

Hoeve Groot Zandbrink

Groen activiteitencentrum



Ruimtelijke onderbouwing



Stichting De Boom
Postbus 13
3930 EA Woudenberg

Vallei Horstee
Postbus 33
3790 CA Achterveld



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
2	Beschrijving van het project	6
2.1	Huidige situatie.....	6
2.2	Betrokken partijen	7
2.2.1	Stichting De Boom.....	7
2.2.2	Vallei Horstee.....	8
2.2.3	Stichting tot Behoud van Oude Werktuigen.....	8
2.2.4	Overige samenwerkingspartners	8
2.3	Maatschappelijke context.....	9
2.4	Doel van het project.....	9
2.5	Ligging van het project	10
2.6	Inrichtingsschetsen en toelichting	12
2.6.1	Programmatische visie	14
2.6.2	Monumentale boerderij (gebouw A).....	14
2.6.3	Tuinschuur (gebouw B).....	16
2.6.4	Hooibergen (gebouw C)	17
2.6.5	Expositieruimte (gebouw D)	18
2.6.6	Werkschuur (gebouw E)	21
2.6.7	Oude Kippenschuur (gebouw F)	23
2.6.8	Nieuwe veeschuur (gebouw G)	24
2.6.9	Moestuin en boomgaard.....	24
2.6.10	Natuurlijke akker	25
2.6.11	Demonstratieakker.....	25
2.6.12	Kleine weitjes.....	25
2.7	Overzicht nieuwe situatie.....	26
3	Planologische situatie.....	27
3.1	Rijksbeleid	27
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	27
3.1.2	Rijksmonument.....	28
3.1.3	Archeologisch monument.....	29
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	30
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	30
3.2.2	Ecologische Hoofdstructuur	31
3.2.3	Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	32
3.2.4	Conclusies Provinciaal Beleid	33
3.3	Gemeentelijk beleid	34

3.3.1	Bestemmingsplan.....	34
3.3.2	Bouwvolumes	36
3.3.3	Landschaps Ontwikkelingsplan	36
3.3.4	Toekomstig fietspad Asschatterweg	38
3.4	Voorgestelde bestemmingswijziging.....	38
4	Toetsing aan milieuwetgeving	39
4.1	Milieuzonering.....	39
4.2	Bodem.....	39
4.3	Water	39
4.4	Verkeer en parkeren.....	41
4.5	Geluid, licht en geur	43
4.6	Luchtkwaliteit	43
4.7	Externe veiligheid.....	44
5	Toetsing aan natuur- en landschapswaarden	45
5.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	45
5.2	Natuurbeschermingswet	45
5.3	Nee-tenzij onderzoek Ecologische hoofdstructuur	46
5.4	Flora- en Faunawet	47
5.5	Cultuurhistorie.....	47
5.6	Archeologie.....	47
5.7	Conclusie natuur- en landschapswaarden	48
6	Duurzaamheid project.....	49
6.1	Bouwkundig.....	49
6.2	Stedenbouwkundig	49
7	Effecten op de omgeving	50
7.1	Maatschappelijke activiteiten.....	50
7.2	Recreatie, wandelaars en fietsers	51
7.3	Samenwerking Gasterij De Klaveet.....	51
7.4	Afstemming met de omgeving.....	52
8	Civiltechnische aspecten	53
8.1	Parkeren	53
8.2	Kabels en leidingen	53
9	Uitvoerbaarheid.....	54
9.1	Eigendomssituatie.....	54
9.2	Beheer en toezicht.....	54
9.3	Overeenkomsten	54
9.4	Economische haalbaarheid.....	54
9.5	Financiële uitvoerbaarheid.....	55

9.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56
9.7	Planschade.....	56
10	Conclusie	57
11	Bijlagen	58
11.1	Bijlage 1, Cultuurhistorisch onderzoek	58
11.2	Bijlage 2, Bedrijfsplan	58
11.3	Bijlage 3, Nee-tenzij onderzoek	58
11.4	Bijlage 4, Flora en Fauna onderzoek.....	58
11.5	Bijlage 5, Investeringsplan Hoge Akker.....	58
11.6	Bijlage 6, Monumentenregister Hoeve Groot Zandbrink	58
11.7	Bijlage 7, Convenant Landgoed De Boom	58
11.8	Bijlage 8, Archeologisch monument.....	58
11.9	Bijlage 9, Brief Provincie Utrecht d.d. 6 september 2011	58
11.10	Bijlage 10, Projectbeschrijving Hoeve Groot Zandbrink	58
11.11	Bijlage 11, Publiciteit.....	58
11.12	Bijlage 12, Overeenkomst met Gasterij De Klaveet.....	58

1 INLEIDING

Een samenwerkingsverband van partijen in en rond Leusden heeft het plan opgevat om de boerderij Groot Zandbrink een nieuwe bestemming te geven als groen activiteitencentrum en streekcentrum voor het agrarische cultuurlandschap. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn gezamenlijk geformuleerd in een stuurgroep bestaande uit de agrarische natuurvereniging Vallei Horstee, Stichting De Boom, gemeente Leusden, de Stichting tot Behoud van Oude Werktuigen en SVGV.

Centraal staat het behoud en versterking van de rijksmonumentale boerderij Groot Zandbrink. Deze boerderij is eigendom van Stichting De Boom en maakt deel uit van het circa 1000 hectare grote landgoed in de omgeving van Leusden en Woudenberg. De langhuisboerderij met aangebouwd zomerhuis en bakhuis dateert uit 1878 en is van grote cultuurhistorische waarde voor de gemeente en de omgeving van Leusden. De boerderij met omliggende gronden heeft een hoge landschappelijke waarde vanwege de markante ligging in de bocht van de Postweg omgeven in een coulissenlandschap van akkers en weilanden en nabij een klein natuurreservaat met blauw grasland.

Vanuit het groene activiteitencentrum zal een breed scala aan activiteiten worden aangeboden. Alle draait om de beleving van het cultuurlandschap en van zowel de historische als de moderne landbouw. Schoolklassen kunnen er educatieve programma's volgen. De hoeve zal verder een 'levend museum' zijn waar oude gewassen te zien zijn op de akkers en in de tuinen en waar demonstraties met historische machines en werktuigen worden verzorgd. Het is tevens de uitvalsbasis voor de agrarische natuurvereniging met projecten gericht op de toekomst van de landbouw, zoals duurzaam bodembeheer en het verrichten van groene en blauwe diensten.

In de keuze van nieuwe gebruiksfuncties voor de boerderij is een belangrijk uitgangspunt dat de activiteiten niet concurrerend mogen zijn met agrariërs en plattelandsondernemers uit de omgeving. De boerderijlocatie zou juist een toegevoegde waarde moeten leveren aan bestaande initiatieven in de omgeving. De boerderij krijgt vooral een maatschappelijke functie. Er worden educatieve programma's aangeboden voor scholen en andere groepen bezoekers. Verder zijn er verschillende vrijwilligersgroepen actief die zich bezig houden met landbouw, natuur, milieu, water, landschap en daarmee samenhangende onderwerpen.

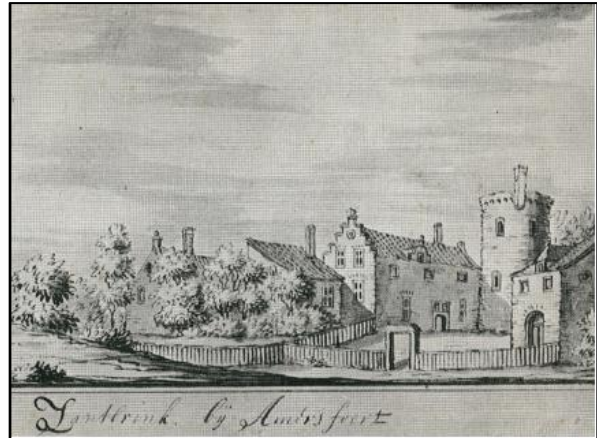
De Stichting tot Behoud van Oude Werktuigen dient haar plek te behouden op de boerderij. Het is belangrijk voor de stichting om een ruimte voor de stalling van het materieel en als werkplaats te kunnen behouden. In de uitwerking van het plan vormen de oude werktuigen een uitgangspunt voor nieuwe initiatieven en activiteiten.

Verder heeft dit plan tot doel om langjarig een sluitende exploitatie te realiseren. De vereniging Vallei Horstee zal – als erfpachter van Stichting De Boom – als gebruiker en beheerder van de hoeve optreden. De jaarlijkse lasten die de vereniging kan opbrengen zijn beperkt. Het plan is er daarom op gericht om de benodigde investeringen zodanig te financieren dat er geen structurele jaarlijkse lasten uit ontstaan.

De voorbereiding van de ontwikkeling van het groene activiteitencentrum loopt al enkele jaren. In deze periode heeft zich een stevige vrijwilligersgroep ontwikkeld op en rond de Hoeve, die heeft aangetoond dat er veel enthousiasme en energie aanwezig is om samen de schouders te zetten onder dit plan. Dat geeft vertrouwen en een goede basis voor de toekomst.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De langhuisboerderij Groot Zandbrink ligt aan de Postweg 2 te Leusden en is van grote cultuurhistorische waarde. De geschiedenis van de boerderij gaat terug tot de middeleeuwen toen er een versterkte boerenhofstee 'Sannebrinck' op deze locatie was. De geschiedenis van de boerderij is uitgebreid beschreven in het cultuurhistorisch onderzoek¹. De oudste verwijzing die op schrift is gevonden dateert uit 1381. Een leenheer van Santbrinck was namens de bisschop van Utrecht hier gevestigd om pacht van de



6

leenmannen te innen. Vermeldenswaardig zijn verder het stellen van wallen en watergangen dat duidt op mogelijke historische vloeivelden, de Postweg, het archeologisch monument, de hoge akker en blauwgraslanden en de ontwikkeling van landgoed De Boom. Voor verder informatie wordt verwezen naar het cultuurhistorisch onderzoek. Het rijke verleden biedt inspiratie en aanknopingspunten voor nieuwe activiteiten in het heden.

FIGUUR 1: HISTORISCHE PRENT VAN HET SLOT

2.1 HUIDIGE SITUATIE

De boerderij is eigendom van Stichting De Boom en maakt onderdeel uit van het landgoed. Nadat de familie Boersen in 2004 als laatste pachter gestopt is met het agrarische bedrijf, heeft de hoeve enkele jaren te koop gestaan voor een nieuwe bestemming buiten de landbouw. De bijbehorende landbouwgronden zijn in pacht uitgegeven aan agrariërs uit de omgeving. Landgoed de Boom bood de boerderij te koop aan op erfpachtbasis.

Sinds 2010 wordt gewerkt aan het plan om de boerderij een nieuwe bestemming te geven als groen activiteitscentrum. Nadat de plannen voldoende serieus en kansrijk bleken, heeft Stichting De Boom in 2011 de hoeve uit de verkoop gehaald. Daarmee was de boerderij voorlopig beschikbaar voor de planontwikkeling met een maatschappelijke functie.



FIGUUR 2: VRIJWILLIGERS ONDERHOUDEN DE MOESTUIN OP DE HISTORISCHE LOCATIE

Het woonhuis van de boerderij wordt nu via een bruikleenovereenkomst bewoond, zodat er altijd enig toezicht is. Het erf en de overige gebouwen zijn door Stichting De Boom in bruikleen gegeven aan Vallei Horstee, zodat er vooruitlopend op de toekomstige plannen al een start gemaakt kon worden met opbouwen van de vrijwilligersorganisatie en beheren van akkers, erf en tuin. Verschillende groepen houden zich inmiddels bezig met tuin, erf, akkers, bouwklussen, etc.

¹ Lia van Burgsteden historisch onderzoek, Cultuurhistorisch rapport Groot Zandbrink, versie 1.0, januari 2012

2.2 BETROKKEN PARTIJEN

De dragende organisaties voor de ontwikkeling van hoeve Groot Zandbrink zijn Stichting De Boom, Vallei Horstee en de Stichting tot Behoud van Oude Werktuigen. Deze organisaties worden in de volgende paragrafen kort beschreven.

Diverse verenigingen, stichtingen en overige organisaties zijn als partners bij de ontwikkeling betrokken. In paragraaf 2.2.4 worden deze kort beschreven.

Van groot belang voor de toekomstige ontwikkelingen zijn de betrokken overheden. De gemeente Leusden heeft vanaf de initiatieffase de plannen voor een groen activiteitscentrum gesteund. Het proces van planvorming en afstemming met vele betrokkenen, is gefaciliteerd door projectbureau SVGV. De provincie Utrecht heeft – direct of via SVGV – inbreng geleverd om de haalbaarheid te toetsen op met name de inpassing in het landschap, de Ecologische Hoofdstructuur en het natuurgebied Groot Zandbrink.

De steun van deze overheden is van groot belang voor de ontwikkeling en heeft er in geresulteerd dat hoeve Groot Zandbrink is opgenomen in het convenant² dat voor landgoed De Boom is afgesloten. Hierin is de ontwikkeling van het groene activiteitscentrum benoemd waarbij het project inhoudelijk en financieel ondersteuning tegemoet kan zien. Verder is afgesproken dat Stichting de Boom de hoeve met het oog op de maatschappelijke bestemming, in beheer zal geven aan Vallei Horstee tegen een erfpachtcanon van nihil. Als compensatie kan het landgoed elders een nieuwe erfpacht vestigen.

Door het brede draagvlak bij de betrokken overheden is de positie en de technische en economische haalbaarheid van het groene activiteitscentrum aanmerkelijk vergroot.

2.2.1 STICHTING DE BOOM

Landgoed De Boom is ruim 1000 hectaren groot en omvat een afwisselend en gaaf gebleven cultuurlandschap tussen Leusden, Woudenberg, Achterveld en De Glind. De landbouw is hier belangrijk, er zijn 20 pachtboerderijen op het landgoed. Deze liggen in een afwisselend landschap van houtwallen, singels, grote en kleine stukken bos en natuur.

Het landgoed is gesticht door mr. Arnoud Jan de Beaufort (1855 – 1929), destijds burgemeester van Leusden. Vanaf 1929 werd het landgoed beheerd door Anna Aleida de Beaufort. Juffrouw Annie, zoals ze werd genoemd, bleef ongetrouwd en kinderloos. Ze was een intelligente vrouw met een groot sociaal gevoel. In 1948 bracht zij het landgoed onder in een stichting, die het beheer voert in de geest zoals door juffrouw Annie bedoeld. De Stichting De Boom heeft tot doel “Het bevorderen van de geestelijke en stoffelijke belangen van personen en instellingen in de gemeenten waar het landgoed haar bezittingen heeft.” Vanuit deze doelstelling steunt Stichting De Boom ook de ontwikkeling van hoeve Groot Zandbrink met een maatschappelijke bestemming.

De boerderijen en woningen van landgoed De Boom zijn herkenbaar aan de (Beaufort)blauwe luiken, meestal met een witte spiegel.



**stichting
DE BOOM**

² Convenant Landgoed De Boom, 23 januari 2013, ondertekend door Stichting De Boom, Gemeente Leusden, Provincie Utrecht en Waterschap Vallei en Eem.

2.2.2 VALLEI HORSTEE

Vallei Horstee is een vereniging van boeren en burgers die samenwerken aan natuur, milieu en landschap. De agrarische sector wordt gezien als een belangrijke speler in het mooie buitengebied van de Gelderse Vallei. Leden die agrarische grond in eigendom of in gebruik hebben, kunnen deelnemen aan de projecten van Vallei Horstee. Er wordt gewerkt aan duurzaam bodembeheer, energiebesparing, bloemrijke akkers en nog veel meer. Ook burgerleden steunen deze projecten met hun lidmaatschap. Alle leden kunnen deelnemen aan excursies, lezingen en andere activiteiten die we organiseren.



Vallei Horstee is gestart in 1997 als vereniging in de gemeente Leusden, onder de naam Leusder Horstee. Inmiddels zijn er ook activiteiten in andere delen van de Gelderse Vallei. Omdat het werkgebied is uitgebreid, is de naam gewijzigd in Vallei Horstee. Vallei Horstee heeft tot doel het ontwikkelen van een duurzame landbouw. Modern boeren in evenwicht met het milieu. Verder wil Vallei Horstee de natuur- en landschapswaarden versterken met inzet van particuliere eigenaren en gebruikers. Vallei Horstee werkt nauw samen met LTO Noord de Liniedijk. Samen hebben zij het platform Valleigoed opgericht.

www.valleiorstee.nl

2.2.3 STICHTING TOT BEHOUD VAN OUDE WERKTUIGEN

De Stichting tot Behoud van Oude Werktuigen (Stichting BOW) stelt zich ten doel om het boerenbestaan in en rond de Gelderse Vallei van vóór 1960 levend te houden. De Stichting beheert en restaureert oude voer- en werktuigen, geeft demonstraties en organiseert diverse activiteiten zoals een ploegwedstrijd en een oogstdag. Paarden spelen een centrale rol bij de activiteiten. Ruim 80 vrijwilligers verlenen hun medewerking: "Enthousiaste vrijwilligers nemen u mee terug in de tijd dat paarden een hoofdrol speelden in onze agrarische sector. We doen dit niet alleen beschrijvend, maar brengen de historie opnieuw tot leven in de activiteiten die wij organiseren. Een fijne manier om persoonlijk te beleven hoe er vroeger gewerkt werd in deze streek."



www.paardenwerktuig.nl

2.2.4 OVERIGE SAMENWERKINGSPARTNERS

De drie hiervoor beschreven organisaties die de ontwikkeling van het groene activiteitencentrum dragen, werken nauw samen met diverse maatschappelijke organisaties en overige partners. Het voert te ver deze allen te beschrijven. Onderstaande opsomming geeft een goed beeld en toont aan dat er veel draagvlak is voor de plannen.

- LTO Noord de Liniedijk is als belangorganisatie voor de agrarische sector een belangrijke samenwerkingspartner. Het groene activiteitencentrum wil niet als een statisch museum alleen de landbouw van vroeger laten zien. Ook de moderne landbouw met melkrobots en andere nieuwe technieken krijgt aandacht. Agrariërs in de omgeving van Groot Zandbrink stellen vaak hun bedrijf beschikbaar voor het ontvangen van excursies of andere activiteiten.

- De Historische Kring Leusden neemt deel aan activiteiten op Groot Zandbrink zoals de Ploegdag en de Open Monumentendag. Op de hoeve is ruimte voor het stallen van tentoonstellingsmaterialen door de Historische Kring. Bij het verzorgen van educatie en voorlichting over de historie van Groot Zandbrink speelt de Historische Kring een belangrijke rol.
- De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging werkt mede vanuit Groot Zandbrink samen met Vallei Horstee aan projecten zoals het monitoren van bloemrijke akkerranden en het beheer van akkers voor wintervogels.
- Samen met de Imkersvereniging Eemkwartier is er vanuit de imkers in de omgeving van Leusden en Achterveld een werkgroep gevormd die het beheer van de nieuwe bijenschuur op Groot Zandbrink zal verzorgen. Dit omvat ook het inrichten van een educatieve ruimte en het geven van voorlichting.
- Er is een samenwerking met de Voedselbank Amersfoort/Leusden. Uit de groentetuin op Groot Zandbrink wordt wekelijks groente geoogst die iedere vrijdag via de voedselbank zijn weg vindt. Sinds het voorjaar 2013 is een groep vrijwilligers gestart met werkzaamheden in de tuin en op het erf op Groot Zandbrink. Deels zijn dit mensen die via de voedselbank betrokken zijn. Naast nuttig werkt levert het voor de deelnemers sociale contacten en werkervaring op.



FIGUUR 3: DE OOGST VINDT GROTENDEELS AFTREK BIJ DE VOEDSELBANK

2.3 MAATSCHAPPELIJKE CONTEXT

Het plan is gericht op een nieuwe maatschappelijke en recreatieve functie van de hoeve. De geplande maatschappelijke activiteiten bestaan uit de functie van een 'levend museum', het verzorgen van educatieve activiteiten (rondleidingen, boerenwerkklassen), het faciliteren van diverse vrijwilligersgroepen, etc.

Verder krijgt Groot Zandbrink een recreatieve functie. Het is goed gelegen voor wandelaars en fietsers en kan daarmee een rol vervullen bij het verder ontwikkelen van de gemeente Leusden tot een centrum voor wandelen en fietsen in midden Nederland. Groot Zandbrink ligt aan het Snorrenhoeftpad, een veel gebruikt klompenpad rond Achterveld en De Glind. Veel recreatieve fietsers passeren de boerderij. Wanneer in de toekomst het vrijliggende fietspad langs de Asschatterweg gereed is, zal dit de ligging nog aantrekkelijker maken.

2.4 DOEL VAN HET PROJECT

In de stuurgroep zijn als doelen benoemd:

- Realiseren van een maatschappelijke functie gericht op jeugd en andere groepen, vrijwilligers en geïnteresseerde burgers, ingevuld via educatie en beleving.
- Behoud van een historisch belangrijke boerderij in een historisch belangrijk landschap.
- Bewustwording bij bezoekers over de waarde van het landschap en de historie.
- Door deze bewustwording bijdragen aan het behoud van het landschap.

2.5 LIGGING VAN HET PROJECT

Hoeve Groot Zandbrink is gelegen aan de Postweg 2 te Leusden, tussen de plaatsen Leusden, Achterveld en De Glind. De omgeving bestaat uit een kampenlandschap waarvan de historische perceelsindeling nog weinig is aangetast. Ten noorden van de boerderij ligt het natuurreservaat Groot Zandbrink, vroeger in de streek het Heiveld genoemd. Oostelijk van de boerderij, aan de overzijde van de Postweg, ligt het zalencentrum Gasterij De Klaveet.



FIGUUR 4: TOPOGRAFISCHE KAART MET LIGGING VAN DE HOEVE IN HET KAMPENLANDSCHAP

Groot Zandbrink behoort tot het kadastrale perceel Leusden G 1683.

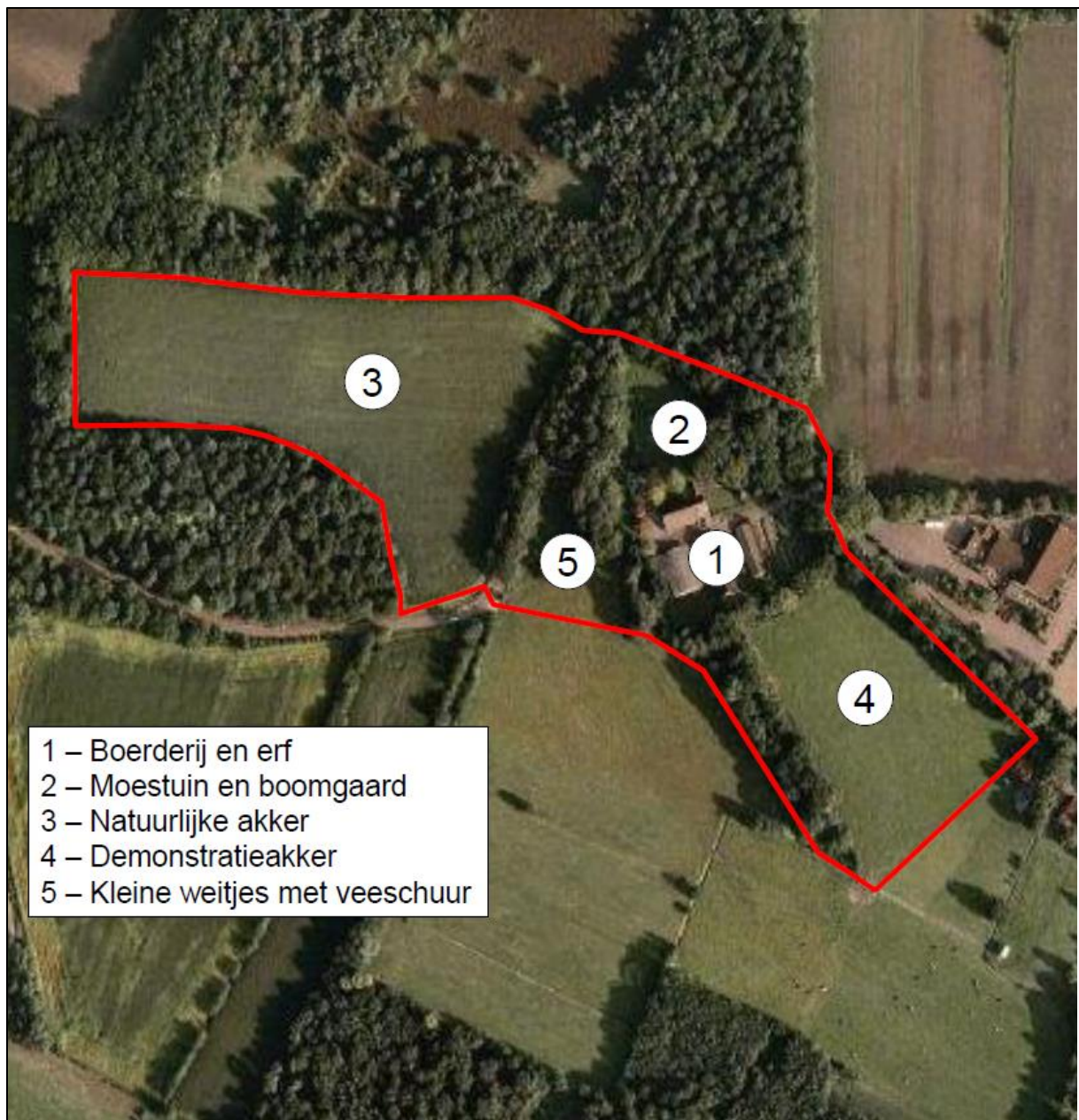


FIGUUR 5: KADASTRALE LIGGING VAN ERF EN GEBOUWEN

2.6 INRICHTINGSSCHETSEN EN TOELICHTING

Het project heeft betrekking op de boerderij met erf en op enkele omliggende gronden en akkers, in totaal ruim 6 hectare groot. Centraal ligt de boerderij zelf met de bedrijfsgebouwen (nr. 1 in Figuur 6). Noordelijk van de boerderij, aan de overzijde van de Postweg, ligt de moestuin met een hoogstamboomgaard (nr 2). Aan de westzijde ligt een landbouwperceel van circa 3,5 hectare groot (nr. 3) waarvoor in 2012 een functieverandering is aangevraagd van landbouw naar natuur. Het natuurdoel is deels halfnatuurlijk grasland en verder natuurlijke graanakker. De akker ten zuidoosten van de boerderij wordt gebruikt als demonstratieakker (nr. 4). Hier worden verschillende gewassen geteeld en kunnen demonstraties worden gehouden met oude landbouwwerktuigen. Tussen het erf en de Asschatterweg ligt een wekje (nr. 5) waardoor het toekomstige tracé van het fietspad ligt.

12



FIGUUR 6: ERF MET DE OMLIGGENDE GRONDEN DIE DOOR VALLEI HORSTEE VANUIT DE HOEVE BEHEERD ZULLEN WORDEN

De hoeve en de omliggende akkers vormen een goed samenhangend geheel waardoor het concept van een levend museum, met veel demonstraties en beleving, binnen het groene activiteitencentrum goed tot zijn recht kan komen.



FIGUUR 7: LOCATIES VAN DE GEBOUWEN OP HET ERF

Als het erf met de gebouwen nader in beschouwing worden genomen, zijn bij het project de gebouwen te onderscheiden die in Figuur 7 met A t/m G zijn aangeduid. Het betreft achtereenvolgens:

- A. Monumentale boerderij
- B. Tuinschuur
- C. Hooibergen
- D. Expositieruimte
- E. Werkschuur
- F. Oude Kippenschuur
- G. Nieuwe veeschuur

In onderstaande paragrafen wordt een nadere beschrijving gegeven van de verschillende gebouwen en van de omliggende akkers.

2.6.1 PROGRAMMATISCHE VISIE

Voor de restauratie en nieuwbouw van de verschillende opstallen is eerst een programmatische visie ontwikkeld. Hiervoor zijn verschillende opties denkbaar:

- a) Ieder gebouw individueel benaderen en zonder verdere samenhang kiezen voor gebouwdelen of materialen op grond van verbeterde efficiency of op grond van verlaagde onderhoudskosten.
- b) Restaureren c.q. renoveren met als doel te zoeken naar een maximale esthetische eenheid. Zo kunnen alle gebouwen volgend de bouwstijl uit een bepaalde periode worden hersteld en voorzien worden van dezelfde dakbedekking, gevelsteen, kleuren, etc.
- c) Benutten van historische kenmerken in een tijdschaal. Gebouwen worden waar mogelijk gereconstrueerd naar de oorspronkelijk vorm in de periode waarin de bouw plaatsvond.

14

Gekozen is voor optie c). Hierdoor ontstaat een soort 'fictieve rondleiding over het complex'. Ieder gebouw toont de bouwstijl van de periode waaruit het dateert. Zo kan bij een rondleiding het historische landbouwkundige gebruik worden toegelicht. Maar ook de verschillende bouwkundige constructies, materialen en details zijn te zien. De ontwikkeling van de bouwstijlen mondt uit in de nieuw te bouwen kapschuur met expositieruimte (paragraaf 2.6.5) die gebouwd zal worden volgens de meest hedendaagse agrarische bouwwijze.

2.6.2 MONUMENTALE BOERDERIJ (GEBOUW A)

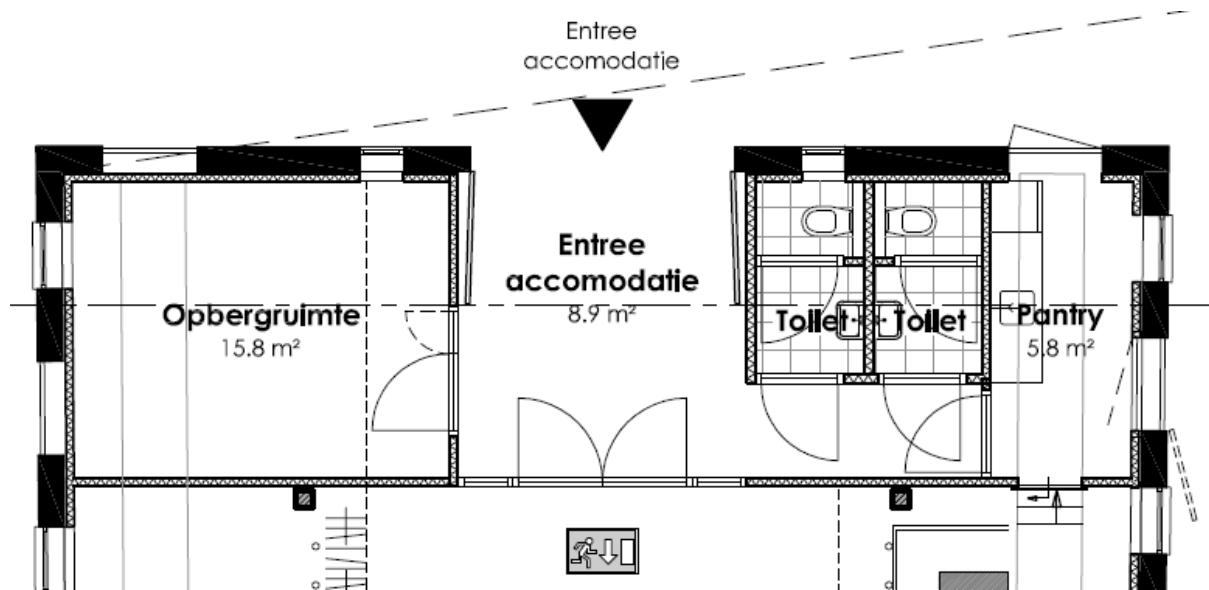
De boerderij zelf – het Rijksmonument – dateert in de huidige vorm van 1878 en is reeds eerder deels gerestaureerd. De boerderij zal ook in de nieuwe situatie als hoofdgebouw op het erf het meest prominent aanwezig zijn. Binnen het project zal restauratie plaatsvinden van de rieten kap, het exterieur en het interieur. De rieten kap zal worden vernieuwd als schroefdak. Zowel de woning als de Deel zullen worden gerestaureerd en opnieuw ingericht. De woning krijgt een nieuwe entree aan de zuidzijde en nieuwe trap om de bovenverdieping goed toegankelijk te maken. Verder zijn er aanpassingen in de kamerindeling en om meer daglicht te laten toetreden. Hierbij wordt rekening gehouden met het monumentale karakter van de boerderij.



FIGUUR 8: ACHTERGEVEL VAN HET RIJKSMONUMENT, SITUATIE JUNI 2013

De grote deeldeuren blijven naar binnen openslaan, zoals karakteristiek is voor deze boerderijen. Deze deuren fungeren als entree. Naast de deuren aan de noordzijde is een toiletblok gepland. Hiernaast is een kleine pantry voor eenvoudige catering (koffie/thee/dranken). Er komt geen keuken met horeca faciliteiten in de boerderij. Indien uitgebreidere catering nodig is zal deze extern worden betrokken.

FIGUUR 9: NIEUWE ENTREE VIA DE NAAR BINNEN OPENSLAANDE DEELDEUREN

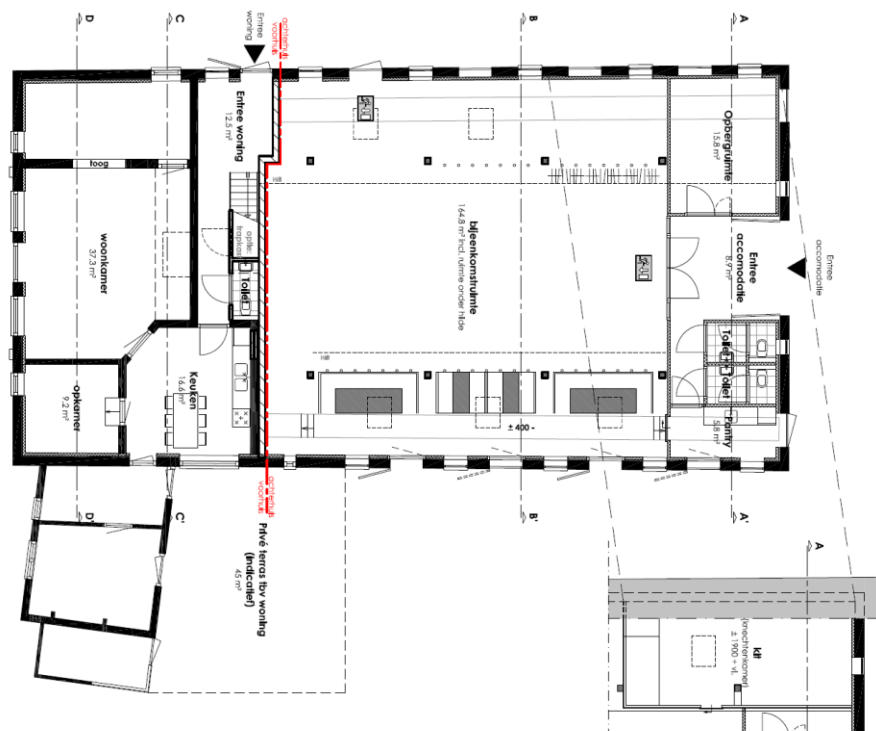


15

De Deel krijgt een publieke functie. Met zoveel mogelijk behoud van de karakteristieke elementen zoals de Deel, Hilt, Kit en Stikrij, wordt hier een goed geoutilleerde ontmoetingsruimte ingericht. Op de Deel zijn in de toekomst vergaderingen, lezingen, workshops en andere bijeenkomsten gepland. Ook is het gebruik als trouwlocatie voor de huwelijksplechtigheid mogelijk.

Er kunnen verschillende opstellingen en zaalindelingen gemaakt worden. In vergaderopstelling kunnen groepen tot circa 30 personen goed gebruik maken van de deel. Voor bijeenkomsten waarbij gebruik gemaakt wordt van stoelen die in theateropstelling staan, zoals bij een lezing of een trouwplechtigheid, kunnen tot ruim 100 personen een plaats vinden.

Onder de Hilt aan de noordzijde worden kleine zithoekjes ingericht. Deze zijn



FIGUUR 10: INDELING WOONHUIS EN DEEL IN DE NIEUWE SITUATIE

toegankelijk via een verlaagde gang die door de oude grup kan worden aangelegd. Zo krijgt dit oude element een nieuwe functie. De zitjes kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden bij vergaderingen of trainingen waarbij de deelnemers in kleinere sub-groepjes uiteen gaan.

Aan de zuidzijde wordt via een van de oude staldeuren een nooduitgang gerealiseerd.



16

FIGUUR 11: ACHTERAANZICHT NIEUWE SITUATIE

2.6.3 TUINSCHUUR (GEBOUW B)

Ten noorden van de boerderij is een deel van het erf dat met “De Bongerd” wordt aangeduid. Hier staat de tuinschuur die in 2013 reeds is gerestaureerd. De oude schuur die er stond is voorheen gebouwd voor de opfok van kuikens (en werd dan ook het ‘kuukenshok’ genoemd). De schuur was in slechte staat en het asbest dak diende gesaneerd te worden. Hiervoor is begin 2013 een WABO vergunning aangevraagd en verkregen.



FIGUUR 12: HERBOUWDE TUINSCHUUR NADERT DE VOLTOOIING, SITUATIE JUNI 2013

De tuinschuur is inmiddels in fraaie stijl verbouwd met gebruik van streekeigen materialen. De constructie is gemaakt van eiken balken uit natuurgebied Groot Zandbrink en de douglas planken komen ook van landgoed De Boom. De Oudhollandse dakpannen zijn verkregen van een te slopen schuur die elders op het landgoed stond.

2.6.4 HOOIBERGEN (GEBOUW C)

Oorspronkelijk hebben er drie hooibergen op het erf gestaan, ieder met vijf roeden. Een hiervan is rond 1980 gesloopt om meer manoeuvreerruimte op het erf te krijgen. De andere twee hooibergen zijn in slechte staat. De ijzeren roeden zijn verroest en niet meer stabiel. Van de zuidelijke hooiberg is daarom in 2012 de kap op de grond gelegd en zijn de roeden verwijderd. Van de noordelijke hooiberg zijn vier wanden dicht gemaakt met potdekselplanken.

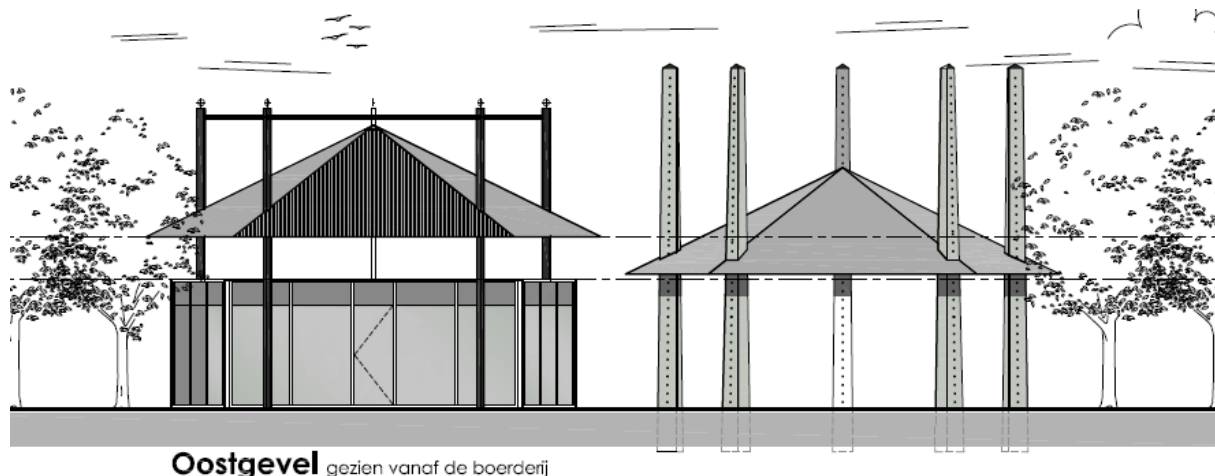


17

In de nieuwe situatie zullen beide hooibergen opnieuw worden opgebouwd in historische stijl.

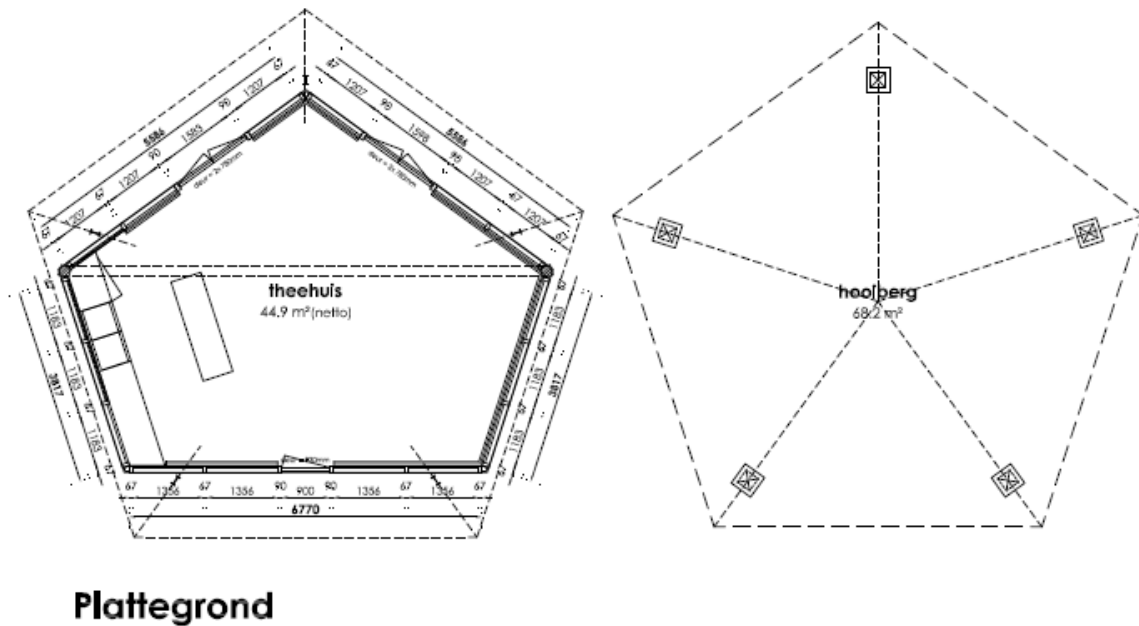
FIGUUR 13: IN SLECHE STAAT VERKERENDE HOOIBERGEN, SITUATIE JUNI 2013

De noordelijk hooiberg zal worden gebouwd met eiken roeden die 1,5 tot 2 meter diep in de grond verankerd staan. De kap wordt hier in gehangen op een hoogte van circa 3 meter. Deze hooiberg zal worden gebruikt voor exposities of als terras. De zijwanden blijven open of worden indien nodig voorzien van een glazen wandje om enige beschutting te bieden (wind en geluid).



FIGUUR 14: SCHETS NIEUWE HOOIBERGEN, VOORAANZICHT VANAF DE BOERDERIJ

De zuidelijk hooiberg zal worden uitgevoerd met de huidige uitstraling: ijzeren roeden en een ijzeren kap. De ruimte hieronder wordt voorzien van dichte wanden. De accommodatie die zo ontstaat zal ingericht en gebruikt worden als koffie- en theeschenkerij. Momenteel komen er al veel wandelaars en fietsers langs de boerderij die vaak een korte stop maken om even rond te kijken. Dit aantal passanten zal in de toekomst naar verwachting toenemen zodat de nieuwe recreatieve functie van de hooibergen in een behoefte kan voorzien.



FIGUUR 15: PLATTEGROND NIEUWE HOOIBERGEN

2.6.5 EXPOSITIERUIMTE (GEBOUW D)

Gebouw D (zie paragraaf 2.6) is in de huidige situatie een werktuigenloods die in gebruik is als stalling voor machines van de Stichting tot Behoud van Oude Werktuigen. De loods heeft een asbest kap die gesaneerd moet worden. Naast een nieuwe kap is ook vervanging van wanden en vloer nodig om de gewenste nieuwe functie van expositieruimte te kunnen vervullen.

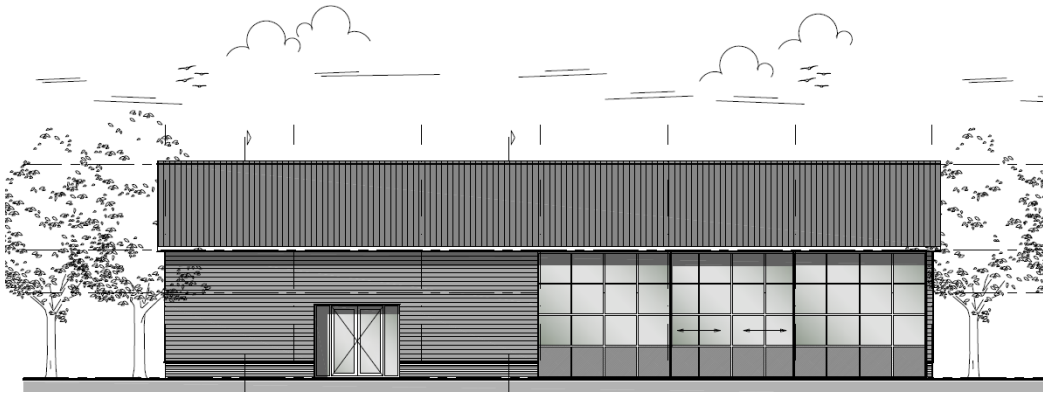


FIGUUR 16: HUIDIGE WERKTUIGENLOODS

In het plan is volledige sloop en nieuwbouw opgenomen. Het nieuwe gebouw zal, zoals eerder vermeld, worden gebouwd volgens de nieuwste agrarische bouwstijl. Het gebouw wordt een kwartslag gedraaid ten opzichte van de huidige loods. Hierdoor ontstaat een wat ruimer erf met meer mogelijkheid voor bijvoorbeeld ontvangsten of demonstraties. De noordzijde krijgt onder de kap grote glazen wanden en dito schuifdeuren. Hierdoor ontstaat een expositieruimte met veel daglicht.

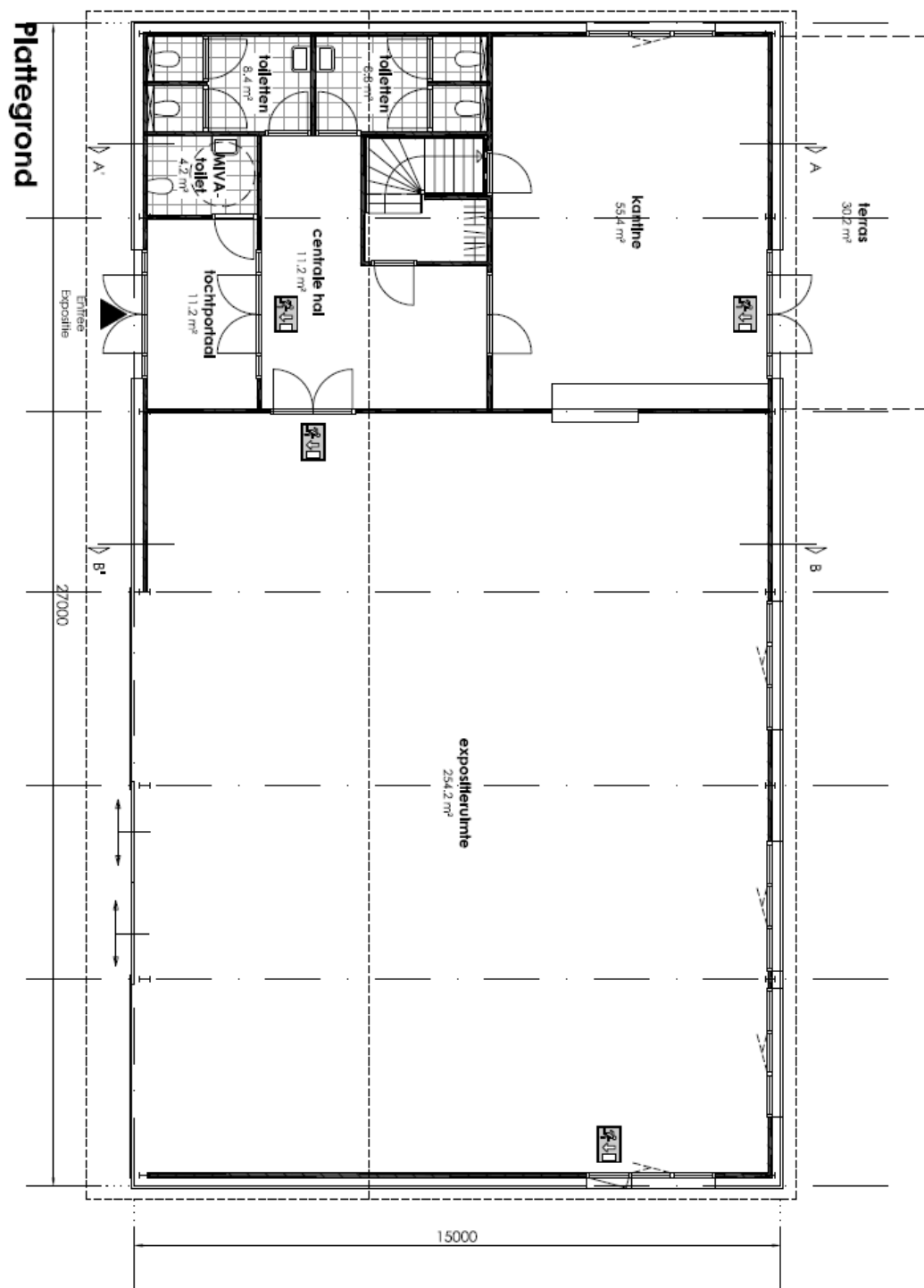


FIGUUR 16: HUIDIGE WERKTUIGENLOODS



FIGUUR 17: VOORAANZICHT NIEUWE KAPSHUUR, AANZICHT VANAF NOORDZIJDE

In de expositieruimte zullen de meest aansprekende werktuigen en voorwerpen worden getoond in een ruime opstelling. Daardoor is het mogelijk om rond te lopen, iets te demonstreren en er een verhaal bij te vertellen. De expositie zal flexibel en wisselend zijn. Er kunnen steeds weer andere voorwerpen en machines uit de eigen collectie worden getoond. Ook kan er gebruik gemaakt worden van tentoonstellingen die door of in samenwerking met derden worden ingericht. Door het wisselend karakter blijft het aantrekkelijk om Groot Zandbrink te bezoeken.



FIGUUR 18: PLATTEGROND NIEUWE KAPSCHUUR MET EXPOSITIERUIMTE

Behalve de expositieruimte zal in gebouw D ook een kantine worden ingericht voor de verschillende vrijwilligersgroepen. Er wordt nadrukkelijk gekozen voor één kantine, zodat niet iedere groep zich in een eigen ruimte vestigt. Integratie en samenwerking tussen de vrijwilligers is van groot belang. Juist de informele pauzemomenten zijn daarvoor belangrijk.

Via de entree van gebouw D is een toiletgroep bereikbaar. Hier bevindt zich een minder-validen toilet dat via de entree direct toegankelijk is. Dit toilet kan daardoor eenvoudig gebruikt worden voor mensen die gebruik maken van de Deel of de Hooibergen. Via een tweede deur is een groep

met dames en herentoilet bereikbaar. Deze kan naar behoefte opengesteld worden, waardoor het wel mogelijk is om de rest van het gebouw af te sluiten.



FIGUUR 19: ZIAANZICHT NIEUWE KAPSCHUUR

Via een trap is de bovenverdieping bereikbaar. Hier wordt een kantoor gevestigd voor Vallei Horstee en andere samenwerkingspartners op Groot Zandbrink.

2.6.6 WERKSCHUUR (GEBOUW E)

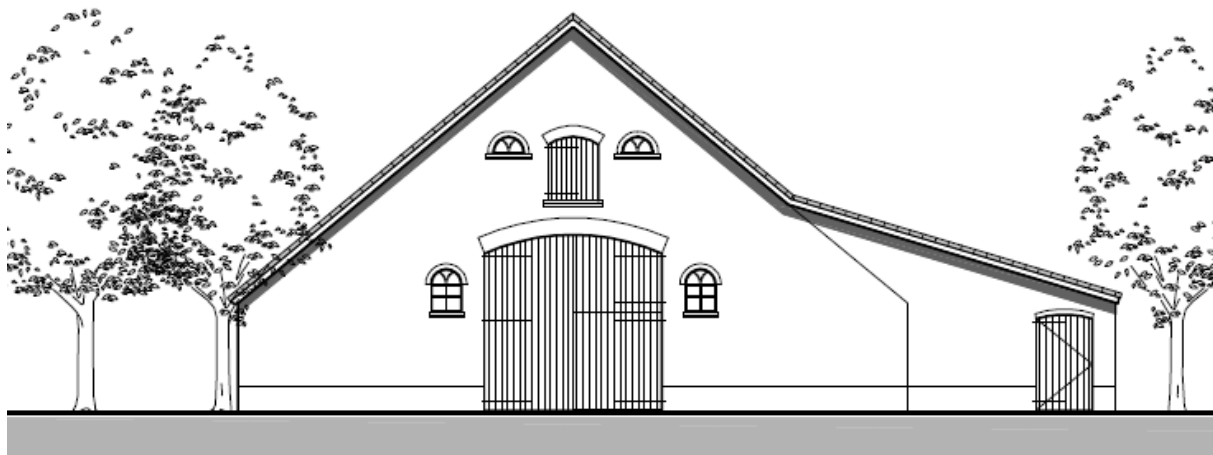
Het noordelijk deel van de gebouw E, een stenen veeschuur, dateert van rond 1920. Oorspronkelijk was de schuur in gebruik voor huisvesting van varkens en jongvee, en voor opslag van voer, stro en werktuigen. In 1978 is de schuur verdubbeld in lengte om hem geschikt te maken voor de huisvesting van melkkoeien. Er werd een drijfmestgrup aangelegd en de staldeuren en halfronde raampjes in het oude deel werden vervangen door betonramen. De voorgevel van het gebouw toont nog een fraai en authentiek beeld. Wel is restauratie nodig. De gebinten in het oude deel zijn nog origineel, met uitzondering van het onderste deel van ieder gebint dat is vervangen door een constructie van ijzeren buizen.



FIGUUR 20: HUIDIGE VEESCHUUR

De noordelijke helft van het gebouw (de eerste bouwphase), zal zo goed mogelijk worden hersteld. Dit houdt in dat de voorgevel wordt gerestaureerd en de zijgevel aan de oostzijde opnieuw wordt opgebouwd in de historische stijl met staldeuren en halfronde ramen. De houten gebinten worden hersteld en het dak wordt voorzien van Oudhollandse dakpannen met daaronder een

beplating (schroefdak). Dit deel van het gebouw zal worden ingericht als werkplaats en moet ook in de winterperiode een enigszins comfortabele werkomgeving bieden.

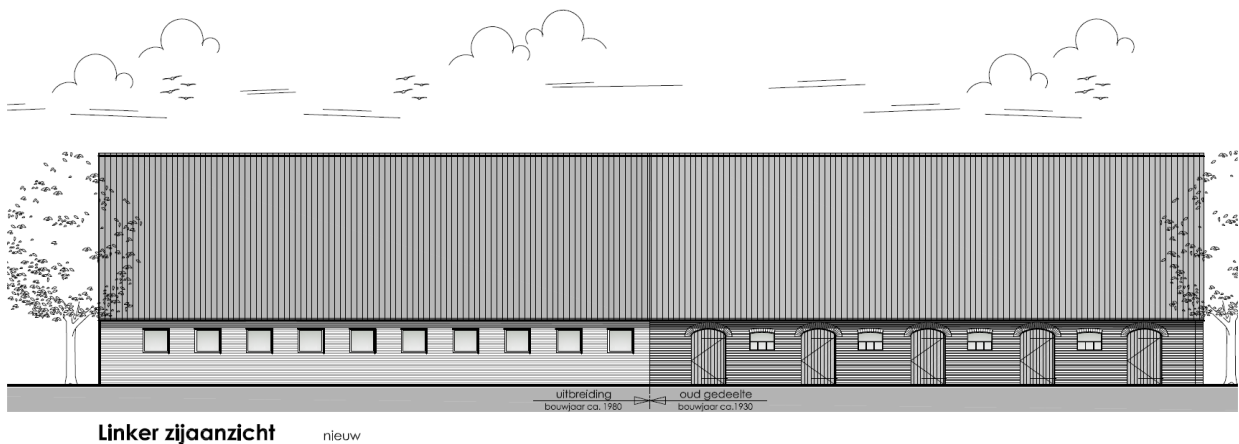


22

Vooraanzicht nieuw

FIGUUR 21: RESTAURATIE NOORDGEVEL MET BEHOUD VAN HET HISTORISCHE BEELD

Het zuidelijk deel van het gebouw wordt minimaal gerestaureerd. Dit deel zal alleen worden gebruikt voor opslag van machines, hout en overige materialen. Zolang het waterdicht is en goed bereikbaar, worden er geen verder eisen aan dit deel gesteld. De muren met betonramen en het dak met betonpannen blijven in tact zoals in de huidige situatie.



FIGUUR 22: VAN DE OOSTGEVEL WORDT HET OUDE DEEL (RECHTS) NIEUW OPGETROKKEN VOLGENS DE HISTORISCHE BOUWWIJZE

Wel wordt de gehele schuur, zowel het noordelijke als het zuidelijke deel, voorzien van een nieuwe betonvloer zonder obstakels. De drijfmestgrub wordt met zand gevuld en aangetrild, de opstaande rand voor de oude voergoot wordt verwijderd. Door één gladde vloer te maken zal de vloer doelmatig te gebruiken zijn.

2.6.7 OUDE KIPPENSCHUUR (GEBOUW F)

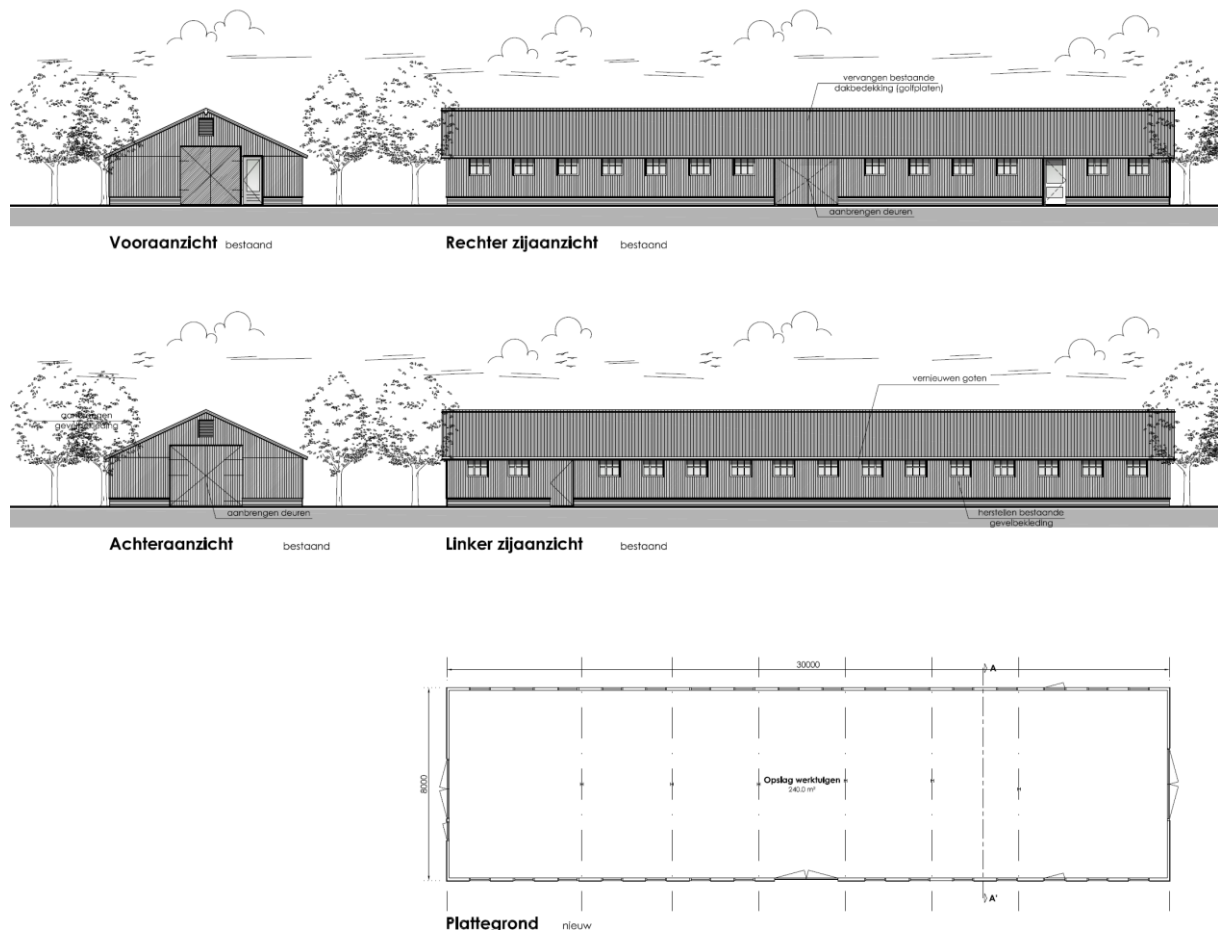
De houten kippenschuur, met bouwjaar rond 1955, is van oorsprong een typische kippenschuur zoals die in de Gelderse Vallei te zien zijn. De wanden bestaan uit verticale kraaldeeltjes, de typische houten raampjes hebben een roedeverdeling in 2 lagen van 3 ruitjes. Het gebouw is in slechte staat. Naast lekkage vanuit de slecht sluitende dakplaten komt er ook water via de vloer/wand aansluiting naar binnen. De asbesthoudende eternit golfplaten



23

dienen gesaneerd te worden. De vloer wordt voorzien van een nieuwe betonlaag en het dak zal vervangen worden door nieuwe grijze golfplaten. De zijwanden worden waar nodig hersteld of vervangen. De schuur houdt dus de originele uitstraling. Het toekomstig gebruik bestaat uit stalling en opslag van werktuigen, machines, voorraden en diverse materialen. Hier worden geen bijzondere eisen aan gesteld zodat met eenvoudig herstel kan worden volstaan.

FIGUUR 23: OUDE KIPPENSCHUUR (JUNI 2013)

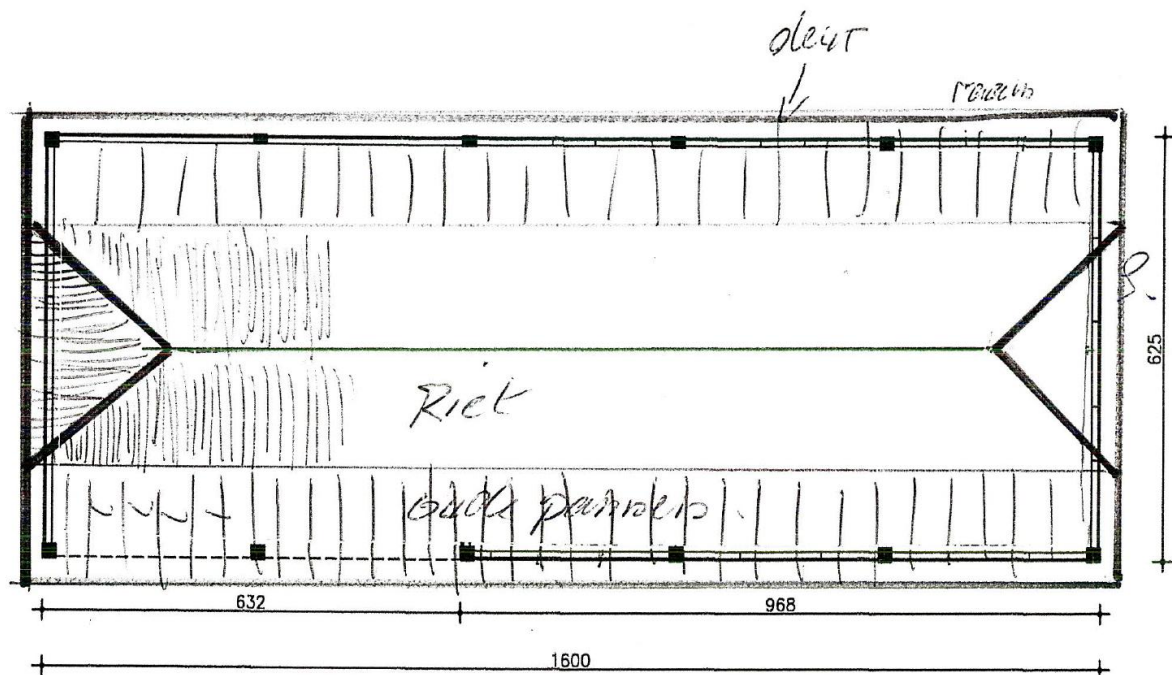


FIGUUR 24: NIEUWE SITUATIE, RESTAURATIE ZONDER HET HISTORISCHE BEELD VAN HET GEBOUW AAN TE TASTEN

2.6.8 NIEUWE VEESCHUUR (GEBOUW G)

In het weilte ten westen van de boerderij is een nieuwe veeschuur gepland met ca. 100 m² stalruimte. Deze schuur zal huisvesting bieden aan enkele werkpaarden, een koppel schapen en enkele stuks rundvee. De schuur is buiten het erf geplaatst zodat het vee direct de graslanden kan bereiken zonder over het erf te moeten lopen. Verder is het in geval van veeziekten gunstig om de veestalling en het erf gescheiden te hebben.

De locatie van de veeschuur ligt in het verlengde van het nieuw aan te leggen fietspad (dat weer over een oud tracé loopt van de Postweg). Deze locatie is in een voorgaande fase van de planvorming positief beoordeeld vanuit de landschappelijke inpassing.



FIGUUR 25: VOORLOPIGE SCHETS - DEFINITIEVE TEKENING NOG OPNEMEN

2.6.9 MOESTUIN EN BOOMGAARD

Het terrein aan de overzijde van de Postweg is in het verleden in gebruik geweest als moestuin en boomgaard. Rond 1980 is het terrein omgevormd tot weilte voor kleinvee. Sinds 2004 heeft het ongebruikt gelegen en is behoorlijk verwilderd. Vanaf 2011 heeft de vrijwilligersgroep van Groot Zandbrink het beheer opgepakt en de oude functies van moestuin en boomgaard weer terug gebracht. In 2013 heeft dit geresulteerd in een goed onderhouden, fraai ogende en productieve groentetuin.



FIGUUR 26: MOESTUIN (MEI 2013)

2.6.10 NATUURLIJKE AKKER

De akker ten westen van de boerderij (westelijk van de Asschatterweg) zal vanuit het groene activiteitscentrum worden beheerd. Vanwege de hydrologische relatie met Groot Zandbrink is dit perceel³ heel belangrijk voor de natuurkwaliteit in Groot Zandbrink. Door de hoge akker in te richten en te beheren als natuurgebied wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de instandhouding van de hoge natuurwaarden in Groot Zandbrink. Daarnaast kan het perceel ook



FIGUUR 27: HOGE AKKER

zelf specifieke natuurwaarden ontwikkelen. In 2012 is door Stichting De Boom een investerings- en inrichtingsplan⁴ ingediend bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van EZ met als doel de akker om te vormen van landbouwgrond naar natuur. Sinds 2009 wordt de akker al natuurvriendelijk beheerd en worden er geen bemesting en gewasbeschermingsmiddelen meer toegepast. De akker is in totaal 3,4 hectare groot. Het toekomstige natuurdoel is deels natuurlijk grasland (ca. 0,8 hectare) en voor het overige deel natuurlijke graanakker.

2.6.11 DEMONSTRATIEAKKER

Het landbouwperceel ten zuidoosten van de hoeve, groot circa 1,5 hectare en genaamd “**KLEINE WEITJES**”

In de bocht van de Asschatterweg en de Postweg ligt een klein stukje grasland dat in de toekomst omsloten zal worden door het nieuw aan te leggen fietspad (zie paragraaf 0). Dit weitje zal gebruikt worden voor grasland- en hooibouwdemonstraties en om vee te weiden.

Direct zuidelijk hiervan ontstaat een tweede weitje waarin ook de nieuwe veeschuur gepland is. Dit nieuwe stukje grasland zal op dezelfde manier gebruikt worden. Het wordt gevormd door een nieuw raster te plaatsen van de zuidwesthoek van het erf naar de inrit aan de Asschatterweg.



FIGUUR 28: DEMONSTRATIE AKKER



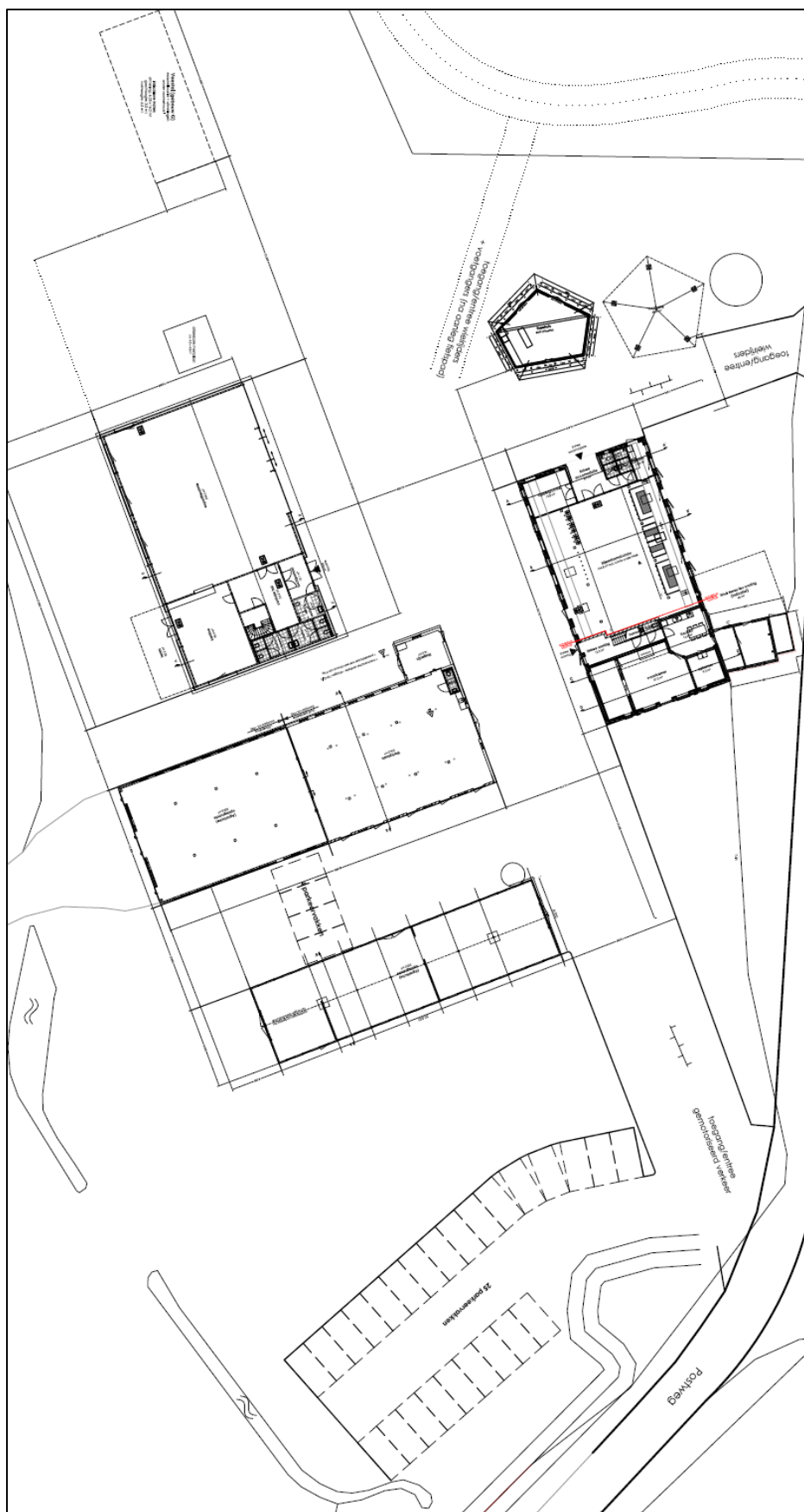
FIGUUR 29: KLEINE WEITJES ALS LOCATIE VOOR DEMONSTRATIES MET HISTORISCHE WERKTUIGEN

³ De originele streeknaam van het perceel is de “Achterdeurse Eng” (het perceel ligt achter de boerderij, zo is er aan de andere zijde ook een hooggelegen perceel dat de “Voordeurse Eng” werd genoemd).

Tegenwoordig wordt het perceel ook vaak aangeduid als de Hoge Akker of de Hoge Eng.

⁴ Hoge Akker bij Groot Zandbrink, inrichtingsplan/realisatieplan, Landgoed De Boom, december 2012

2.7 OVERZICHT NIEUWE SITUATIE



FIGUUR 30:
INDELING ERF EN
GEBOUWEN

3 PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens de relatie van het plan behandeld met het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 RIJKSBELEID

Op het gebied van Rijksbeleid zijn van belang de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de boerderij zelf als Rijksmonument en de tegenover de boerderij gelegen 'Spiekerbelt' als Archeologisch monument.

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Het Rijksbeleid met betrekking tot planologie is vastgelegd in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. Voor het landelijk gebied worden een aantal doelen genoemd die samenhang hebben met de ontwikkeling van het groene activiteitencentrum op Groot Zandbrink:

- a) Bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden
- b) Vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden
- c) Behoud en versterking van de variatie tussen stad en land
- d) Borging en ontwikkeling van natuurwaarden
- e) Ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit
- f) Borging en ontwikkeling van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- g) Ruimte voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied
- h) Duurzame en vitale landbouw

Met betrekking tot a), b) en c) kan geconcludeerd worden dat het groene activiteitencentrum een bijdrage levert aan deze doelstellingen. Hoeve Groot Zandbrink zal functies en activiteiten bieden die aantrekkelijk zijn voor de recreant. Door verschillende ontwikkelingen (nieuw fietspad, Grebbelinie/Asschatterkeerkade, promotiebeleid gemeente Leusden) wordt de bereikbaarheid en bekendheid vergroot.

Ontwikkeling en beheer van natuurwaarden krijgen een belangrijke plaats in het plan. Zo wordt een akker omgevormd naar natuurbestemming en beheerd als natuurlijke graanakker (zie paragraaf 2.6.11). Er is binnen het plan veel aandacht voor kleine natuurlijke elementen zoals de aanplant van hagen, aanleg van een broedhoop voor ringslangen, beheer van een poel, etc.

Het plan draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden doordat een historische hoeve, fraai gelegen in het landschap, een nieuwe bestemming krijgt met behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Waar mogelijk worden oude elementen hersteld of nieuw ingepast. In paragraaf 3.3.3 is dit verder uitgewerkt.

Het plan is bij uitstek een voorbeeld van hergebruik van bebouwing in het buitengebied, met aandacht voor historie en landschappelijke inpassing. Vanuit Groot Zandbrink voert Vallei Horstee in de toekomst projecten uit gericht op duurzame landbouw, zowel ecologie als economische duurzaamheid komen daarbij aan bod.

Conclusie:

- De plannen zijn niet strijdig met het Rijksbeleid
- De plannen dragen bij aan de doelen zoals geformuleerd in het Rijksbeleid

3.1.2 RIJKSMONUMENT

Boerderij Groot Zandbrink is een Rijksmonument, geregistreerd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als Monumentnummer: 524229 (zie Bijlage 6, Monumentenregister).

De LANGHUISBOERDERIJ, Groot Zandbrink genaamd, met aangebouwd zomerhuis en bakhuis dateert uit 1878, zoals vermeld staat op de sluitsteen boven de achterbaander. De boerderij, die behoort tot het landgoed De Boom, is gebouwd op de plaats van een oudere voorganger. Een balk van het laatste spant tegen de achtergevel, draagt het jaartal 1626. Intern hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden, waarbij het spoelhok tot keuken en sanitairruimte is ingericht. In de mooie kamer (woonkamer) is binnen de grote schouw een schoorsteenmantel geplaatst. De oorspronkelijke tegels van de achterwand van de schouw zijn op de schoorsteen aangebracht. De achtergevel van de boerderij is in 1994 herbouwd volgens de oude indeling en met gebruikmaking van de oude stenen, nadat deze bol was komen te staan door een verzakking bij de onderliggende gierkelder. De vensters in de voorgevel zijn voorzien van nieuwe schuiframen. Het zomerhuis bevatte oorspronkelijk één vertrek, maar is later in tweeën verdeeld. Het lager uitgebouwde bakhuis is aan de noordzijde verbreed in hout. Het bakhuis bezat een broodoven, later gewijzigd in een waterstookplaats.



FIGUUR 31: VOORZIJDEN RIJKSMONUMENTALE HOEVE GROOT ZANDBRINK (JUNI 2013)

De boerderij is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als redelijk gaaf voorbeeld van een langhuisboerderij met aangebouwd zomerhuis en bakhuis uit het laatste kwart van de negentiende eeuw op de plaats van een oudere voorganger, met waardevolle interieurelementen. Tevens is de boerderij van landschappelijke waarde vanwege de markante situering in een bocht van de Postweg in een open akker- en weidelandschap.

Bij de restauratie van de Boerderij worden de historische waardevolle elementen zo goed mogelijk in stand gehouden. Het bakhuis, de mooie kamer met schouw, de authentieke deel en de gevels worden zo goed mogelijke in oude glorie hersteld waarbij zij een versterking vormen van de nieuwe functies.

Conclusie:

- De plannen zijn niet strijdig met de status van de boerderij als Rijksmonument
- De plannen leveren door het herstel en beheer met een nieuwe passende functie, een bijdrage aan het langdurig behoud van het Rijksmonument

3.1.3 ARCHEOLOGISCH MONUMENT

Ten noordoosten van de Hoeve, aan de overzijde van de Postweg, ligt het beschermd archeologisch monument nr. 45633 dat door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als volgt wordt omschreven: Terrein waarin overblijfselen van de versterkte hofstede Groot-Zandbrink. Datering: middeleeuws (zie Bijlage 8, Archeologisch monument).

Over het beheer van het monument is regelmatig contact met de Rijksdienst. In 2012 is de omringende gracht geschoond van takken en bladafval, zodat het monument weer beter zichtbaar is. In 2013 zijn enkele bomen van het monument verwijdend (zonder de bodem te verstoren). Ook dit draagt bij aan de zichtbaarheid en bovendien wordt mogelijke verstoring voorkomen van de archeologische waarden in de bodem door wortelgroei.

In het plan voor het groene activiteitencentrum zijn geen aanpassingen of werkzaamheden opgenomen die op of in de directe omgeving van het archeologisch monument zullen plaats vinden. Wel zal in de communicatie aandacht besteed worden aan dit bijzondere onderdeel uit de rijke historie van Groot Zandbrink. Op deze manier wordt het onderwerp archeologie dus extra onder de aandacht gebracht van het publiek.

Conclusie:

- De plannen zijn niet strijdig met de status van Archeologisch monument
- De plannen leveren een bijdrage aan de communicatie en bewustwording

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Vanuit het provinciale beleid is vooral de Ruimtelijk Structuurvisie van belang met daarmee in samenhang de Ecologische Hoofdstructuur. Verder geeft de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen belangrijke aanwijzingen voor de landschappelijke inpassing van projecten zoals het groene activiteitencentrum.

3.2.1 PROVINCIALE RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 is vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 4 februari 2013. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRS gaat daarom vergezeld van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de PRV.

30

Landbouw

Voor de landbouw maakt de PRS onderscheid in drie soorten gebieden:

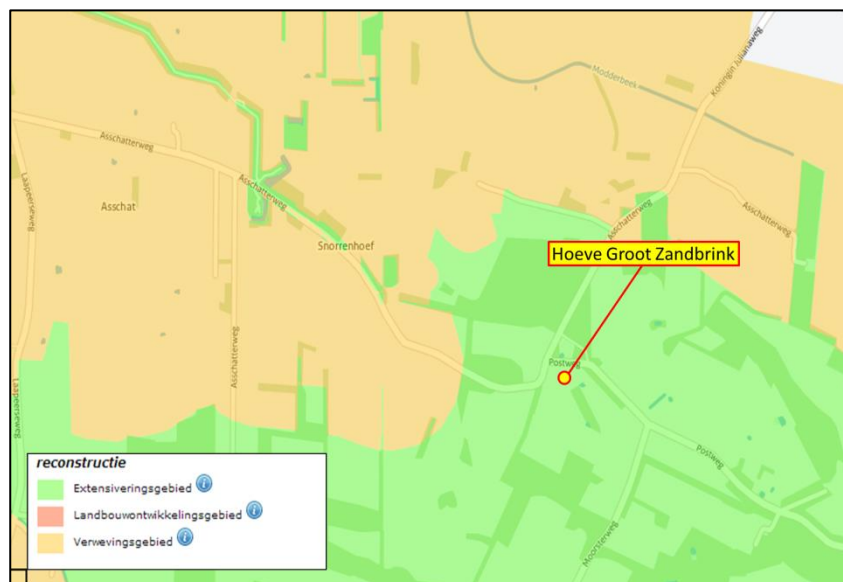
- Extensiveringsgebied
- Landbouwontwikkelingsgebied
- Verwevingsgebied

Groot Zandbrink ligt in extensiveringsgebied, met in de omgeving een grote zone verwevingsgebied in noordwestelijke richting vanaf de hoeve.

De extensiveringsgebieden

zijn aangewezen om de functie natuur of wonen te beschermen tegen de invloeden van de intensieve veehouderij. Uitbreiding en nieuwvestiging van intensieve veehouderij is hier onmogelijk, net als buiten het Reconstructiegebied. Datzelfde geldt voor de omschakeling van een grondgebonden bedrijf naar intensieve veehouderij. Overname van een intensieve veehouderij in de bestaande omvang is wel mogelijk. Terugdringen van de aantasting van natuurwaarden staat voorop in de extensiveringsgebieden. Grondgebonden veehouderij, verbreding van de landbouw en functieverandering van landbouw naar wonen worden gestimuleerd. Ook extensieve recreatie en particulier natuurbeheer kunnen bijdragen aan de gewenste verandering in deze gebieden.

De plannen voor Groot Zandbrink passen goed in deze beleidsvisie. Er is immers sprake van verbreding van de landbouw, functieverandering vanuit de landbouw, extensieve recreatie en particulier natuurbeheer (Hoge Akker, zie 0).



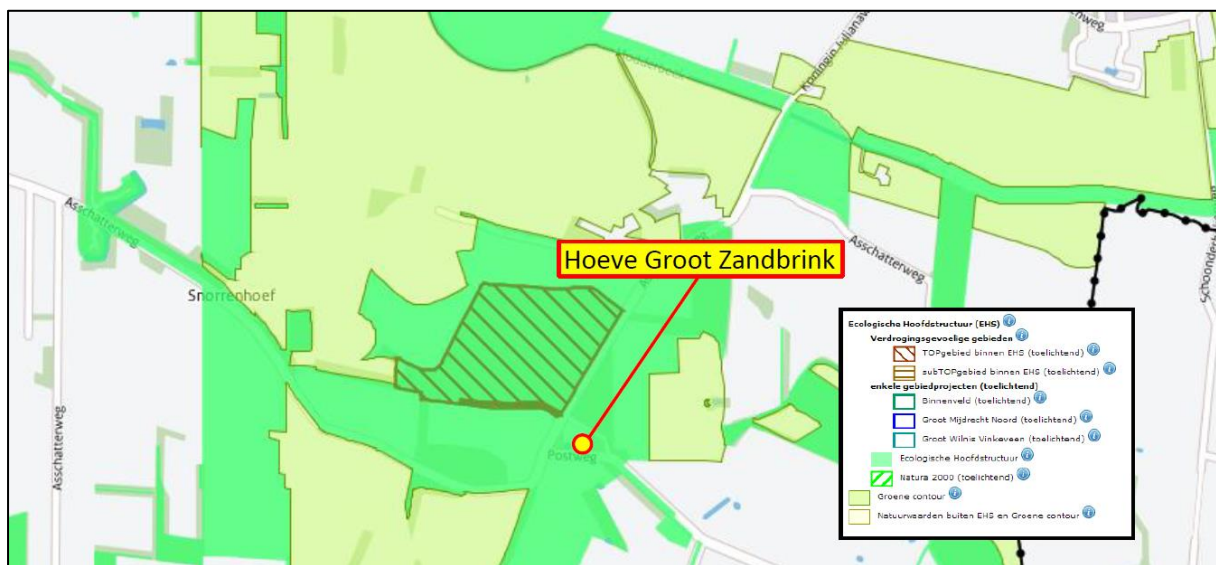
FIGUUR 32: CLASSIFICERING LANDBOUWGEBIEDEN IN PROVINCIALE RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE

Landschap

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Gelderse Vallei hecht de structuurvisie er vooral belang aan dat de kleinschaligheid, die dit landschap zo aantrekkelijk maakt, behouden wordt. In het verleden zijn al veel kleinschalige landschapselementen verdwenen, waardoor ruimten groter zijn geworden. Ze hebben hun functie verloren en zijn verwijderd. In het project voor Hoeve Groot Zandbrink is landschapsbehoud- en ontwikkeling een belangrijk aandachtspunt. De concrete invulling hiervan is vooral gebaseerd op het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (LOP). In paragraaf 3.3.3 wordt hier verder aandacht aan besteed.

3.2.2 ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

31



FIGUUR 33 LIGGING BINNEN DE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

Om te komen tot zowel een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS, als tot een betere ruimtelijke bescherming, heeft de provincie een aantal instrumenten. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- plussen en minnen / mitigeren. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;
- herbegrenzing van de EHS. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;
- saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

De provincie Utrecht beschermt de EHS via het 'nee, tenzij'- regime. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Voor het project Hoeve Groot Zandbrink is een 'nee, tenzij' onderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd en in het hoofdstuk Toetsing aan Natuur en Landschapswaarden in paragraaf 0 verder omschreven. In die paragraaf staan ook de conclusies met betrekking tot de planvorming.

3.2.3 KWALITEITSGIDS UTRECHTSE LANDSCHAPPEN

In het gebiedskatern Gelderse Vallei van deze kwaliteitsgids wordt een onderscheid gemaakt in drie landsschapstypen: Mozaïek, Stroken en Binnenveld. Groot Zandbrink ligt in het gebied Mozaïek (iets naar het westen rond de Asschatterweg begint de strokenverkaveling. Voor het gebied Mozaïek geldt: In essentie een halfopen landschap met een grote diversiteit aan beplantingselementen. Steeds in maat en vorm variërende ruimten vormen een mozaïek van kamers. bomenrijen, lanen, bospercelen, houtwallen en boomgroepen wisselen elkaar voortdurend af en omkaderen akkers, weilanden, tuinbouwpercelen en kwekerijen. beplante wegen en verscholen beken slingeren door dit mozaïek. Dorpen en erven met oude en nieuwe gebouwen door elkaar liggen verscholen tussen het groen.

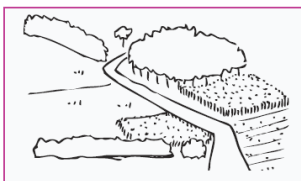
De kwaliteitsgids geeft aanwijzingen die in de planvorming terug komen. Hieronder volgt een korte beschrijving van enkele ontwikkelprincipes voor het deelgebied "Mozaïek".



historisch gelaagde bebouwing, van zeer oud tot zeer nieuw

BEBOUWING

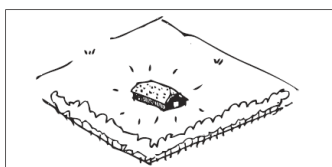
Het zichtbaar maken van de historische lagen in de bebouwing, komt terug in het ontwerp principe dat voor Groot Zandbrink is gekozen: de historische kenmerken in een tijdschaal (zie paragraaf 0).



divers landgebruik; weiden, akkers en bospercelen

LANDGEBRUIK

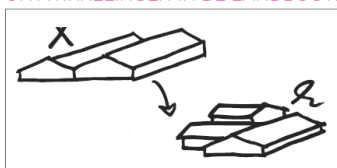
De diversiteit in landgebruik wordt toegepast op Groot Zandbrink doordat naast de al bestaande weilanden, bossen en landschapselementen, enkele nieuwe graanakkers worden ge(her)introduceert die de diversiteit van het gebied versterken.



eenvoudige boerenschuurtjes of schaapskooien open in het veld, vaak zwartgeteerd

Het erf van Groot Zandbrink bevat enkele van deze voor de Gelderse Vallei kenmerkende schuurtjes: De tuinschuur aan de overzijde van de postweg (gebouw B, zie 2.6.3) en de nieuw te bouwen veeschuur (gebouw G, zie 2.6.8).

ONTWIKKELINGEN IN DE LANDBOUW



nieuwe stallen hebben duidelijke variatie in bouwvolumes, gebouwhoogte en koprichingen

Aan dit ontwikkelprincipe wordt tegemoet gekomen. Er is al een variatie in bouwvolumes, hoogtes en nokrichtingen. De nieuw te bouwen kapschuur voegt hier nog een extra dimensie aan toe.

3.2.4 CONCLUSIES PROVINCIAAL BELEID

In een eerder stadium van de planvorming (zomer 2011) heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Utrecht. Rekening houdend met de uitkomsten van dit overleg, heeft de gemeente Leusden aan de provincie een principe uitspraak gevraagd over het plan. Hierop heeft de provincie op 6 september 2011 per brief gereageerd (zie Bijlage 9, Brief Provincie Utrecht d.d. 6 september 2011).

Een citaat uit deze brief: “In principe kan ik op hoofdlijnen, gelet op de maatschappelijke functies die u aan het pand en de gronden van Groot Zandbrink wilt geven, instemmen met het vorenstaande plan. Wel moet het plan op hierna genoemde onderdelen nader worden uitgewerkt c.q. nader worden gemotiveerd.”

De brief geeft verder diverse aandachtspunten om in de planvorming rekening mee te houden of om nog nader uit te werken. Hier is gevolg aan gegeven door het plan op onderdelen te wijzigen of door een verdere onderbouwing en verduidelijking te geven op de gevraagde onderdelen. De informatie is in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Met betrekking tot de planvorming is vanuit provinciaal beleid het volgende te concluderen:

- De plannen zijn op het gebied van landbouw en landschap niet strijdig met het provinciale beleid.
- De plannen leveren daarentegen een positieve bijdrage aan de provinciale doelen.
- De plannen komen goed tegemoet aan de ontwikkelprincipes zoals beschreven in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.
- Met betrekking tot de EHS moet een ‘nee, tenzij’ toets worden uitgevoerd.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Een belangrijk rol voor het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid ligt bij de gemeente: Het rijk wil de mogelijkheden om vrijkomende bebouwing te gebruiken voor niet-agrarische functies verruimen. Gemeenten bepalen, op basis van algemene richtlijnen van provincies, welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan (toelichting bij bestemmingplan buitengebied, gemeente Leusden 2009).

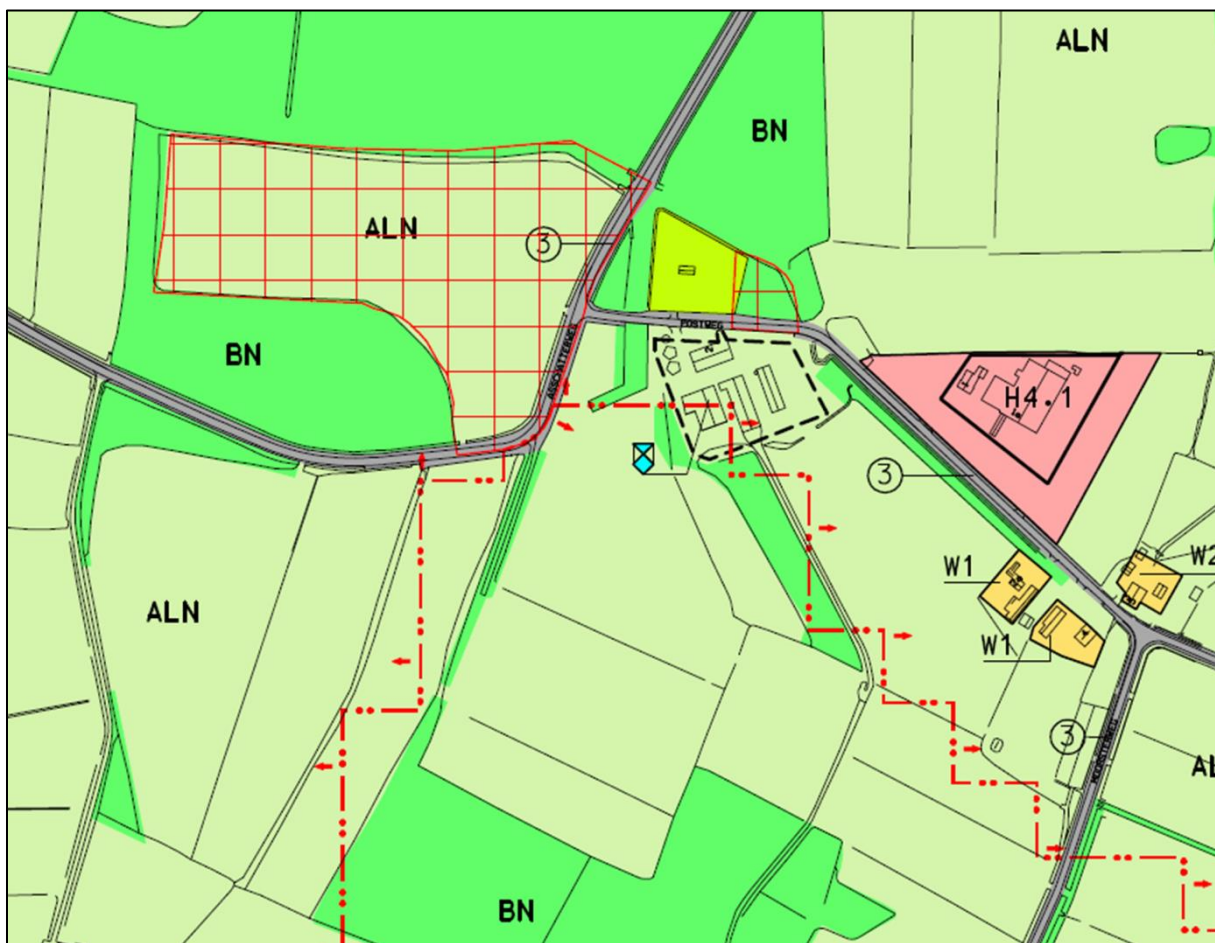
In de ontwikkelingsvisie “Binnen in het Buitengebied” zijn verschillende speerpunten opgenomen die van toepassing zijn op Hoeve Groot Zandbrink.

- Behoud en versterken van natuur- en milieuwaarden in een aantrekkelijk landschap;
- Bevorderen van recreatief medegebruik in het buitengebied.

Daarnaast wordt de band tussen stad en platteland door de ontwikkelingen op Groot Zandbrink aangehaald.

Vanuit het recreatiebeleid wordt ingezet op TOP's (Toeristisch Overstap Punt), Groot Zandbrink is er één van.

3.3.1 BESTEMMINGSPLAN



FIGUUR 34: UITSNEDE UIT DE PLANKAART BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

De situatie volgens het bestemmingplan buitengebied is weergegeven in Figuur 34. Herkenbaar is het bouwperceel in een gebied met bestemming ‘Agrarische gebied met Landschaps- en

Natuurwaarden'. De hoeve heeft de aanduiding van Rijksmonument. Ten noorden is het archeologisch monument herkenbaar als gebied met archeologische waarde (rood geblokt). Ook de Hoge Akker aan de westzijde heeft de status van archeologische waarde. Een groot deel van het erf valt onder gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde (ten noorden van de rode streep-stippel lijn).

Van belang voor de planvorming is vooral het beleid met betrekking tot functieverandering. Hierover geeft het bestemmingsplan het volgende aan:

Functieverandering bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing als gevolg van bedrijfsbeëindiging

In het licht van de verwachte beëindiging van agrarische bedrijven met 2 tot 4 % per jaar wordt in het plan een verdergaande regeling opgenomen tot functieverandering naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en wonen. Zowel bij de provincie en de gemeente bestaat de wens tot een ruimhartiger beleid te komen voor functieverandering. Het gaat hierbij om verschillende doelen. Bovenal wordt getracht aan de bestaande waardevolle bebouwing een economisch zinvolle functie te geven die in het landschap past. Daarnaast wordt getracht bij beëindiging tevens een stuk ontstening te bevorderen van ontsierende overtollige bebouwing. Hierbij geldt dat er bij het slopen van voormalige bedrijfsbebouwing gebruik kan worden gemaakt van de regeling waarbij één extra woning wordt toegestaan óf van de regeling waarbij functieverandering wordt toegepast. Na een periode waarin in het buitengebied slechts agrarische activiteiten in beginsel toelaatbaar waren, is nu alom in het land sprake van een oprekking van de beleidsruimte onder druk van de schaalvergroting in de landbouw en het vitaal houden van het platteland. Het is alleen nog zoeken naar een nieuw evenwicht. In de voorschriften van de agrarische bestemmingen is om bovenstaande redenen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om functieverandering bij agrarische bedrijven mogelijk te maken. Hierbij is aangesloten bij het gemeentelijke beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) uit de integrale ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16-9-2004). Er wordt gebiedsgericht ruimte gegeven voor functieverandering.

35

In een eerder stadium van de planvorming (eind 2012/begin 2012) is met de betrokken overheden (gemeente en provincie) contact geweest over de voorgenomen functieverandering naar maatschappelijke en recreatieve bestemming. Op grond van de in bovenstaand kader geschetste beleidsruimte, werd de voorgenomen functieverandering als haalbaar gezien.

Inmiddels zijn de plannen gewijzigd en is het accent verder verschoven naar een meer maatschappelijke doelstelling. De recreatieve en meer commerciële onderdelen van het plan zijn sterk afgeslankt. De destijds voorgenomen realisatie van een nieuwe groepsaccommodatie en Bed&Breakfast, zijn uit het plan verdwenen. Het bouwvolume is aanmerkelijk verkleind terwijl de landschappelijke inpassing ten opzichte van de eerdere plannen nog versterkt wordt.

Conclusie:

- Op grond van beleidsruimte en beleidsdoelstellingen is de voorgenomen functieverandering haalbaar.

3.3.2 BOUWVOLUMES

In de bestaande situatie gaat het om de volgende gebouwen:

Nr	Gebouw	Oppervlakte	Goothoogte	Nokhoogte
A	Boerderij met bakhuis	380	1,90	7,90
B	Tuinschuur	50	2,00	3,70
C	Hooibergen	90	variabel	variabel
D	Loods	440	3,50	6,20
E	Werkschuur	445	2,00	7,50
F	Oude kippenschuur	240	2,00	4,00
Totaal		1645		

36

In de nieuwe situatie gaat het om de volgende gebouwen:

Nr	Gebouw	Oppervlakte	Goothoogte	Nokhoogte
A	Boerderij met bakhuis	380	1,90	7,90
B	Tuinschuur	50	2,00	3,70
C	Hooibergen	90	variabel	variabel
D	Expositieruimte	405	3,00	7,50
E	Werkschuur	445	2,00	7,50
F	Oude kippenschuur	240	2,00	4,00
G	Nieuwe veeschuur	100	2,00	5,00
Totaal		1710		

In de nieuwe situatie wordt de Loods gesloopt en vervangen door een nieuwe kapschuur met Expositieruimte. De omvang blijft ongeveer gelijk. De nieuwe veeschuur van 100 m² is de enige uitbreiding in bebouwde oppervlakte.

De Expositieruimte en de Werkschuur zijn qua volume ongeveer gelijkwaardig aan de Boerderij. Door de ligging, nokhoogte en uitstraling blijft de monumentale boerderij ook in de nieuwe situatie wel duidelijk het dominante gebouw op het erf.

3.3.3 LANDSCHAPS ONTWIKKELINGSPLAN

Met betrekking tot de landschapskwaliteit in het 'Agro economisch netwerk' signaleert het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) de volgende kansen:

- Instandhouding en verbetering landschapselementen door verbreding groenblauwe diensten
- Verbeteren toeristisch-recreatief aanbod door verbreding recreatie,
- Robuuste 'landschapsbouw' door landbouwonwikkelingsgebieden (voor intensieve niet-grondgebonden veehouderij).

Als doelstellingen benoemt het LOP:

- Stimuleren en adviseren agrarische natuurbeheer en groenblauwe diensten,
- Stimuleren en adviseren toeristisch-recreatieve diensten in bepaalde gebieden,
- Stimuleren en adviseren erfbeplantingen,
- Stimuleren vitaliteit landelijk gebied door landschappelijke begeleiding van (nieuwe) economische mogelijkheden,

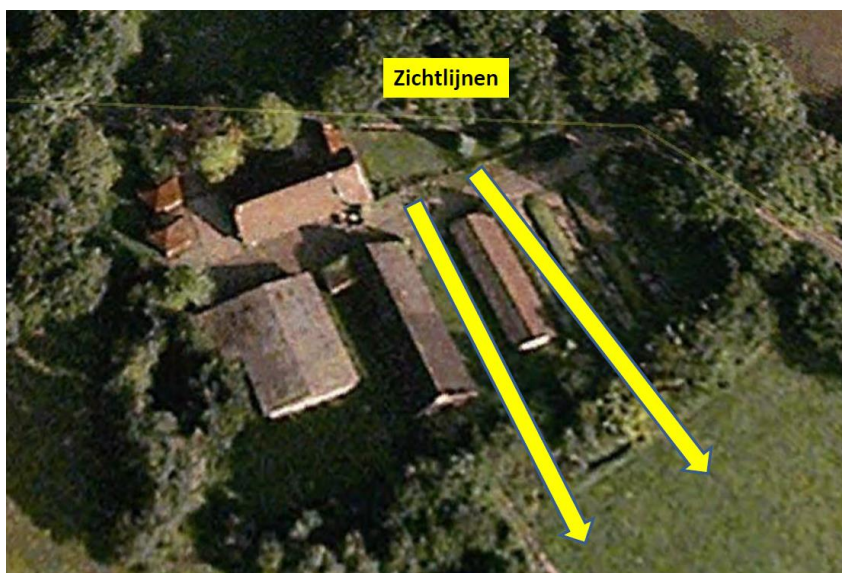
- Stimuleren streekeigen producten,
- Stimuleren landschappelijke kwaliteitsverbetering door innovatie en specialisatie (bijv. biologische bedrijfsvoering met groene uitloop).

Het plan voor het groene activiteitscentrum op Groot Zandbrink geeft op verschillende manieren invulling aan de in het LOP geformuleerde kansen en doelen:

- Vallei Horstee heeft als Agrarische Natuurvereniging (ANV) een belangrijke rol in het stimuleren en adviseren over agrarisch natuur- en landschapsbeheer. Doordat de positie van de ANV op Groot Zandbrink versterkt wordt, kan deze rol ook beter vervuld worden.
- Aan de noordzijde van de Postweg wordt het terrein rond de tuinschuur ingericht als hoogstamboomgaard en (historische) moestuin. De tuin is omgeven door hagen (veldesdoorn) en de schuur krijgt deels een bestemming als bijenstal.
- De voortuin van de boerderij wordt met steun vanuit het LOP ingericht volgens historische ontwerp en wordt weer beeldbepalend als siertuin voor de hoeve.
- Op de akkers wordt een diversiteit aan gewassen geteeld, ook oude graangewassen en hakvruchten.
- Met een deel van het graan wordt het streekeigen 'Valleibrood' ontwikkeld en op de markt gebracht.
- Kleine landschappelijke elementen worden ontwikkeld en beheerd, bijvoorbeeld een broedhoop voor ringslangen, een poel voor amfibieën, kleine landschapselementen, landhekken.
- Op de akker achter de boerderij wordt ca. 250 meter meidoornhaag aangeplant.

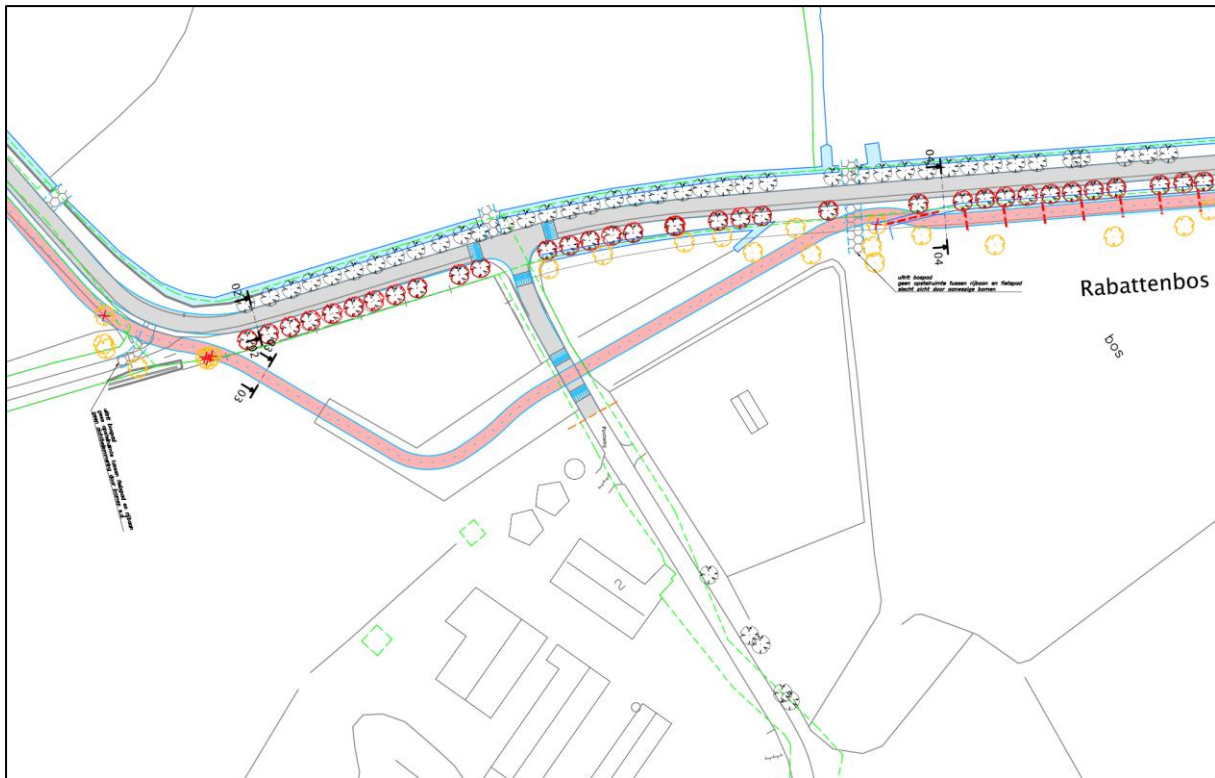
Naast deze concrete maatregelen is er ook aandacht voor de structuren in het landschap. Het ensemble van hooibergen, boerderij, nieuwe veeschuur en nieuwe kapschuur, zal vanaf de zijde van de Asschatterweg een fraai beeld geven van een historisch en toch ook eigentijds erf.

De huidige veeschuren (werkschuur E en Oude kippenschuur F) blijven gehandhaafd op de huidige positie. Dit betekent dat ook de landschappelijk gewenste zichtlijnen in stand kunnen blijven. Het gaat om de lijnen vanaf de voorzijde van de boerderij in zuidzuidoostelijke richting.



FIGUUR 35: IN HET ONTWERP IS REKENING GEHOUDEN MET BESTAANDE ZICHTLIJNEN IN HET LANDSCHAP

3.3.4 TOEKOMSTIG FIETSPAD ASSCHATTERWEG



FIGUUR 36: GEPLAND TRACÉ VAN HET TOEKOMSTIGE FIETSPAD

De gemeente Leusden is voornemens om een nieuw vrijliggend fietspad aan te leggen langs de Asschatterweg van Leusden naar Achterveld. Bij de ontwikkeling van de plannen voor het groene activiteitencentrum is hier rekening mee gehouden. Het tracé van het fietspad buigt in de bocht van de Asschatterweg af van de weg en loopt via de nog in het veld zichtbare oude route van de Postweg.

Deze inpassing geeft een veiliger situatie omdat de oversteekplaats van fietsers over de Postweg nu op enige afstand van de kruising ligt. De route is verder landschappelijk fraai en voor Groot Zandbrink is het gunstig dat fietsende recreanten dicht langs de hooibergen komen waar in de toekomst een koffie- en theeschenkerij gepland is.

3.4 VOORGESTELDE BESTEMMINGSWIJZIGING

Voorgesteld wordt om de agrarische bestemming te wijzigen in een maatschappelijke en recreatieve (dubbel) bestemming.

Conclusies planologie:

- De voorgestelde plannen zijn niet strijdig met het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en leveren op diverse onderdelen een bijdrage aan de geformuleerde doelstellingen.

4 TOETSING AAN MILIEUWETGEVING

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de relevante milieuaspecten die van toepassing zijn.

4.1 MILIEUZONERING

In de directe omgeving van het plangebied is Gasterij de Klaveet, Postweg 1 gelegen. De afstand bedraagt ongeveer 145 meter. Op grond van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering levert dit geen problemen op. Verder zijn geen bedrijven gelegen die op grond van hun (vergunde) activiteiten een belemmering zouden kunnen opleveren voor de realisatie van een Groen Activiteitencentrum.

4.2 BODEM

Tijdens de ontwikkeling van het voormalige agrarisch bedrijf is de bodem diverse malen beroerd. Er zijn schuren verbouwd en verplaatst en op het oostelijke deel van het bouwperceel hebben in het verleden voersilo's gelegen (kuilplaten en sleufsilo's). De voormalige stallen bevatten betonnen vloestofdichte gierkelders waarmee voorkomen werd dat bodem en/of grondwaterverontreiniging is opgetreden.

Voor de realisatie van het project zal de bodem beroerd worden op de volgende plaatsen:

- De locatie waar de bestaande loods wordt gesloopt en waar op een iets verschoven en gedraaid grondvlak de nieuwe kapschuur zal worden gebouwd. De funderingsdiepte zal nog nader bepaald worden (mogelijk ca. 80 cm).
- De locatie waar de nieuwe veeschuur wordt gebouwd in het graslandperceel. Voor zover bekend is dit altijd agrarische grond geweest.
- Op de plaats van de voormalige voersilo's zal bestrating worden aangebracht voor de nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Hier ligt een zandbed als basis voor de voormalige silo's. De bodem zal tot maximaal ca. 30 centimeter beroerd worden, dit is niet dieper dan de dikte van het zandbed.

De situatie is met de gemeente Leusden besproken met als conclusie dat bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 WATER

Er zullen voor het project geen aanpassingen in de waterhuishouding worden gerealiseerd. Wel zullen bij verschillende gebouwen dakgoten worden aangebracht die aansluiten op grindstroken of grintkoffers waar het hemelwater kan bezakken. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Voor het project Groot Zandbrink is de watertoets doorlopen. In onderstaand kader is het resultaat aangegeven.

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem

nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Boordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Voor het aanvragen van of informatie over een watervergunning kunt u het loket van het waterschap (www.wvv.nl/loket) raadplegen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@wvv.nl].

Met deze algemene uitgangspunten is in de planvorming rekening gehouden. De toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 500 m² (uitbreiding erfverharding en parkeerplaatsen). Uitgegaan wordt van het principe 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Bij de bouw worden geen uitlogende materialen (lood, zink, koper) gebruikt.

4.4 VERKEER EN PARKEREN

Hierbij is vooral de verkeersintensiteit op werkdagen van belang. In de weekenden zal er enkele keren per jaar een evenement plaats vinden en verder wordt de hoeve soms gebruikt voor bijeenkomsten van vrijwilligers of andere groepen. Dat laatste levert ca. 20 autobewegingen per dag op in het weekend en ook de evenementen zijn in het weekend als het verkeersaanbod veel lager is. Voor de beoordeling is dus in beeld gebracht wat de toename aan verkeer is op doordeweekse dagen.

Op doordeweekse dagen zullen er op Groot Zandbrink activiteiten zijn voor groepen die meestal niet groter zijn dan 30 personen. Wanneer dit een vergadering is van een bedrijf, kan dit betekenen dat er 30 auto's komen. Bij grotere bijeenkomsten, bijvoorbeeld trouwerijen, kan het aantal autobewegingen hoger zijn. De maximale verkeersintensiteit die kan ontstaan is als er op een goede dag twee trouwbijeenkomsten zouden zijn met ieder 100 personen. Bij gemiddeld 3 personen per auto levert dat een intensiteit op van 67 auto's. In dat geval kan er geen vergadering zijn, want hiervoor zou dezelfde ruimte gebruikt moeten worden.

De vrijwilligers die werken op Groot Zandbrink zullen voor een deel met de fiets komen en voor een deel met de auto. Het uiterste maximum aan autoverkeer wordt geschat op 10 stuks, meestal zal dit veel minder zijn. De scholieren die op Groot Zandbrink een Boerenwerkklass volgen, verplaatsen zich volledig per fiets.

Het aantal auto's varieert dus tussen 5 per dag (rustige dag met alleen vrijwilligers) en 77 per dag (drukke vrijwilligersdag en twee bijeenkomsten). Het aantal autobewegingen is dan 10 tot maximaal 154 (aankomst en vertrek).

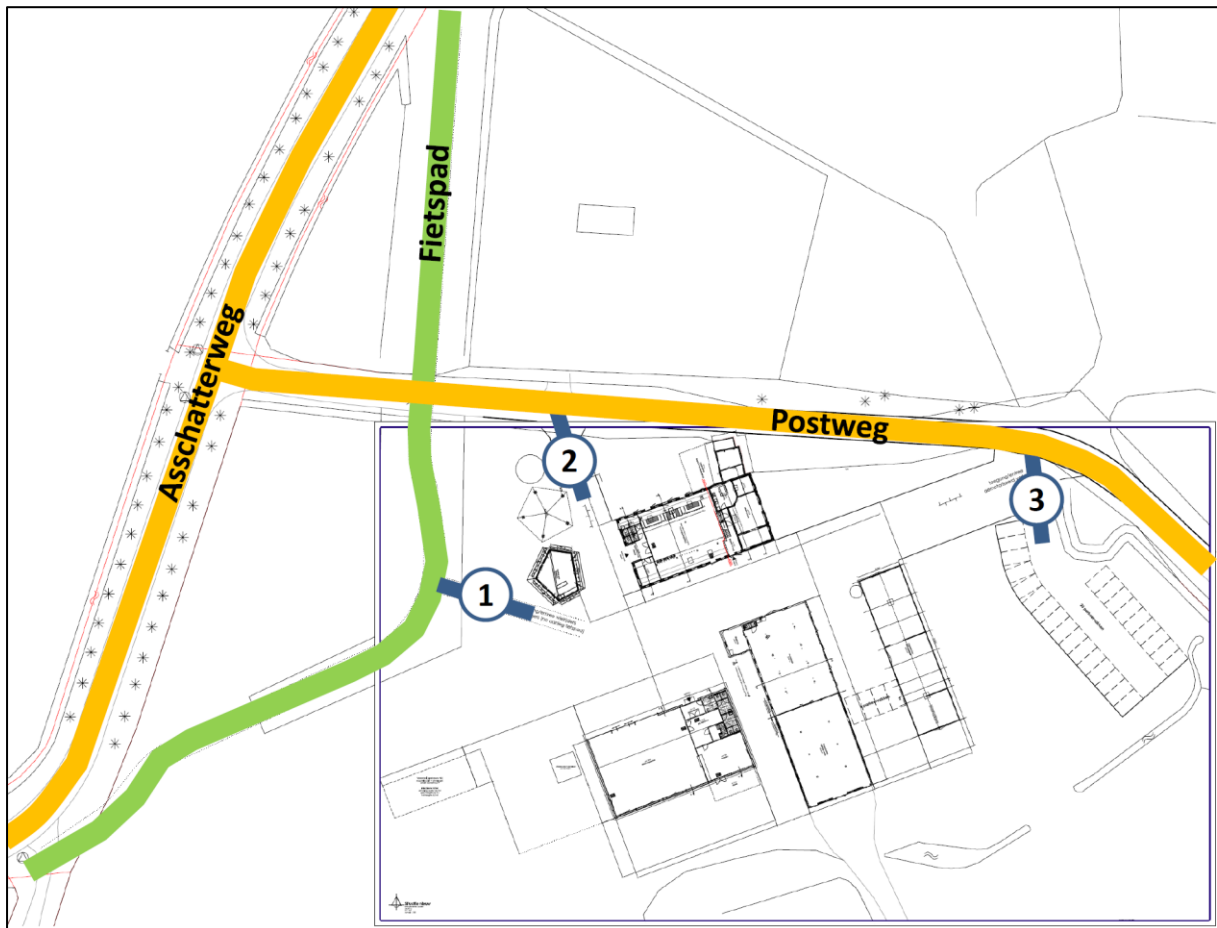
Samenwerking met Gasterij de Klaveet, in relatie tot parkeren:

Met Gasterij De Klaveet is een schriftelijke overeenkomst gesloten over het gebruik van parkeervoorzieningen. Wat het parkeren betreft verloopt dit op natuurlijke wijze, in die zin dat, wanneer er een gezelschap de boerderij bezoekt en de lunch of koffie bij Gasterij de Klaveet geniet, men parkeert bij de Gasterij. Het nieuwe plan voorziet in circa 25 nieuwe parkeerplaatsen bij Groot Zandbrink, plus her en der extra informele plaatsen op eigen terrein. Voor 95% van de dagen is dit ruimschoots voldoende. In het geval van een groter en vaak jaarlijks terugkerend evenement (ploegwedstrijden bijvoorbeeld) is met Gasterij de Klaveet de afspraak gemaakt dat het parkeerterrein van de Klaveet gebruikt kan worden waarbij Gasterij de Klaveet uiteraard ook van deze klandizie kan profiteren.

In 2009 zijn er verkeerstellingen gedaan op de Asschatterweg en op de Postweg. Op een gemiddelde werkdag passeren er op de Asschatterweg 4350 voertuigen en op de Postweg 2850 voertuigen. Het aantal van 154 extra voertuigbewegingen is een uitzondering. Gemiddeld zal het aantal verkeersbewegingen waarschijnlijk rond de 30 per dag bedragen. Stel dat er 10 via de Postweg komen en 20 via de Asschatterweg, dan neemt het aantal bewegingen op de Postweg toe met gemiddeld 0,4 procent en op de Asschatterweg met gemiddeld 0,5 procent. De extra verkeersbewegingen zullen vooral plaats vinden op rustige dagen (trouwen op vrijdag) en vaak buiten de spits. Dit zijn momenten dat er relatief weinig verkeer is.

- Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen noemenswaardige extra verkeersbelasting is.

De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ca. 1700 m² bruto vloeroppervlakte. Uitgaande van de CROW normen⁵ voor parkeren buiten het centrum en de bestemming museum, bedraagt de norm 0,7 tot 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dit betekent dus een norm van 12 tot 16 parkeerplaatsen. Ten opzichte van een locatie met een gangbare museumbestemming, zal op Groot Zandbrink enige extra parkeerbehoefte zijn voor de vrijwilligers. Met het geplande aantal van 30 parkeerplaatsen totaal, wordt in de behoefte voorzien.



FIGUUR 37: ONSLUITINGSWEGEN

Het erf heeft twee ontsluitingen naar de Postweg en één naar het nieuwe fietspad langs de Asschatterweg dat in 2014 aangelegd zal worden. In bovenstaande figuur zijn deze aangegeven. Entree 1 en 2 zijn beide bedoeld voor wandelaars en fietsers. Entree 3 is voor gemotoriseerd verkeer. Er worden twee mindervalidenparkeerplaatsen opgenomen.

⁵ CROW publicatie 182: Parkeerkencijfers

4.5 GELUID, LICHT EN GEUR

De activiteiten op Groot Zandbrink geven geen extra belasting van licht en geur. De geluidsproductie bij werkzaamheden is minder dan normaal is voor een agrarisch bedrijf. Dit zal in deze omgeving geen storende werking hebben. Een beperkt aantal keren per jaar is er een evenement waarbij voor commentaar gebruik gemaakt wordt van versterkt geluid (Ploegdag, Hooïdag, Houtdag, etc.). De dichtstbijzijnde woningen liggen op 125 meter (Postweg 1, woning bij Gasterij De Klaveet) en 200 meter (woning Postweg 2a). Aangezien deze op behoorlijke afstand liggen, heeft dit geen storende werking. Omwonenden zijn overigens op de hoogte van en zelfs betrokken bij de activiteiten. Bovendien wordt in de evenementenvergunning ook aandacht besteed aan de geluidsproductie.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op 525 meter (melk- en pluimveebedrijf op Asschatterweg 68), 550 meter (gemengd veehouderij en akkerbouwbedrijf op Asschatterweg 233) en 600 meter (paardenhouderij op Postweg 9). Op grond van geluid, licht en geur geeft dit geen belemmering voor de voorgestelde plannen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen noemenswaardige extra belasting is van geluid, licht en geur en dat er geen aanleiding is om aanvullend onderzoek op dit terrein te doen.

4.6 LUCHTKWALITEIT

De toename aan fijnstof (PM10) en stikstof (NO₂) door de extra verkeersaantrekkende werking zal zodanig gering zijn dat geen overschrijding van de normen zal plaats vinden. De verwachte toename van verkeersbewegingen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID



FIGUUR 38: UITSNEDE RISICOKAART MET LIGGING GROOT ZANDBRINK

Op de website Risicokaart.nl zijn risicovolle inrichtingen aangegeven. Er zijn in de omgeving van Hoeve Groot Zandbrink geen situaties die een beperking zouden kunnen opleveren voor het project.

5 TOETSING AAN NATUUR- EN LANDSCHAPSWAARDEN

5.1 VOGEL- EN HABITATRICHTLIJN

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing. Het project ondervindt geen beperkingen vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

45

5.2 NATUURBESCHERMINGSWET

Ten noordwesten van Hoeve Groot Zandbrink ligt het Beschermd Natuurmonument Groot Zandbrink, groot circa 11 hectare. Dit terrein is eigendom van Stichting De Boom en wordt op erfpachtbasis beheerd door Staatsbosbeheer. In 2012 is de uitvoering gestart van een anti-verdrogingsprogramma met als doel de vegetatie van natte heide, heischrale graslanden en blauwgraslanden binnen het natuurgebied te beschermen en ontwikkelen.

De omgeving van de Hoge Akker naar natuur (zie paragraaf 0) levert hier een bijdrage aan doordat de akker, die een bron is van kalkrijk kwelwater naar het natuurgebied, niet meer wordt bemest. Verder worden de randsloten tussen akker en natuurgebied ondieper gemaakt door ze op te vullen met zand. Hierdoor kan het kwelwater beter afvloeien naar de het natuurgebied via het ondiepe grondwater.



FIGUUR 39 ORCHIDEE IN HET BLAUWGRASLAND

In het kader van het door Aequator uitgevoerde Nee-tenzij onderzoek in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (zie paragraaf 3.2.2) is ook de invloed op het Beschermd Natuurmonument onderzocht. In het rapport (zie Bijlage 2, Bedrijfsplan

Bijlage 3, Nee-tenzij onderzoek) wordt tot de volgende conclusie gekomen: “Het uitvoeren van de voorgenomen plannen tast geen wezenlijke kenmerken en waarden van het Beschermd Natuurmonument Groot Zandbrink aan. Naar verwachting zullen geen (significant) negatieve effecten optreden.”

Conclusie:

- De plannen zijn niet strijdig met bescherming van het Beschermd Natuurmonument Groot Zandbrink

5.3 NEE-TENZIJ ONDERZOEK ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

Een groot gedeelte van het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Nieuwe activiteiten in EHS gebieden kunnen alleen worden toegestaan indien de nieuwe functies geen significante aantasting vormen van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied. Dit dient te worden onderzocht in een quick-scan ten behoeve van het “nee, tenzij principe”. In deze quick-scan wordt zowel aandacht gegeven aan de huidige natuurwaarden, als aan de beoogde realisatie van de EHS.

Het Nee-tenzij onderzoek is uitgevoerd door Aequator Groen en Ruimte. In dit onderzoek komen de volgende vragen aan bod:

- Past de inrichting en het gebruik van de percelen rond de boerderij met akkers/graslanden binnen de natuurdoelen zoals opgenomen in het Natuurbeheerplan,
- Kunnen de in het bedrijfsplan genoemde activiteiten in de omgeving van het centrum tot aantasting van bestaande en nieuwe natuurterreinen c.q. robuuste verbindingen leiden,
- Welke actuele natuurwaarden komen in de knel door de voorgestelde activiteiten,
- Van welk gebruik van de omringende natuur gaat het plan uit en welke effecten zijn daarvan te verwachten,
- Om te voorkomen dat significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS plaatsvindt, kunnen in het project ook voor natuur optimaliserende maatregelen opgenomen worden. Wat houden deze maatregelen in en wanneer is dit voldoende?

46

Conclusies uit het Nee-tenzij onderzoek:

Het uitvoeren van de voorgenomen plannen tast geen wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur inclusief het voormalige Natura2000-gebied aan.

Inrichting en gebruik van de percelen rond de boerderij met (natuurlijke) akkers en graslanden zorgt voor extra foerageermogelijkheden voor diersoorten uit de omgeving van het plangebied en betekent dat de biodiversiteit in de omgeving van het plangebied toeneemt. Extensivering van het agrarisch gebruik van de percelen zorgt voor een afname van de uitspoeling van vermestende stoffen naar de omgeving.

De voorgenomen (kern)activiteiten leiden niet tot aantasting van bestaande en nieuwe natuurterreinen en robuuste verbindingen. De plannen gaan niet uit van gebruik van de bestaande natuur. Wel zal nieuwe natuur gerealiseerd en beheerd worden.

Als niet bij voorbaat kan worden uitgesloten dat door de werkzaamheden de mogelijke winterverblijfplaatsen worden aangetast (bijvoorbeeld omdat dak en spouwmuren intact blijven) wordt aangeraden nader onderzoek te laten plaatsvinden aan de hand van het vleermuizenprotocol.

Het volledige rapport is toegevoegd.

5.4 FLORA- EN FAUNAWET

In de Flora- en Faunawet wordt de bescherming van soorten geregeld. Op de lijst van beschermde soorten staan alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën en een aantal vissen, libellen, vlinders en plantensoorten. Dit maakt de lijst zo breed dat bij alle werkzaamheden in bossen en natuurterreinen rekening moet worden gehouden met de Flora- en Faunawet. In 2011 is door Eco-line een Quick scan voor hoeve Groot Zandbrink uitgevoerd in het kader van de Flora en Faunawet

Ten tijde van het indienen van de vergunningaanvraag was het rapport van het in 2013 uitgevoerde vleermuizenonderzoek nog niet beschikbaar. Zodra dit gereed is, zal het worden nagestuurd.

47

5.5 CULTUURHISTORIE

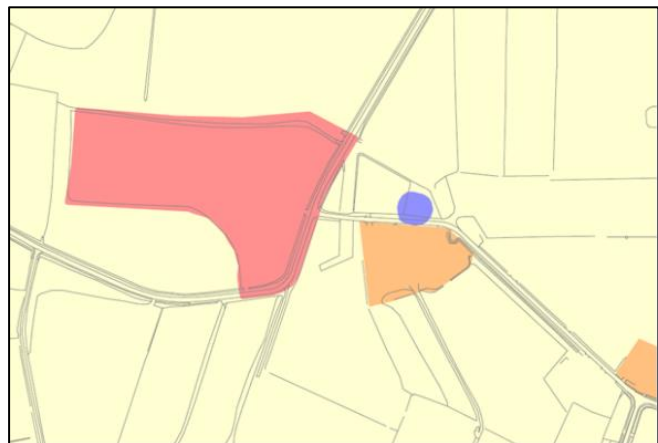
Reeds eerder is gememoreerd dat er een uitgebreid Cultuurhistorisch Rapport is opgesteld (zie Bijlage 1, Cultuurhistorisch onderzoek). Van de resultaten van dit rapport is op veel onderdelen van de planvorming gebruik gemaakt. Het voert te ver deze hier verder te beschrijven. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de bijlage.

5.6 ARCHEOLOGIE

De kaart in Figuur 40 geeft een overzicht van de geldende archeologische situatie.

Blauw: Wettelijk beschermd archeologisch monument ('t Slot). Hiervoor moet een monumentenvergunning worden aangevraagd bij de rijksdienst voor het cultureel erfgoed.

Rood: Hoge archeologische waarde. Bij een bodemverstoring dieper dan 30cm moet voorafgaand archeologisch onderzoek worden gedaan.



FIGUUR 40: ARCHEOLOGISCHE SITUATIE

Oranje: Hoge verwachte archeologische waarde. Bij een bodemverstoring dieper dan 30cm over een oppervlakte van 100m² of meer moet voorafgaand archeologisch onderzoek worden gedaan.

Op het gebied van archeologie is er in de planvorming aandacht voor:

- Het archeologisch monument (Bijlage 8, Archeologisch monument) aan de noordzijde van de Postweg (met blauw aangegeven op de kaart). Hier vinden geen versturende activiteiten of werkzaamheden plaats.
- Het erf met hoge verwachte archeologische waarde. Hierbij geldt dat bodemingrepen met een diepte groter dan 30 cm en een relevante oppervlakte, vooraf mogelijk eerst een archeologisch onderzoek vergen. Voor de verbouwing van de gebouwen is geen

bodemingreep gepland en voor de erfverharding zal de grens van 30 cm niet worden overschreden.

- De nieuw te bouwen kapschuur voor de Expositieruimte komt voor een klein deel op grond waar momenteel geen bebouwing is. Hetzelfde geldt voor de gehele nieuw te bouwen veeschuur. Deze ligt deze buiten het gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde.
- De Hoge Akker heeft ook een hoge archeologische waarde. Hier zullen echter geen werkzaamheden plaats vinden die een groundbewerking dieper dan 30 cm met zich mee brengen.

Aan de hand van de exacte ligging van de nieuwe gebouwen is er op advies van de adviseur Archeologie van de gemeente Leusden bepaald om vooraf geen archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Wel zal er ten tijde van het slopen van de bestaande structuren (onder maaiveld) en het graven van de funderingen voor de nieuwe gebouwen een archeoloog aanwezig zijn om toe te zien op de werkzaamheden, eventuele archeologische waarden te signaleren en zo nodig maatregelen te treffen.

5.7 CONCLUSIE NATUUR- EN LANDSCHAPSWAARDEN

- Er is geen sprake van aantasting van natuur- of landschapswaarden door het project.
- Het project levert een bijdrage aan verhoging van de kwaliteit van landschap en natuur.

6 DUURZAAMHEID PROJECT

6.1 BOUWKUNDIG

De nieuwbouw binnen het project zal zoveel mogelijk uitgevoerd worden met duurzame en milieuvriendelijke materialen. Verder wordt bij een aantal onderdelen gebruik gemaakt van streekeigen hout van landgoed De Boom. Bij de roeden en de kap van de hooibergen en bij de gebinten en de potdekselplanken van de tuinschuur is dit zeker het geval.

De nieuwbouw zal voldoen aan de nieuwste voorschriften op het gebied van isolatie, energie, etc. Indien technisch en economisch haalbaar, zal het dak van de kapschuur aan de zuidzijde voorzien worden van zonnepanelen.

6.2 STEDENBOUWKUNDIG

Duurzame stedenbouw is niet hetzelfde als duurzaam bouwen, dat vooral speelt op de schaal van de woning of de wijk. Duurzame stedenbouw gaat over de stedelijke en ruimtelijke structuur. Bij de locatiekeuze en de indeling van het erf is vooral gekeken naar de historische context en de structuur in het landschap. Alleen als stedelijke ontwikkelingen goed zijn ingebed in de grotere landschappelijke structuur kunnen ze echt duurzaam zijn. In een werksessie met verschillende deskundigen (gemeente Leusden, Landschap Erfgoed Utrecht, Welstand & Monumenten Utrecht, Rijksdienst Cultureel Erfgoed) is op deze manier de stedenbouwkundige duurzaamheid onder de loep genomen. Dit heeft er o.a. toe geleid om een eerder voorstel tot verandering van de ligging van twee veeschuur (eerder beschreven: Werkschuur (gebouw E) en Oude Kippenschuur (gebouw F) in Hoofdstuk 2.6), te schrappen. Er is nu rekening gehouden met de gewenste handhaving van de zichtlijnen in het landschap (zie ook paragraaf 3.3.3).

7 EFFECTEN OP DE OMGEVING

7.1 MAATSCHAPPELIJKE ACTIVITEITEN

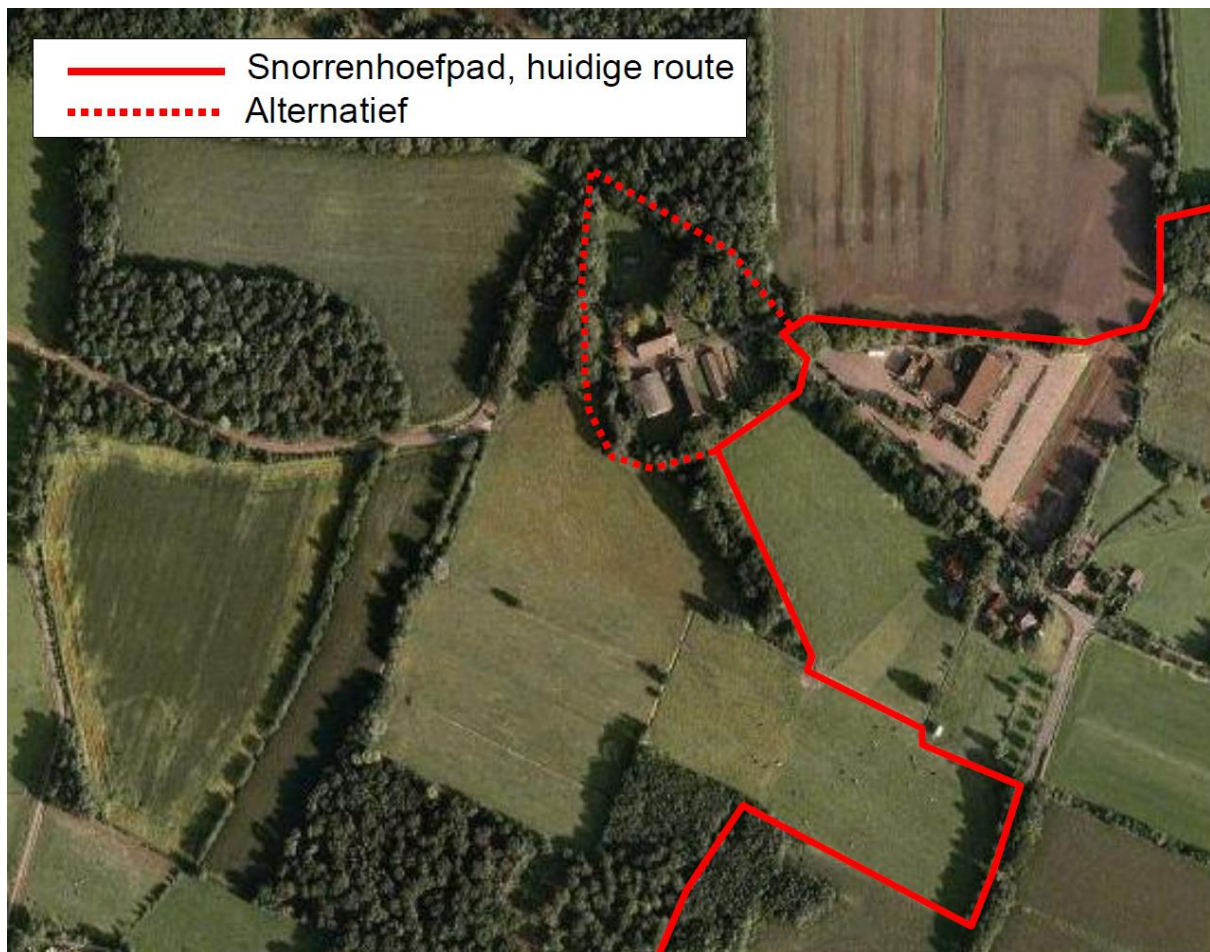
Op de boerderij vinden momenteel al veel maatschappelijk activiteiten plaats:

- Boerenwerkklassen, middelbare scholieren maken actief kennis met landbouw en platteland
- Werkzaamheden van vrijwilligersgroepen:
 - Monitoring natuur en landschap
 - Beheer akkers, tuin en erf
 - Levering groentes aan voedselbank
 - Begeleide werkzaamheden voor sociaal zwakkeren
 - Bescherming uilen, zwaluwen, ringslangen, etc.
 - Onderhoud landschap
 - Productie landhekken, zitbankjes, etc.
- Publieksevenementen zoals Hooidag en Ploegen met Paarden
- Locatie beschikbaar voor open-atelierdag, excursiegroepen, kunstenaarsverenigingen, etc.



Deze activiteiten zullen in de toekomst in aantal, soort en omvang verder toenemen, zodat de maatschappelijk betekenis verder aan kracht zal winnen.

7.2 RECREATIE, WANDELAARS EN FIETSERS



FIGUUR 41: HET SNORRENHOEFPAD, EEN VEEL GEBRUIKT KLOMPENPAD, KAN MET EEN NIEUWE LUS NOG AANTREKKELIJK WORDEN

Het zuidwestelijk deel van de Gelderse Vallei, met zijn landgoederen en afwisselend agrarische cultuurlandschap, is aantrekkelijk voor recreanten. De gemeente Leusden wil zich verder ontwikkelen tot wandel- en fietsgemeente. De plannen voor Groot Zandbrink leveren een bijdrage aan deze doelstelling. Er zullen in de toekomst steeds meer activiteiten worden georganiseerd die ook voor de recreant aantrekkelijk zijn.

De bereikbaarheid van de locatie voor recreanten wordt verder vergroot door de klompenpaden, de openstelling van de Asschatterkeerkade en de geplande aanleg van een fietspad langs de Asschatterweg.

Door de informatiefunctie van Groot Zandbrink en door de omvorming van de hooibergen tot rustpunt en koffie- en theeschenkerij, kan de hoeve zich ontwikkelen tot een Toeristisch Overstap Punt (TOP) in de Gelderse Vallei.

7.3 SAMENWERKING GASTERIJ DE KLAVEET

Met Gasterij De Klaveet, gelegen aan de overzijde van de Postweg, bestaat een goede samenwerking. Bij evenementen op Groot Zandbrink kan de parkeerplaats van De Klaveet worden gebruikt en kan er vanuit De Klaveet catering worden verzorgd. Er wordt gewerkt aan het gezamenlijk ontwikkelen van recreatieve arrangementen.

De samenwerking met Gasterij De Klaveet is schriftelijk vastgelegd. Deze overeenkomst is als bijlage 12 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

7.4 AFSTEMMING MET DE OMGEVING

De omgeving wordt nauw betrokken bij de ontwikkelingen op Groot Zandbrink. Veel omwonenden komen regelmatig op bezoek of steken zelfs als vrijwilliger de handen uit de mouwen. De plannen zijn besproken in diverse informatiebijeenkomsten:

- Op 12 januari 2012 is er een informatiebijeenkomst gehouden waarvoor alle omwonenden en andere belangstellenden zijn uitgenodigd.
- In december 2012 is een presentatie gegeven bij de Dorpsraad Achterveld met ruim 50 belangstellenden uit de omgeving Asschat en Achterveld.
- Tijdens de Ploegdag (april 2013), Hooïdag (juni 2013) en Houtdag (september 2013) zijn er steeds rondleidingen verzorgd met uitleg over de plannen en de voortgang.
- Bij de bijeenkomst te gelegenheid van de start van de werkzaamheden aan het fietspad langs de Asschatterweg is via een informatietafel en kaartmateriaal informatie verstrekt.

Bij al deze bijeenkomsten is gebleken dat er brede waardering en ondersteuning voor de plannen bestaat.

Conclusie:

- Er is binnen de omgeving voldoende draagvlak om de plannen voor een nieuwe bestemming van Hoeve Groot Zandbrink uit te voeren.

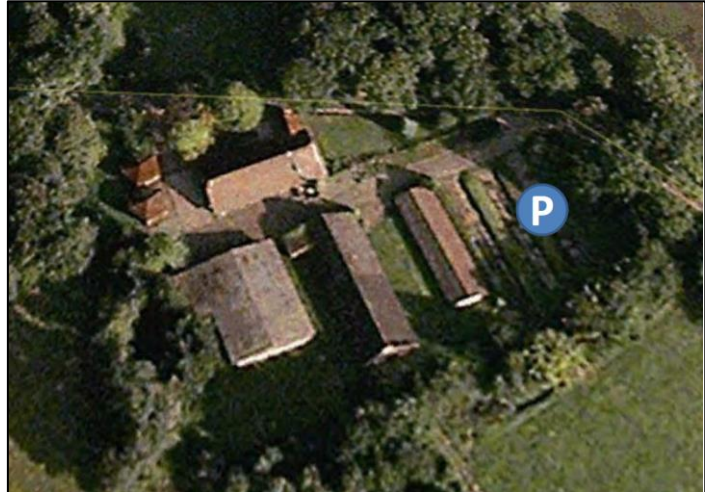
8 CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

8.1 PARKEREN

Met betrekking tot Parkeren zullen er op het erf, op de plaats van voormalige voersilo's, in totaal 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is voldoende voor de normale behoefte voor vrijwilligers en bijeenkomsten.

Voor de bijzondere evenementen die enkele keren per jaar plaatsvinden, zoals een jaarlijkse Hooidag in juni, zijn afspraken gemaakt met Gasterij De Klaveet. Dit zalencentrum ligt aan de overzijde van de Postweg en beschikt over zeer ruime parkeervoorzieningen

die toereikend zijn om in bijzondere situaties op terug te kunnen vallen.



FIGUUR 42: LOCATIE GEPLANDE PARKEERPLAATS

8.2 KABELS EN LEIDINGEN

Ten westen van de hooibergen staat een elektriciteitshuisje op een apart kadastraal perceel (Leuden G 1428). Richting Postweg en richting Asschatterweg ligt een ondergrondse hoogspanningskabel naar deze locatie. Rond de locatie en de leidingen zijn geen werkzaamheden in de bodem voorzien.

Bij overige werkzaamheden in de bodem zal via een KLIC melding vooraf worden bepaald of er kabels of leidingen aanwezig zijn. Uiteraard zal bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met deze ligging.

9 UITVOERBAARHEID

9.1 EIGENDOMSSITUATIE

De locatie is volledig eigendom van Stichting De Boom en zal via een langlopende erfpacht in beheer worden gegeven aan Vallei Horstee. Dit geeft een stevige basis voor de plannen.

9.2 BEHEER EN TOEZICHT

Vallei Horstee beschikt over een vrijwilligersorganisatie met coördinatoren voor de verschillende werkgroepen en activiteiten. Zij houden toezicht op de activiteiten met vrijwilligers en bezoekers. Tijdens evenementen en de momenten dat er werkzaamheden of ontvangsten plaats vinden, is er zo altijd iemand aanwezig die de taak van beheer en toezicht op zich neemt.

Het woongedeelte van de boerderij houdt de woonbestemming en zal na uitvoering van de noodzakelijke verbouwingen door Stichting De Boom verhuurd worden. Als huurder zal gekozen worden voor iemand die enige binding heeft met het groene activiteitencentrum. De huurder zal fungeren als aanspreekpunt en toezichthouder op momenten dat er vanuit Vallei Horstee geen mensen aanwezig zijn.

9.3 OVEREENKOMSTEN

Afspraken over het gebruik van hoeve Groot Zandbrink zullen door Stichting De Boom en Vallei Horstee in een erfpachtovereenkomst en eventueel aanvullende gebruiksovereenkomsten worden vastgelegd.

Vallei Horstee zal de afspraken vastleggen met de Stichting Behoud Oude Werktuigen en met andere maatschappelijke partners die mede gebruik maken van de locatie.

9.4 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het plan is economisch haalbaar doordat een formule is gevonden waarbij de jaarlasten voor Vallei Horstee als drager van de maatschappelijke functies, zo laag mogelijk blijven. In grote lijnen zijn de afspraken als volgt:

- In het kader van het convenant voor landgoed De Boom is afgesproken dat de hoeve in gebruik kan komen voor de maatschappelijke activiteiten tegen een erfpachtcanon van nihil.
- De investeringslast voor de ontwikkeling van de locatie wordt gedekt vanuit middelen die geen jaarlijkse lasten opleveren in de vorm van huur, pacht, rente of aflossing. Deze “financiering à fonds perdu” levert een belangrijke bijdrage aan een economisch haalbare exploitatie.
- Een uitzondering hierop vormt de verbouwing van de hooibergen tot koffie- en theeschenkerij. De investeringen wordt in principe bekostigd door de exploitant. Stichting De Boom kan mogelijk overwegen om zelf te investeren op basis van een door de exploitant op te brengen huursom die afhankelijk is van de investeringen.
- Het woonhuis valt buiten de afspraken tussen Stichting De Boom en Vallei Horstee.
- De exploitatielasten voor de gebouwen, erf en akkers komen voor rekening van Vallei Horstee als gebruiker en beheerder van de locaties. Dit betreft de kosten van gas, licht en

water, materialen en gereedschappen, schoonmaak, bewerking van de akkers en tuinen, etc.

- Voor de kosten van Groot Onderhoud geldt:
 - De kosten voor de rijksmonumentale boerderij komen voor rekening van Stichting De Boom.
 - De kosten voor de koffie- en theeschenkerij komen voor rekening van de exploitant.
 - De kosten voor de overige gebouwen zullen in nader overleg worden bepaald. Hierbij geldt dat de eerste 20 jaar geen groot onderhoud te verwachten is. Zodra dit aan de orde komt, zal een strategie worden ontwikkeld om vanuit de betrokken organisaties of met aanvullende financiering vanuit sponsors, fondsen of subsidies, de noodzakelijke kosten te dekken.
- Voor de kosten van Klein Onderhoud geldt:
 - De materiaalkosten voor de rijksmonumentale boerderij komen voor rekening van Stichting De Boom, de tijdsinzet om het klein onderhoud uit te voeren wordt geleverd door Vallei Horstee en voor eigen rekening genomen.
 - De kosten voor de koffie- en theeschenkerij komen voor rekening van de exploitant.
 - De materiaalkosten voor de overige gebouwen komen voor rekening van Vallei Horstee, de tijdsinzet om het klein onderhoud uit te voeren wordt geleverd door Vallei Horstee en voor eigen rekening genomen.

Vallei Horstee is een vereniging die vanuit de ledeninkomsten geen dekking heeft om de hiervoor beschreven exploitatielasten te dragen. De kosten zullen gedekt worden door een marge die verkregen wordt op de uitvoering van activiteiten op de boerderij. Dit betreft betaling voor rondleidingen, bijeenkomsten of evenementen. Vallei Horstee maakt verder gebruik van financiële bijdragen van maatschappelijke of zakelijke partners. Dit levert een exploitatie op die evenwichtig is en die de mogelijkheid biedt om enige financiële reserve te vormen om mogelijke toekomstige tegenvallers op te vangen.

Vallei Horstee wil de optie open houden om zelf als exploitant op te treden van de koffie- en theeschenkerij. Afhankelijk van de organisatorische en financiële haalbaarheid, zal hierover nog een besluit genomen moeten worden.

9.5 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Zoals in de voorgaande paragraaf vermeld is het plan financieel en economisch mogelijk doordat à fonds perdu gestart kan worden:

- De kosten voor restauratie en verbouwing van de boerderij (woongedeelte en de deel met nieuwe bestemming) zal Stichting De Boom mede voor eigen rekening nemen als onderdeel van het totaalplan.
- De kosten voor de verbouwing van de hooibergen tot theeschenkerij zal Stichting De Boom dragen indien de benodigde investering vertaald kan worden in een door de exploitant op te brengen huursom. Wanneer dit niet het geval is, dan zal Stichting De Boom alleen de kosten dragen voor het herstel van de hooibergen (roeden en kap), zonder deze geschikt te maken voor een nieuwe functie. De actuele situatie (april 2014) is dat Vallei Horstee samen met het Leusdense bedrijfsleven een fondsenwerving op heeft gezet. Doel is om de benodigde financiering te werven voor het geschikt maken van de hooibergen voor de nieuwe functie van theeschenkerij. De exploitatie daarvan zal vervolgens door Vallei Horstee en haar vrijwilligers worden verzorgd.

- De investering in de overige gebouwen is op basis van normatieve schattingen geraamd. De financiering van dit deel is als volgt in het plan opgenomen:
 - Door scherp te onderhandelen kan in de huidige markt waarschijnlijk een besparing worden gerealiseerd. Gerekend is met een bedrag van € 50.000,=
 - Door de inzet van vrijwilligers vanuit Vallei Horstee, kan bespaard worden op de inzet van personeel door de aannemer. Hiervoor wordt een besparing ingerekend van € 50.000,=
 - Stichting De Boom is bereid om een bijdrage van € 600.000,= te leveren.
 - Er resteert dan nog een bedrag van € 385.000= dat nog te financieren is. Gezien de maatschappelijke en recreatieve doelstelling van het project kunnen hiervoor verschillende fondsen en subsidieregelingen benaderd worden.

Actuele situatie fondsenwerving (april 2014):

- Bij 8 fondsen zijn aanvragen ingediend of in voorbereiding. Er zijn vier afwijzingen ontvangen. Twee fondsen hebben inmiddels een bijdrage toegekend:
 - Het VSBfonds (€100.000,=)
 - Het KF Heinfonds (€ 20.000,=)
- Enkele aanvragen zijn nog in behandeling.
- De benodigde fondsenwerving is dus nog niet behaald. Toch is goed uitzicht op een sluitend dekkingsplan:
 - De aanbesteding voor het restaureren van de boerderij en het nieuw bouwen van het expositiegebouw is positief verlopen en levert een besparing op t.o.v. de begroting.
 - Het leveren van zelfwerkzaamheid door vrijwilligers verloopt voorspoedig en zal een grotere besparing op kunnen leveren dan begroot.
 - Er lopen nog contacten met het bedrijfsleven voor sponsoring en met enkele fondsen die nog een besluit moeten nemen.

Er zijn dus goede stappen gezet voor het sluitend krijgen van de financiering.

9.6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingen in 2012 en 2013 hebben aangetoond dat de ontwikkeling van de maatschappelijke functies haalbaar en uitvoerbaar is. Zie verder hoofdstuk 7.

9.7 PLANSCHADE

De omwonenden zijn op de hoogte van het project en worden regelmatig op de hoogte gehouden via persoonlijke contacten en rondleidingen. Medio september 2013 wordt weer een informatiebijeenkomst gepland. Gezien de ligging van het project en de goede verstandhouding met de omwonenden en omgeving, wordt geen planschade vanuit het project verwacht.

Er is contact tussen de gemeente Leusden en Stichting De Boom over het opstellen van een planschadeverhaalsovereenkomst.

10 CONCLUSIE

Voor het project om de hoeve Groot Zandbrink om te vormen naar een groen activiteitencentrum is breed draagvlak. De agrarische functie van het perceel is voorzien te wijzigen naar de maatschappelijke en recreatieve functie.

De toetsing vanuit planologie, vanuit milieubeheer en vanuit natuur en landschap, levert geen belemmering op voor het project.

Het project draagt bij aan een aantal doelstellingen zoals verwoord in het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Het project is maatschappelijk, economisch en financieel haalbaar en er zijn geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten.

Op grond van de informatie uit deze ruimtelijke onderbouwing wordt medewerking gevraagd aan de uitvoering van dit project en de benodigde bestemmingswijziging.

11 BIJLAGEN

11.1 BIJLAGE 1, CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK

11.2 BIJLAGE 2, BEDRIJFSPLAN

11.3 BIJLAGE 3, NEE-TENZIJ ONDERZOEK

11.4 BIJLAGE 4, FLORA EN FAUNA ONDERZOEK

11.5 BIJLAGE 5, INVESTERINGSPLAN HOGE AKKER

11.6 BIJLAGE 6, MONUMENTENREGISTER HOEVE GROOT ZANDBRINK

11.7 BIJLAGE 7, CONVENANT LANDGOED DE BOOM

11.8 BIJLAGE 8, ARCHEOLOGISCH MONUMENT

11.9 BIJLAGE 9, BRIEF PROVINCIE UTRECHT D.D. 6 SEPTEMBER 2011

11.10 BIJLAGE 10, PROJECTBESCHRIJVING HOEVE GROOT ZANDBRINK

11.11 BIJLAGE 11, PUBLICITEIT

11.12 BIJLAGE 12, OVEREENKOMST MET GASTERIJ DE KLAVEET
