dierenverblijven met een maximale oppervlakte en hoogte toegestaan binnen het gebied wat daartoe op de verbeelding is weergegeven. Het betreft de noordelijke helft van de herenboerderij, waar ook de boomgaarden binnen vallen. De mobiele dierenverblijven voor kippen staan in de boomgaarden. Daarmee worden ze goed gecamoufleerd door de fruitbomen. Bovendien kunnen de kippen op die manier bijdragen aan de natuurlijke plaagbestrijding in de fruitboomgaard. Waar een gangbaar fruitbedrijf hiervoor bestrijdingsmiddelen gebruikt, gebruikt de Herenboerderij natuurlijke plaagbestrijding. De mobiele dierenverblijven voor de varkens komen te staan in de akker achter de boomgaard, waarmee ze eveneens uit het zicht staan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aangegeven met welke beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie en het eigen gemeentelijk beleid rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van het bestemmingsplan Herenboeren Nieuw Bureveld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

1. ruimte voor IA klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI.

3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Voor het plangebied is geen specifieke opgave bepaald.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW maakt onderdeel uit van de Werelderfgoedlijst van UNESCO. In verband met de ontwikkeling van Nieuw Bureveld is door R. Goodijk een notitie opgesteld met als doel om het effect van het initiatief op de universele

waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in beeld te brengen. Deze notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit deze notitie volgt dat voorgenomen ontwikkeling, mede vanwege de beperkte aard en ligging aan de rand van de NHW, deze waarden niet aantast en zelfs bijdraagt aan de blijvende beleving van de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.

Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder niet doorlopen hoeft te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Inleiding

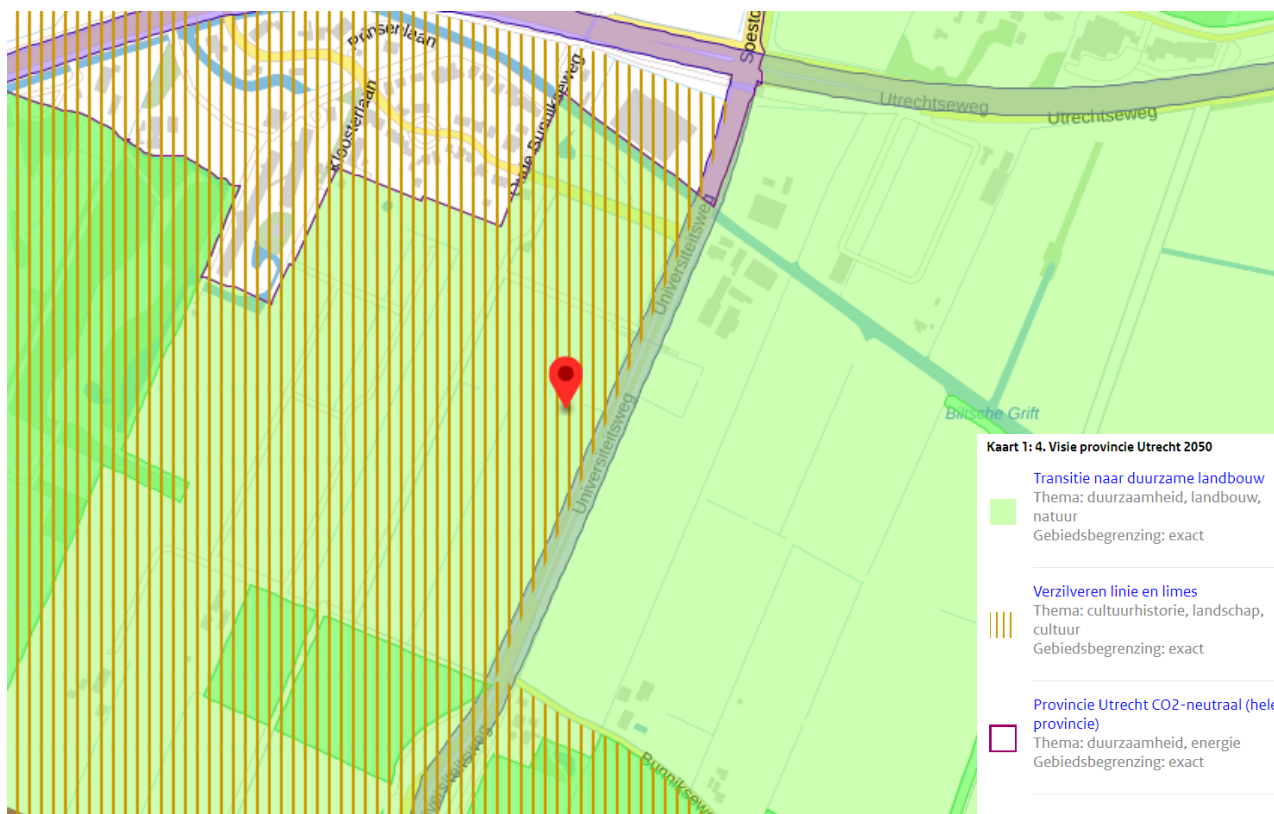
Omgevingsvisie provincie Utrecht Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uitziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid; – Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid worden staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.



Visie provincie Utrecht 2050

Visiekaart

Uit de visiekaart van de provinciale Omgevingsvisie blijkt dat de visie op het plangebied bestaat uit een aantal onderdelen:

- transitie naar duurzame landbouw
- verzilveren linie en limes
- provincie Utrecht CO2-neutraal

Op deze onderdelen wordt hieronder nader ingegaan.

Transitie naar duurzame landbouw

Het provinciebestuur wil de omslag maken naar een circulaire, natuurinclusieve, klimaatneutrale en diervriendelijke landbouw. De economische rendabiliteit van agrarische bedrijven is daarbij een belangrijk uitgangspunt, evenals de verbinding tussen stad en land. Daarbij wordt gekozen voor een stimulerende en participerende rol om gewenste ontwikkelingen op gang te krijgen en te houden.

Het versterken van de relatie stad-land en helderheid over de invloed van landbouw op gezondheid en milieu vormen in de omgevingsvisie een belangrijke basis als het gaat om de maatschappelijke waardering van de landbouw. Er wordt een transitie in de landbouw gestimuleerd waarbij agrariërs zorgen voor de productie van gezonde voeding en daarnaast bijdragen aan integrale oplossingen voor de opgaven op het gebied van klimaat, biodiversiteit, energie, gezonde leefomgeving, water, bodem(daling), landschap en erfgoed. Belangrijk hierbij is dat er een sterkere verbinding tussen stad en land, tussen producent en consument ontstaat. Daarom ondersteunt de provincie projecten die de relatie tussen boer en burger en tussen boer en natuur versterken.

De coöperatie van de Herenboerderij gaat werken volgens het concept van natuurinclusieve of regeneratieve landbouw. Centraal staat de kwaliteitsverbetering van de bodem, de toename van biodiversiteit, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het landschap en de verbetering van de kwaliteit van water. De belangrijkste drijfveren zijn dierwelzijn, boer(in)welzijn, klimaat en gezondheid. De exploitatie van Herenboeren Nieuw Bureveld is gebaseerd op de principes: transparantie, soevereiniteit,

(bio-)diversiteit en circulariteit. Elke Herenboerderij verbindt zich aan een natuurlijke bedrijfsvoering in de exploitatie, waarbij het gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermings- en plaagbestrijdingsmiddelen per definitie zijn uitgesloten.

Verzilveren linie en limes

Het provinciebestuur beschermt en benut landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Binnen de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt de focus gelegd op historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarische cultuurlandschappen, archeologisch waardevolle zones en historische infrastructuur. Het provincie bestuur verzilvert de kwaliteiten van linie en limes via onder andere de uitzonderlijke universele waarden van UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes.

In verband met het project Nieuw Bureveld is een notitie opgesteld met als doel om het effect van het initiatief op de universele waarden van de NHW in beeld te brengen. Deze notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit deze notitie volgt dat voorgenomen ontwikkeling deze waarden niet aantast en zelfs bijdraagt aan de blijvende beleving van de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Provincie Utrecht CO2-neutraal

De ambitie is om in 2050 een CO2-neutrale provincie te zijn. Daartoe stimuleren wij allereerst energiebesparing. Elektriciteit en warmte halen we uit duurzame energiebronnen als wind, zon, bodem, water en biomassa. Er zijn grote veranderingen nodig in verschillende sectoren: gebouwde omgeving, bedrijven, mobiliteit en landbouw. Het vraagt opschaling van de inzet van bewezen technologie, de ontwikkeling van innovaties en de toepassing van slimme ruimtelijke combinaties in al deze sectoren. Nieuwe technieken voor duurzame energieopwekking faciliteren wij als ze minder impact op onze leefomgeving hebben. Voor deze technieken bieden we ruimte voor experimenten, mits het gezond en veilig is.

Voorliggende ontwikkeling bevat geen maatregelen voor duurzame energieopwekking.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Agrarische bedrijven

De ontwikkeling van Nieuw Bureveld heeft betrekking op een agrarisch bedrijf. In dat verband zijn daarom de regels uit de Omgevingsverordening over Agrarische bedrijven relevant. Artikel 8.1 van de Omgevingsverordening bepaalt samengevat dat niet-grondgebonden veehouderijen niet zijn toegestaan en dat een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf niet groter mag zijn dan 1,5 hectare. Tevens is het mogelijk om nevenactiviteiten toe te staan bij de agrarische bedrijven.

Volgens de regels van het bestemmingsplan is binnen het plangebied enkel een grondgebonden veehouderij toegestaan. Een aantal nevenactiviteiten is rechtstreeks toegestaan, terwijl nevenactiviteiten ook via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kunnen worden. De oppervlakte van het agrarische bouwvlak bedraagt 1 hectare.

UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies

De gronden in het plangebied ten westen van de Universiteitsweg mag onderdeel uit van de UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Volgens artikel 7.2 van de provinciale verordening dient de uitzonderlijke universele waarde van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies te worden behouden, in stand te worden gehouden en zo mogelijk worden versterkt.

In verband met het project Nieuw Bureveld is een notitie opgesteld met als doel om het effect van het initiatief op de universele waarden van de NHW in beeld te brengen. Deze notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit deze notitie volgt dat voorgenomen ontwikkeling deze waarden niet aantast en zelfs bijdraagt aan de blijvende beleving van de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Landschap Rivierengebied

De Omgevingsverordening geeft aan dat de gronden in het plangebied binnen het Landschap Rivierengebied ligt. De kernkwaliteiten dienen volgens de verordening te worden beschermd. De kernkwaliteiten bestaan uit:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

In hoofdstuk 3 van het inrichtingsplan is verantwoord op welke wijze de voorgestelde inrichting past binnen de kernkwaliteiten van het Landschap Rivierengebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bilts Manifest

In het Bilts Manifest wordt het toekomstbeeld van de gemeente De Bilt voor 2030 beschreven. Daarbij wordt gekeken naar de bestaande kwaliteiten van De Bilt als vertrekpunt. De zes kernkwaliteiten die zijn geïdentificeerd, zijn de volgende:

- Ruimte en groen;
- Historische landschappen;
- Krachtige kernen;
- Hoogwaardige kennis;
- Topper in sport;
- Centrale ligging.

De zes kernkwaliteiten hebben tevens gediend als vertrekpunt voor de Structuurvisie De Bilt 2030. Vanuit de bestaande kwaliteiten kiest de gemeente ervoor via drie 'routes' (ontwikkelingsrichtingen) toe te werken naar 2030. Dat zijn de ontwikkelingsrichtingen Innovatie en Creatie, Vitalisatie en Recreatie. Per ontwikkelingsrichting wordt in het Bilts Manifest een toekomstschets gegeven. Met de Structuurvisie 2030, die hieronder beschreven wordt, zijn de kernkwaliteiten en ambities van De Bilt vertaald in ruimtelijk beleid.

3.3.2 Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2030 Behoud door ontwikkeling vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening de kaders voor het ruimtelijk beleid vastgelegd.

De gemeente vindt het belangrijk nu een stevige koers uit te zetten, zodat zij in de toekomst haar gezichten en kwaliteiten kan waarborgen en nieuwe kansen die zich aandienen kan verzilveren. In Het Bilts Manifest is gezamenlijk met een brede afvaardiging van de bevolking nagedacht over de kwaliteiten van de gemeente en zijn in het verlengde daarvan drie ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In de structuurvisie worden deze onderdelen een slag verder gebracht en heeft een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen plaats. De structuurvisie is daarmee in hoofdzaak een ruimtelijk document, maar zij heeft nadrukkelijk haar wortels in de maatschappelijke opgaven die er spelen.

De zes kernen binnen de gemeente De Bilt hebben alle een herkenbaar eigen gezicht. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en transformaties dient dit karakteristieke gezicht gekoesterd te worden; waar mogelijk wordt daarop voortgebouwd.

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

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

"Tegelijkertijd is er de trend van de opkomende biologische landbouw en het ecologisch

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

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

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

De gemeente [zet (red.)] zoveel mogelijk in op het versterken van de natuurwaarden, door het stimuleren van:

- agrarisch natuurbeheer (onder meer gericht op weidevogels in het veenweidegebied en akkerflora in het coulissenlandschap);
- het herstel en beheer van kleine landschapselementen (zoals elzenhagen) - vooral in het coulissenlandschap - onder meer ten behoeve van de das;
- de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- het verbeteren van de waterkwaliteit (in overleg met de waterschappen).

De coöperatie gaat werken volgens het concept van natuurinclusieve of regeneratieve landbouw. Centraal staat de kwaliteitsverbetering van de bodem, de toename van biodiversiteit, het herstel van ecosystemen (zowel van flora als van fauna), herstel van het landschap en verbetering van de kwaliteit van water. De belangrijkste drijfveren zijn dierwelzijn, boer(in)welzijn, klimaat en gezondheid. De exploitatie van Herenboeren Nieuw Bureveld is gebaseerd op de principes: transparantie, soevereiniteit, (bio-)diversiteit en circulariteit. De Herenboerderij verbindt zich aan een natuurlijke bedrijfsvoering in de exploitatie, waarbij het gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermings- en plaagbestrijdingsmiddelen per definitie zijn uitgesloten. Met deze exploitatie wordt aangesloten bij de ambities zoals verwoord in de Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030 en bouwt voort op de zes gebiedskwaliteiten.

3.3.3 Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart (vastgesteld d.d. 27 oktober 2011) van de gemeente De Bilt bevat de beschrijvingen van vijftig cultuurhistorische waarden die kenmerkend zijn voor de gemeente. De beschrijvingen zijn opgesteld in samenwerking met de klankbordgroep landschapsontwikkelingsplan. Het geheel bestaat uit een catalogus van geïllustreerde beschrijvingen, waarderingen, een toelichting en diverse kaarten.

De cultuurhistorische waardenkaart heeft een driedelig doel:

1. het beschrijven en waarderen van belangrijke cultuurhistorische waarden in de gemeente;
2. het informeren van initiatiefnemers van ruimtelijke plannen, met als doel de ontwikkeling van plannen die rekening houden met de cultuurhistorie;
3. het aanvullen van het toetsingskader voor ruimtelijke plannen, overeenkomstig de wetgeving.

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan: de zichtbare historische elementen en structuren die bepalend zijn voor het karakter van de gemeente en voor de 'leesbaarheid' van de geschiedenis. Voorbeelden zijn: monumenten en gebouwen zoals kerken, molens, boerderijen en landhuizen, maar ook landschappelijke zaken, zoals: de bijzondere middeleeuwse verkaveling in het veenweidegebied, historische wegen, de lanen en parken van landgoederen, geriefhoutbosjes, zichtlijnen, en loswallen.

De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een inventarisatie van cultuurhistorische waarden verdeeld in vijf thema's. De vijf thema's zijn zo gekozen dat ze de wordingsgeschiedenis en het huidige karakter van de bewoning in het Biltse het beste weergeven. Het gaat om de volgende thema's:

1. ontginningen, dijken en weteringen;
2. dorpen en gehuchten;
3. (water-)wegen, paden en sporen;
4. Stichtse Lustwarande en Laagte van Pijnenburg;
5. forten, linies en bunkers.

Daarnaast is een 'startlijst' opgesteld. Deze lijst bevat vijftig cultuurhistorische objecten in de gemeente. Een van deze objecten is de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), deze staat tevens op de werelderfgoedlijst van Unesco. Omdat het plangebied binnen een Werelderfgoedgebied valt, moet worden gemotiveerd dat de uitzonderlijke universele waarde niet aangetast worden met dit plan. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de gebiedsanalyse. Bij concrete initiatieven (en ruimtelijke besluiten daartoe) in het UNESCO Werelderfgoed, of in de directe nabijheid daarvan, kan bovendien een Heritage Impact Assessment (HIA) worden gedaan om nader inzicht te verkrijgen in de effecten van de beoogde activiteit op de uitzonderlijke universele waarde.

In verband met het project Nieuw Bureveld is een notitie opgesteld met als doel om het effect van het initiatief op de universele waarden van de NHW in beeld te brengen. Deze notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit deze notitie volgt zoals reeds in paragraaf 3.1.2 genoemd dat voorgenomen ontwikkeling deze waarden niet aantast en zelfs bijdraagt aan de blijvende beleving van de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.3.4 Gebiedsvisie De Bilt Zuid

De provincie heeft het gebied De Bilt Zuid aangewezen als kernrandzonegebied in haar provinciale ruimtelijke structuurvisie. Zij heeft de gemeente uitgenodigd om voor dit gebied een gebiedsvisie op te stellen. De gebiedsvisie fungeert dus voor de provincie als kernrandzonevisie. De gebiedsvisie vormt een ruimtelijk afwegingskader voor zowel de korte als de lange termijn. Deze gebiedsvisie geeft daarom inzicht in de mogelijkheden voor de ontwikkeling van zowel de agrarische sector en andere bestaande bedrijvigheid, als zaken zoals natuur, landschap, wonen en recreatie.

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

"een afwisseling van besloten bosgebieden en landgoederen in het noordoostelijk deel, een halfopen coulisselandschap met houtwallen, singels, laantjes en hagen - die de kavelscheiding vormen tussen de verschillende graslandpercelen - en het open veenweidelandschap in het westen."

Met name de verbredingsmogelijkheden die in dit gebied noodzakelijk en kansrijk worden geacht bieden handvatten voor Nieuw Bureveld. Zoals ook in de structuurvisie aangegeven, komt met de realisatie van het plan voor Nieuw Bureveld een nieuwe, levensvatbare functie voor het landschap beschikbaar, waarmee verrommeling wordt tegengegaan.

In het in de bijlage opgenomen inrichtingsplan wordt nader op de gebiedsvisie ingezoomd.

3.4 Conclusie

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen zowel de nationale, provinciale als gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Bij een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de diverse milieuaspecten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Het bestemmingsplan voorziet in de behoefte om het vigerend planologisch regime voort te zetten. Er is dus geen sprake van ruimtelijke ontwikkelingen of functiewijzigingen. Gelet op het karakter en de strekking van de bestemmingsplan is het dan ook niet nodig om specifiek onderzoek te verrichten. In dit hoofdstuk is per milieuaspect een korte onderbouwing van de huidige situatie weergegeven.

4.1 Archeologie

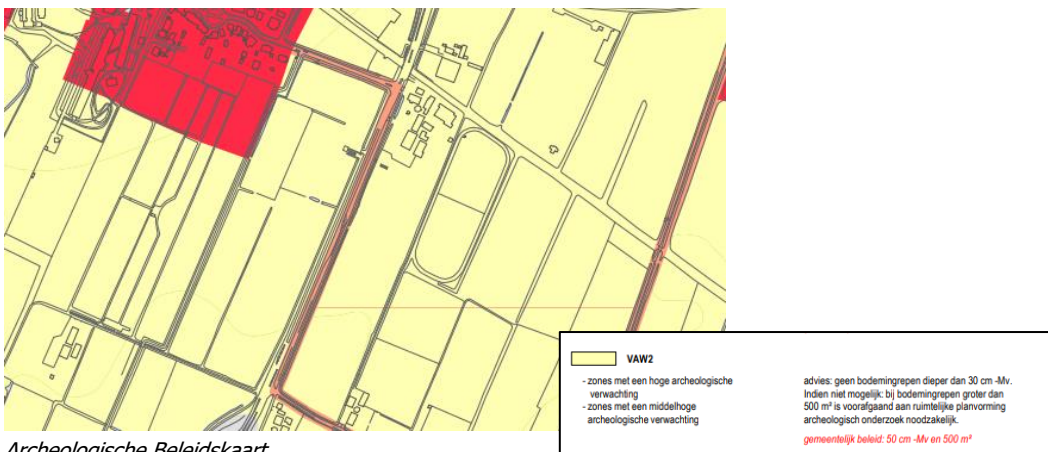
Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Gemeente De Bilt heeft een archeologische beleidskaart. De Archeologische Beleidskaart biedt inzicht in de bestaande en de te verwachten archeologische situatie binnen de gemeente De Bilt. Ook wordt inzicht gegeven in het reeds verrichte archeologisch (veld)onderzoek in de gemeente. Zo kan de gemeente bij planvorming vroegtijdig en op zorgvuldige wijze rekening houden met archeologie.

Situatie

Op basis van de Archeologische Beleidskaart van gemeente De Bilt kent onderhavige locatie de verwachtingswaarde VAW2. Dit zijn zones met een (middel)hoge archeologische verwachting. Voor dergelijke zone geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en over een oppervlakte van 500 m² een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In onderhavig geval is hiervan geen sprake, daarom hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen.



Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Wettelijk kader

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarvoor wordt gebruik

gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie is lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaats gevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Situatie

Voorliggend plan voorziet in het toestaan van kwekersactiviteiten, waaronder een boomgaard aan weerszijden van de Universiteitsweg in het noorden van het plangebied. Als gevolg van het als zodanig in gebruik nemen van deze bestaande agrarische gronden ontstaat geen hinder en gelden geen richtafstanden op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Wel moet verwaaiing van eventuele bestrijdingsmiddelen worden beschouwd. In dit licht wordt opgemerkt dat elke Herenboerderij zich verbindt aan een natuurlijke bedrijfsvoering in de exploitatie en dat het gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermings- en plaagbestrijdingsmiddelen per definitie zijn uitgesloten.

Artikel 3.117, lid 1b van het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt dat de afstand tussen een dierenverblijf van een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactor gehouden worden en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter moet bedragen. Deze afstand bedraagt 100 meter indien een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen. De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom op korte afstand van de bebouwde kom van de gemeente Bilt.

Het grootste deel van de dieren op het bedrijf worden gehouden binnen het agrarische bouwblok. Dit betreft de navolgende veebezetting, zoals deze is opgenomen in de melding Besluit Landbouw van 10 augustus 2011 (inmiddels Activiteitenbesluit) zijn voor de zorgboerderij de volgende dieren gemeld:

- 95 jongvee (A3.100);
- 9 zoogkoeien (A2.100);
- 40 legkippen (E2.100);
- 3 varkens (D3.100);
- 2 paarden (K1.100).

Een klein deel van de dieren worden gehouden in mobiele dierenverblijven en rond de boomgaard. In totaliteit betreft dat 249 legkippen, 249 vleeskuikens en 20 scharrelvleesvarkens. Deze aantallen komen overeen met de melding Activiteitenbesluit, zoals deze op 7 november 2022 is geaccepteerd. Op de verbeelding zijn aanduidingen weergegeven op welke locaties deze verblijven zijn toegestaan.

De meest nabij gelegen woning buiten de bebouwde kom staat op het adres Bunnikseweg 7. Deze woning staat op een afstand van circa 150 meter van het aanduidingsvlak voor mobiele dierenverblijven en op een afstand van circa 400 meter van het agrarische bouwvlak. Daarmee wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Het meest nabij gelegen gevoelige object binnen de bebouwde kom, Oude Bunnikseweg 8, is gelegen op een afstand van circa 200 meter van het agrarische bouwvlak en voldoet daarmee aan de minimale afstand van 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De woning op Oude Bunnikseweg 8 ligt op een afstand van ruim 100 meter van de aanduiding voor mobiele dierenverblijven. Daarmee wordt voldaan aan de minimale afstand van 100 meter.

In de dierenverblijven worden (ook) dieren met geuremissiefactor gehouden. Dit betreft varkens en kippen. Voor de dieren met geuremissiefactor geldt een geurnorm voor de geurgevoelige objecten, waaraan moet worden voldaan. De geplande mobiele dierenverblijven betreffen feitelijk schuilgelegene voor de dieren en beschikken niet over een specifiek stalsysteem. Het zijn derhalve geen stallen waarin dieren langdurig verblijven. Daarnaast zijn de voorzieningen mobiel, waardoor zij elke keer op een andere plaats op het terrein staan. Verder wordt in de mobiele verblijven slechts een beperkte hoeveelheid vee gehouden.

Gezien de beperkte dieren aantallen is het aannemelijk dat de mobiele dierenverblijven geen onevenredig negatieve effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van nabij gelegen woningen. Een

uitgebreid geuronderzoek kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.3 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de milieukundige bodemkwaliteit in het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden verwijderd.

Situatie

Voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van een gevoeligere functie dan reeds toegestaan. Daarom wordt gesteld dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Rijksbeleid

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten bij het maken van een bestemmingsplan rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van een bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn. Daarnaast is het in Bro vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke 'Erfgoedverordening De Bilt 2010' is de wijze vastgelegd waarop er door de gemeente omgegaan wordt met het gemeentelijk erfgoed, onder meer bij de vergunningverlening. Zo wordt de procedure tot aanwijzing van gemeentelijke monumenten en de instandhouding hiervan geregeld. Een gemeentelijk monument is een zaak, die van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, uniciteit, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Stads- of dorpsgezichten kunnen ook aangewezen worden als beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast is ook het terrein waarop zich een gemeentelijk monument bevindt onderdeel van het totale monument. In de verordening is vastgelegd dat ook landschapselementen of een samenhangend geheel van landschapselementen aangewezen kan worden als gemeentelijk landschapsmonument. Op grond van de verordening is het verboden een gemeentelijk monument te verstoren en/of te wijzigen zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

Situatie

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt een deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW staat op de werelderfgoedlijst van Unesco. Omdat het plangebied binnen een Werelderfgoedgebied valt, moet worden gemotiveerd dat de uitzonderlijke universele waarde niet aangetast worden met dit plan. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de gebiedsanalyse. Bij concrete initiatieven (en ruimtelijke besluiten daartoe) in het UNESCO Werelderfgoed, of in de directe nabijheid daarvan, kan zo nodig een Heritage Impact Assessment (HIA) worden gedaan om nader inzicht te verkrijgen in de effecten van de beoogde activiteit op de uitzonderlijke universele waarde.

Om te beoordelen of een HIA noodzakelijk is, is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De resultaten van dit verkennende onderzoek

zijn verwoord in een notitie, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In deze notitie is in beeld gebracht wat het effect is van het initiatief op de universele waarden van de NHW in beeld te brengen. Deze notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit deze notitie volgt dat de voorgenomen ontwikkeling deze waarden niet aantast en zelfs bijdraagt aan de blijvende beleving van de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een HIA is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Cultuurhistorie waarden ter plaatse vormen geen belemmeringen voor deze ontwikkelingen.

4.5 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag.

Soortbescherming

Bij soortbescherming gaat het om een aantal planten en dieren die zijn aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen.

Situatie

Door Van der Goes en Groot is een 'Toetsing in het kader van de natuurwetgeving' uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 7 januari 2021 met kenmerk QS2020-194 is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Het plangebied bevindt zich niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Ook bevindt de locatie zich niet binnen het Natuurnetwerk Nederland of het Natuurnetwerk Nederland. Wel bevindt zich een deel van het Natuurnetwerk Nederland ten zuiden van de planlocatie. Conform de NNN-wijzer van provincie Utrecht vormt dit geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Beschermde natuurgebieden ondervinden dus geen negatieve effecten als gevolg van deze ontwikkeling.

Voor soortbescherming wordt op basis van het onderzoek het volgende geconcludeerd:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en overige fauna.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde reptielen voorkomen die zijn beschermd als 'andere soort'. Het gaat om de Ringslang. Voor deze soort wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep, omdat in de plannen geen oevers worden vergraven. Hierdoor worden voor de Ringslang geen negatieve effecten van de plannen verwacht.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Gezien de werkzaamheden in het plangebied zullen huismussen geen hinder ondervinden

van de plannen. Omdat niet gewerkt wordt aan de bebouwing. Ook wordt geen essentieel leefgebied aangetast. Na de plannen zal de soort zich handhaven.

- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd en Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep. Na realisatie van de plannen zal het terrein vanwege de ontwikkelde begroeiing en de toegenomen beschutting geschikt blijven voor foeragerende vleermuizen.

In verband met de aanwezigheid van de das in het projectgebied, is ten behoeve van de realisatie van Nieuw Bureveld een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is. Deze ontheffing is bij besluit van 2 december 2021 door Gedeputeerde Staten van Utrecht verleend. Bij besluit van 23 december 2021 hebben Gedeputeerde Staten de voorschriften van de ontheffing gewijzigd. Deze wijzigingen van de voorschriften was wenselijk omdat de vergunninghouder niet bij machte was om een aantal van oorspronkelijke voorschriften uit te voeren. Verder is een aantal voorschriften gewijzigd over de handelingen en werkwijze uit de bij de vergunning behorende bijlage 1. De ontheffing is verleend op basis van het onderzoek 'Toetsing in het kader van de natuurwetgeving' van Van der Goes en Groot d.d. 7 januari 2021 met kenmerk QS2020-194. Zowel de ontheffing als het genoemde onderzoek zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Vanuit ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van Nieuw Bureveld.

4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het in oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt volgens verwachting medio 2012 herzien. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het op 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Situatie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk. Dit aspect behoeft daarom geen nadere beschouwing

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor deze ontwikkeling geen belemmering.

4.7 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen.

De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeurswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige functies niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige functies in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige functies aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeurswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Gemeentelijk beleid

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van B&W heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting (indien niet aan de voorwaarde kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen).

Situatie

Met voorliggende ontwikkeling wordt geen nieuwe geluidgevoelig object gerealiseerd. Vanuit de Wet geluidhinder bestaat er daarom geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Luchtvervuiling is schadelijk voor de volksgezondheid en het milieu. Verkeer, industrie en huishoudens brengen grote hoeveelheden schadelijke stoffen in de lucht. Het doel van de op 15 november 2007 van kracht geworden 'Wet luchtkwaliteit', als onderdeel van de Wet milieubeheer, is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De wet bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In de wet is aangegeven in welke gevallen gemeenten en provincies de luchtkwaliteit in kaart moeten brengen en wanneer zij maatregelen dienen te treffen. Nieuw is, naast de wijzigingen in de Wet luchtkwaliteit, een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Een van deze nieuwe AmvB's is de AmvB 'Niet in Betekende mate' (NIBM). Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Gemeentelijk beleid

De gemeente De Bilt heeft luchtkwaliteitsbeleid opgesteld. Hierin zijn nadere eisen vastgelegd voor het realiseren van woningen en andere gevoelige functies nabij drukke verkeerswegen.

Situatie

Als gevolg van deze ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen niet of slechts zeer minimaal toe. Deze ontwikkeling draagt daarom Niet In Betekende Mate bij aan luchtvervuiling.

Uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit blijkt dat op dit rekenpunt sprake is van de volgende concentraties in 2021 en 2030:

Stof	Eenheid	Waarde 2021	Waarde 2030	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	µg/m ³	19,9813	13,5958	40
Fijn stof (PM ₁₀)	µg/m ³	16,8029	14,69	40
Fijn stof (PM _{2,5})	µg/m ³	9,5459	7,5047	25

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m³ ter plaatse van het rekenpunt **30277172_189512** niet (zullen) worden overschreden in 2021 en 2030.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.9 Water

De gemeente De Bilt is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn geborgd. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is binnen het plangebied verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het hoogheemraadschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

Situatie

Door de ontwikkelingen vinden er agrarische activiteiten plaats. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekening worden gehouden met de voorschriften uit het Lozingenbesluit. In dit licht wordt opgemerkt dat elke Herenboerderij zich verbindt aan een natuurlijke bedrijfsvoering in de exploitatie en dat het gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermings- en plaagbestrijdingsmiddelen per definitie zijn uitgesloten.

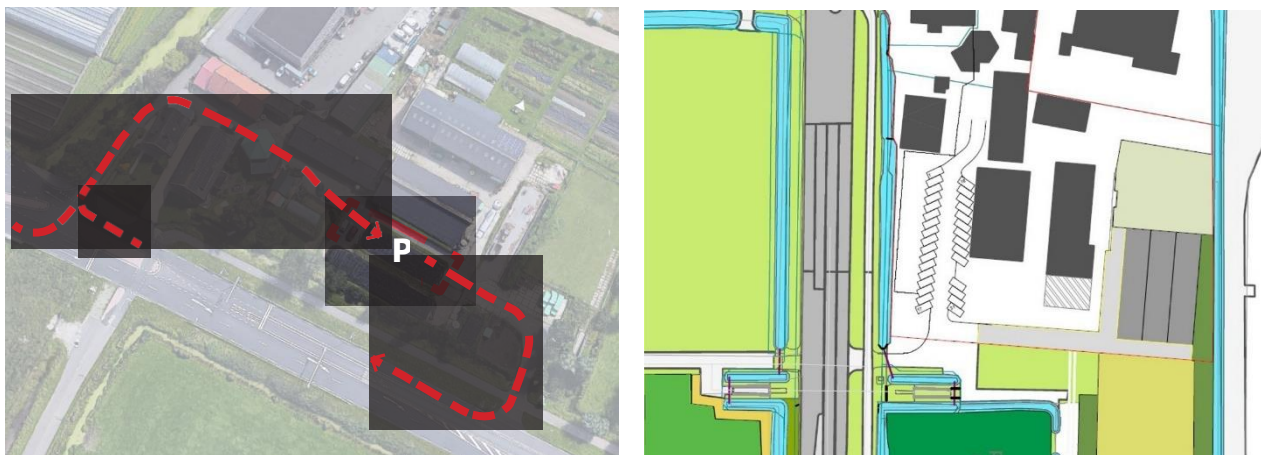
De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, heeft een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Dit betekent dat geen verdere watertoetsprocedure hoeft te worden doorlopen.

Conclusie

Water vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de herenboerderij wordt voorzien via de huidige entree van de boerderij op Universiteitsweg 1, waarmee de locatie goed ontsloten is. De ontsluiting van de herenboerderij wordt voorzien via de huidige entree van de boerderij op Universiteitsweg 1. De bezoekers rijden over het middenterrein naar de plek waar nu kuilgras opgeslagen ligt. Aldaar kan er geparkeerd worden. Na het bezoek rijden de bezoekers via de zuidelijke ontsluiting van de boerderij weer weg, waar ze op de Universiteitsweg naar het noorden weg moeten rijden. Op de rotonde kan er eventueel gedraaid worden, maar verwacht wordt dat het overgrote deel van de bezoekers toch die kant op moet.



De bereikbaarheid van het parkeerterrein en de rijrichtingen (links) en globale inrichting parkeerterrein (rechts)

De extra parkeerplaatsen die voorzien worden voor de herenboerderij worden op eigen terrein gerealiseerd. In het plan is ruimte voor ca 30-35 parkeerplaatsen opgenomen. Het parkeren wordt georganiseerd als visgraatparkeren om twee redenen. Allereerst kan de breedte zo beperkt worden zodat de tweede kuilgrasplek kan blijven bestaan. Ten tweede wordt verkeer zo gedwongen om via de zuidelijke uitgang het terrein te verlaten. Dit is wenselijk want de ruimte op het middenterrein is beperkt en tweerichtingsverkeer kan dan tot opstoppen op het terrein zelf leiden. Met het eenrichtingverkeer is dat niet te verwachten. Ook is door de lange aanrijroute op eigen terrein voldoende opstelruimte aanwezig om aan te kunnen nemen dat voorkomen kan worden dat wachtend verkeer van invloed gaat zijn op de Universiteitsweg.

Leden van de coöperatie worden éénmaal per week (verdeeld over twee momenten) in de gelegenheid gesteld om hun voedselpakket op te halen. Verwacht wordt dat er dan maximaal vijftien auto's tegelijkertijd aanwezig zullen zijn. Deze kunnen bij de stal op de daar aanwezige verharding geparkeerd worden. Er is geen extra bestrating nodig. Binnen het agrarische bouwblok zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

Het concept van Herenboeren Nieuw Bureveld gaat uit van 200 gezinnen die lid zijn van de coöperatie. Deze gezinnen halen wekelijks hun producten op bij de boerderij. Er zijn per week twee uitlevermomenten, op zaterdag en op een doordeweekse dag. Leden van de coöperatie zijn gezinnen met een bepaalde duurzame levensfilosofie. Leden van de corporatie worden aangemoedigd het principe van 'fietsen tenzij' toe te passen. Dit betekent dat de auto als vervoermiddel naar de boerderij de uitzondering is en de fiets de regel.

Ervaringen bij reeds gestarte Herenboerderijen leert dat gezinnen ook voor elkaar de wekelijkse oogst meenemen. Daarnaast komen niet alle leden tegelijkertijd, een uitlevermoment beslaat ongeveer 2 à 3 uur. Deze tijden worden buiten de spits gekozen.

De extra vervoersbewegingen de bezoekers van de boerderij leiden tot een relatief gering aantal extra verkeersbewegingen. Door gebruik te maken van venstertijden buiten de spits wordt mogelijke verkeersoverlast door drukte gereduceerd. Het initiatief zal niet leiden tot ontwrichting van verkeersstromen of andere overlast rond het plangebied, zodat verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.11 Besluit m.e.r.

Wettelijk kader

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEGrichlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Situatie

De beoogde Herenboerderij omvat een aantal ingrepen in het gebied. Een aantal van deze activiteiten past niet in het geldende bestemmingsplan. Het gaat om de aanleg van twee boomgaarden, de plaatsing van tunnelkassen en de plaatsing van kleinschalige dierenverblijven buiten het agrarische bouwvlak en het bestaan van mobiele dierenverblijven.

Voor de vraag of er sprake is van een activiteit zoals bedoeld in categorie D 14 in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren) kunnen de drempelwaarden zoals bedoeld in artikel 2.2a van het Besluit omgevingsrecht als ondergrens worden gehanteerd. Onder deze drempelwaarden kan namelijk gesteld worden dat er geen sprake is van 'intensieve veehouderij' zoals bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren (onderdeel D14) m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op:

- 40.000 stuks pluimvee (Rav1 cat. E, F, G en J),
- 2000 stuks mestvarkens (Rav cat. D.3),
- 750 stuks zeugen (Rav cat. D.1.2, D.1.3 en D.3 voor zover het opfokzeugen betreft),
- 3750 stuks gespeende biggen (biggenopfok) (Rav cat. D.1.1),
- 5000 stuks pelsdieren (fokteven) (Rav cat. H.1 t/m H.3),
- 1000 stuks voedsters of 6000 vlees- en opfokkonijnen tot dekleeftijd (Rav cat. I.1 en I.2),
- 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar (Rav cat. A.1 en A.2),
- 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 3),
- 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 1, A 2 en A 3),
- 1200 stuks vleesrunderen (Rav cat. A.4 t/m A.7),
- 2000 stuks schapen of geiten (Rav cat. B.1 en C.1 t/m C.3),
- 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld. (Rav cat. K.2 en K.4),
- 1000 stuks struisvogels (Rav cat. L.1 t/m L.3).

De veebezetting in de beoogde situatie op de zorgboerderij en de Herenboerderij ziet er als volgt uit:

Zorgboerderij

- 95 jongvee (A3.100);
- 9 zoogkoeien (A2.100);
- 40 legkippen (E2.100);
- 3 varkens (D3.100);
- 2 paarden (K1.100).

Herenboeren

- 20 scharrel vleesvarkens
- 249 legkippen en (groot-) ouderdieren van legrassen (E2.100)
- 249 vleeskuikens (E5.100), mobiele kippenwagens).

De bovengenoemde aantallen Het opgegeven aantal per soort dier leiden niet een overschrijding van deze drempelwaarden doch is dit onduidelijk voor wat betreft de te houden runderen. Er zullen namelijk 100 runderen worden gehouden en de drempelwaarde voor vleesrunderen ligt op 51 stuks. Aangezien er geen drempelwaarde voor melkvee in artikel 2.2a van het Bor wordt gegeven, geldt daarvoor de milieuvergunninggrens wat feitelijk neerkomt op de drempelwaarde zoals opgenomen in kolom 2 bij categorie D 14 in de bijlage van het Besluit m.e.r. (i.c. 200 en 340 stuks). Indien er maximaal 50 vleesrunderen worden gehouden, is er geen sprake van een activiteit zoals bedoeld in categorie D14 in bijlage bij het Besluit m.e.r. Omdat er ook geen sprake is van een andere activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. en het uitvoeren van een passende beoordeling kan worden uitgesloten, hoeft er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen en hoeft er ook geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. In de regels is gewaarborgd er niet meer dan 50 vleesrunderen worden gehouden

Conclusie

Gezien de omvang van bovenstaande veebezetting is er geen sprake is van een installatie voor het houden van dieren, zoals bedoeld in categorie D 14 in Onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarin is geen milieueffectrapportage nodig.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Wettelijk kader

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit zijn de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen; de bouw van één of meer gebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan van deze verplichting worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, en;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

5.2 Situatie

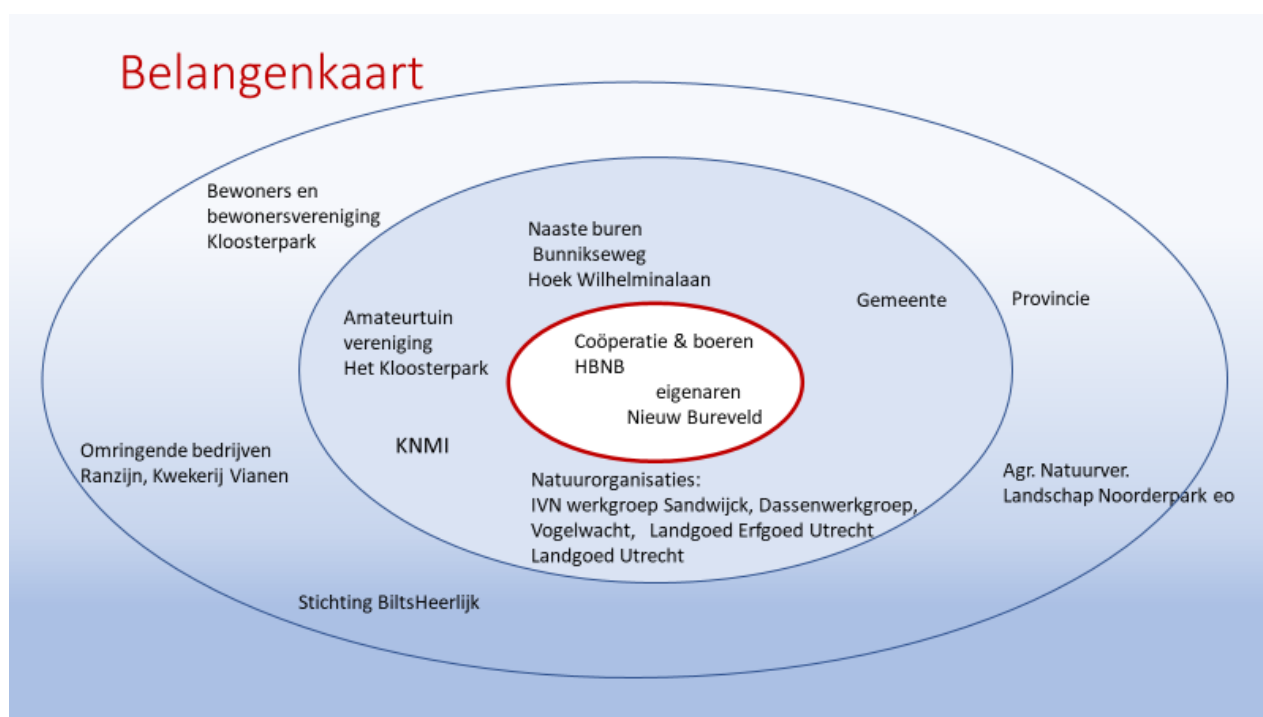
In voorliggende situatie is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Er is daarom geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen of een anterieure overeenkomst te sluiten. Ter vergoeding van de ambtelijke kosten van de begeleiding van de procedure van het bestemmingsplan zal de gemeente op grond van de gemeentelijke Legesverordening leges in rekening brengen bij de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 6 Overlegresultaten

6.1 Overleg met de bevolking

Herenboeren Utrecht Oost heeft een zorgvuldig proces gevolgd door de omgeving en organisaties te betrekken bij de voorbereiding van het ontwerp en inrichting van de Herenboerderij (zie in de bijlage het Participatieverslag d.d. 9 juni 2021). Na de inventarisering van alle stakeholders zijn de belanghebbenden bij de planvorming betrokken. In de periode in 2020 en 2021 is contact gelegd via e-mailberichten, verspreiden van een flyer, telefonische contacten en online zoomgesprekken (met kleine groepjes) en een aantal bijeenkomsten ter afstemming van ons plan met gemeente en provincie. Er is gekozen voor online meetings om toch contacten te kunnen leggen tijdens de Coronaperiode en om belanghebbenden te informeren over de plannen.

In de maanden oktober 2020 tot en met januari 2021 is er contact geweest met verschillende organisaties en zijn (overwegend positieve) reacties van omwonenden ontvangen. Het oorspronkelijk ontwerp is aan stakeholders voorgelegd waarop de reacties in het Participatieplan zijn opgenomen.



Naar aanleiding van de reacties zijn de volgende wijzigingen aangebracht in het inrichtingsplan. Op deze wijze is zoveel mogelijk rekening gehouden met de reacties die van de stakeholders zijn ontvangen.

- **Zuidzijde Bunnikseweg**

Aan de zuidzijde van het oostelijk perceel, langs de Bunnikseweg wordt een brede strook grasland van circa 50 meter gehandhaafd. Dit doen we om het uitzicht en de privacy van de bewoners te handhaven en met het oog op het behoud van voldoende grasland voor haas en das.

- **Locatie Boomgaard**

De boomgaard aan de noordzijde van het perceel is verplaatst naar het perceel ten westen van de Universiteitsweg, ter hoogte van de reeds bestaande (en nieuw geplande) boomgaard aan oostelijke zijde. Deze verplaatsing is op grond van meerdere redenen. Zo is het behoud van het directe uitzicht van de bewoners van de Universiteitsweg en de bewoners aan de Kloosterlaan / hoek Bunnikseweg gewaarborgd. Het KNMI heeft aangegeven dat vanwege de aanwezige meetapparatuur hoge beplanting niet mogelijk is op het weiland naast het moestuincomplex. Voorts is de eerst aangeduide locatie te nat gebleken voor het planten van een boomgaard.

- **Noord-Zuid lopende graszones langs sloten en perceelsranden**

Op deze manier blijven de Noord-Zuid migratiemogelijkheden voor soorten die gebonden zijn aan grasland en slootoever in stand, zoals ringslang, amfibieën en kleine zoogdieren. Daarnaast wordt zo ook de zichtlijn in stand gehouden in het gebied.

Het initiatief draagt direct bij aan de realisatie van ecologische waarde en voegt ook een grote sociale waarde toe. Meer dan 500 mensen uit de directe omgeving van de locatie zijn via hun voedsel direct verbonden met het gebied. Twee boeren gaan op de boerderij aan het werk. De door natuur gedreven manier van landbouwbedrijven vergroot de bodembiodiversiteit en de insectenrijkdom en daarmee ook de voedselfunctie voor deze dieren. Per saldo zal het plan HBNN en het vervolggebruik leiden tot een versterking van natuurwaarden, vergroten van de biodiversiteit en een sociaal duurzaam netwerk creëren tussen de mensen die deelnemen in deze coöperatie.

Het initiatief is een voorbeeld van en draagt bij aan de noodzakelijke transitie van de landbouw naar natuur-inclusief boeren en de transitie naar een duurzaam en lokaal voedselsysteem.

6.2 Overleg met instanties

Over het bestemmingsplan is in op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg overleg gevoerd met diverse instanties. In de periode 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Herenboeren Nieuw Bureveld' ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de ontwikkeling van Herenboeren Nieuw Bureveld aan de Universiteitsweg 1 in De Bilt. Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

7.2 Opbouw regels

Algemeen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen: "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel over de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend (artikel 2). In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Inleidende regels

De inleidende regels bestaat uit 2 artikelen. Ten eerste betreft de begripsbepalen waar een groot aantal begrippen die in de regels worden gebruikt, worden gedefinieerd. Het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden (artikel 3)

De belangrijkste bestemming van voorliggend bestemmingsplan is de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden". Binnen deze bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Voor de bestaande en nieuw te realiseren boomgaarden is een specifieke aanduiding opgenomen, zowel ten westen als ten oosten van de Universiteitsweg. Buiten deze aanduiding zijn geen boomgaarden toegestaan.

De agrarische bebouwing is in beginsel alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Uitzondering daarop vormen dierenverblijven. Deze zijn toegestaan binnen de daarvoor opgenomen aanduiding. Varkensverblijven zijn toegestaan in het noordelijke deel van het plangebied, terwijl kippenverblijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de boomgaarden. Er mogen in totaal maximaal 8 dierenverblijven binnen deze aanduidingen worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 20 m² en een hoogte van niet meer dan 3 meter.

Ten behoeve van een kas is binnen het bouwvlak een specifieke aanduiding opgenomen. Uitsluitend binnen deze aanduiding is een kas toegestaan met een hoogte van maximaal 4 meter.

Ten behoeve van opslagactiviteiten, nevenactiviteiten en kleinschalig kamperen zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Voor het uitvoeren van een specifiek genoemde werken en werkzaamheden (niet zijn bouwwerken) is een omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning wordt verleend als duidelijk is dat als gevolg van

deze werken en werkzaamheden de genoemde waarden niet worden aangetast.

Om de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling juridisch te waarborgen, is in de gebruiksregels opgenomen dat een aantal wezenlijke onderdelen in stand moet worden aangelegd en in stand worden gehouden.

Waarde-Archeologie (artikel 4)

Het plangebied heeft volgende gemeentelijke archeologische waardenkaart een middelhoge verwachtingswaarde. Het plangebied heeft daarom de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" opgenomen. Voorafgaand aan bodemingrepen die groter en zijn dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld gaan, moet archeologisch vooronderzoek verricht worden. De regels van de dubbelbestemming dwingen af dat in voorkomende gevallen het vereiste archeologische onderzoek wordt uitgevoerd.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (Artikel 6)

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van maten die afwijken van het bestemmingsplan en ondergronds bouwen. Tevens is een bevoegdheid opgenomen waarmee beperkte afwijkingen van de bouwregels kunnen worden toegestaan.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

Dit artikel bepaalt dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)

De in dit artikel opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om het plan te wijzigen om bestemmingsgrenzen te overschrijven voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen.

Overige regels (artikel 9)

In dit artikel is een bepaling opgenomen over wettelijke regeling van toepassingen zijn, indien daarnaar in de regels wordt verwezen. Tevens zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (Artikel 10)

Het overgangsrecht ziet op het gebruik dat op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voort te zetten, mits het gebruik na inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe gebruiksvormen wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (Artikel 11)

In het laatste artikel is bepaald dat naar dit bestemmingsplan kan worden verwezen onder de

naam 'Bestemmingsplan Herenboeren Nieuw Bureveld'.