

**Ruimtelijke onderbouwing
Landgoed De Paltz**

17 september 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende planologische situatie	8
1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied	9
2.1 Landelijk gebied Soest	9
2.2 Huidige situatie plangebied	9
Hoofdstuk 3 Het Plan	11
3.1 Toekomstige situatie plangebied	11
3.2 Ruimtelijke effecten op de omgeving	12
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.3 Provinciaal beleid	14
4.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5 Milieu- en planologische aspecten	25
5.1 Archeologie en cultuurhistorie	25
5.2 Bodem	27
5.3 Geluid	27
5.4 Luchtkwaliteit	28
5.5 Flora en fauna	28
5.6 Water	32
5.7 Externe veiligheid	34
5.8 Milieuhinder bedrijvigheid	36
5.9 Verkeer en parkeren	36
5.10 Duurzaamheid	36
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlagen	41
Bijlage 1 Monumentenlijst	43
Bijlage 2 Visie op hoofdlijnen	45
Bijlage 3 Bouwhistorisch onderzoek	47
Bijlage 4 Verkennend natuuronderzoek	49
Bijlage 5 Aanvullend vleermuizenonderzoek	51
Bijlage 6 Samenvatting watertoets	53
Bijlage 7 Standaard waterparagraaf	55

Ruimtelijke Onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing	Landgoed De Paltz
Status	Definitieve ruimtelijke onderbouwing
Datum	17 september 2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de vestiging van het Herman van Veen Arts Center op een deel van het landgoed De Paltz te Soest. Voor het plangebied geldt nu een bestemmingsplan dat dateert uit 1974/1975. Het latere bestemmingsplan uit 1994 is afgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht, waar het de voorgenomen landgoedbestemming voor De Paltz betreft. Het bestemmingsplan uit 1974/1975 is eveneens op een aantal onderdelen afgekeurd door de Kroon, wel is de bestemming natuurgebied goedgekeurd, waaronder mede wordt begrepen "instandhouding, het herstel en/of de verhoging van de landschappelijke, natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarden alsmede bosbouw", met daarbij een aantal vrijstellingsbepalingen. Op basis van die bestemming zijn diverse vergunningen voor bewoning van de huidige gebouwen (hoofdhuis, koetshuis, herderswoning) en (ver)bouwvergunningen voor diverse schuren verleend.

Het Utrechts Landschap heeft het voornemen om het gehele landgoed De Paltz te herontwikkelen en open te stellen. Herman van Veen Arts Center B.V. heeft als onderdeel hiervan een plan ontwikkeld voor benutting van het hoofdhuis met bijgebouwen voor cultuur en wonen. Het plan omvat de restauratie van het hoofdhuis, het benutten van het hoofdhuis voor exposities (benedenverdiepingen) en wonen (boven), het benutten van de garage als kantoor en dienstwoning en het geschikt maken van de kapschuur voor kleinschalige concerten.

Gemeente Soest heeft per brief 29 maart 2012 aangegeven dat de plannen goed passen binnen het gemeentelijk beleid en dat voor deze plannen een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden met een ruimtelijke onderbouwing.

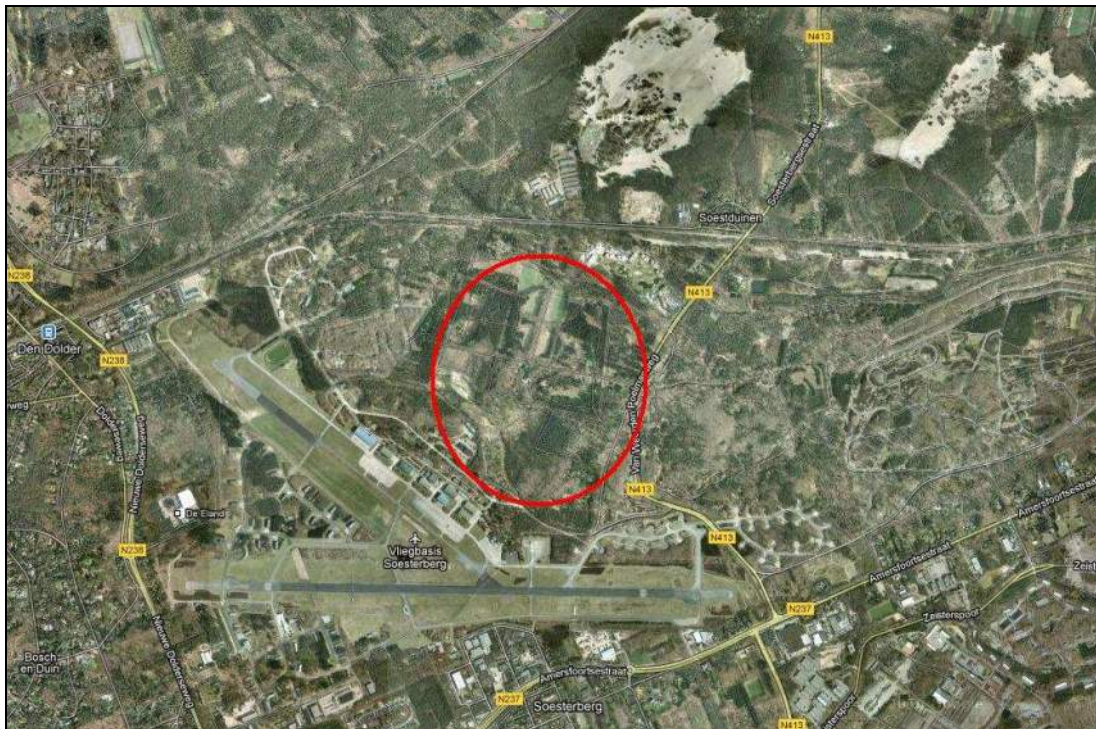
1.2 Ligging plangebied

Het landgoed ligt in de gemeente Soest tussen Soestduinen en de vliegbasis Soesterberg. Het gebied wordt omsloten door de Van Weerden Poelmanweg, Soester Hoogt, de Verlengde Paltzerweg, De Paltzerweg en het Heezerspoor. Het landgoed ligt op het noordelijke gedeelte van de Utrechtse Heuvelrug. Het noordwestelijke deel van het landgoed wordt als rustgebied beheerd. In het zuiden van het plangebied bevindt zich een zandafgraving en in het midden van het plangebied het hoofdhuis van het landgoed. Tot slot ligt op het landgoed een koetshuis en een herderswoning (zie afbeelding 'Ligging plangebied').

De omgevingsvergunning ten behoeve waarvan deze ruimtelijk onderbouwing is geschreven heeft alleen betrekking op de in erfpacht verkregen gronden van een deel van het landgoed De Paltz ten behoeve van het Herman van Veen Arts Center, met op deze gronden het hoofdhuis met bijbehorende garage en kapschuur. De ruimtelijke onderbouwing heeft geen betrekking op de overige gronden van het landgoed De Paltz. Het plangebied is aangegeven op de afbeelding 'Ligging plangebied'.



Afbeelding – Ligging plangebied



Afbeelding - Globale ligging plangebied (omcirkeld) (Bron: Google maps)



Afbeelding – Foto van het hoofdhuis (bron: Bouwhistorische verkenning Landhuis De Paltz, BBA)

1.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dit bestemmingsplan is op 17 maart 1994 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden behorende bij het landgoed De Paltz de bestemming "landgoed" gekregen. Bij het besluit van 25 oktober 1994 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht echter besloten dat de bestemmingsregeling zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan niet meer voldeed aan de eisen. Dit was reden om goedkeuring te onthouden.

Door het onthouden van de goedkeuring geldt het voorgaande bestemmingsplan voor dit gebied, het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vastgesteld op 21 februari 1975. De Paltz is volledig bestemd als 'Natuurgebied'. Gronden met deze bestemming zijn op grond van het bestemmingsplan bedoeld voor de instandhouding, het herstel en/of de verhoging van de aan die gronden toegekende landschappelijke, natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarde, en voor bosbouw. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Volgens de toelichting is het de bedoeling van deze bestemming om ze als 'ongerept natuurschoon gebied' in stand te laten. De gronden mogen ook niet anders dan ten behoeve van de bestemming gebruikt worden.

Inmiddels is er voor de gebouwen (het hoofdhuis, herderswoning en het koetshuis) een vergunning verleend om te wonen. Daarnaast is voor de bestaande schuren en voederhuisjes ook een bouwvergunning verleend.

Tot slot is het landgoed aangewezen als rijksmonument. In bijlage 1 is het document hierover toegevoegd.

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- allereerst wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in het plangebied beschreven;
- hoofdstuk 3 geeft inzicht in de toekomstige invulling van het plangebied;
- in hoofdstuk 4 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologisch beleid op regionaal en gemeentelijk niveau speelt bij deze omgevingsvergunning een rol;
- in hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan de milieutechnische randvoorwaarden;
- in hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Landelijk gebied Soest

Het plangebied is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Soest. Het landgoed De Paltz is gelegen in de oostelijke bos en heide corridor van het project Hart van de Heuvelrug. Deze corridor loopt van de Leusderheide tot en met het ecoduct over het spoor bij Den Dolder. Landgoed De Paltz kan fungeren als belangrijk leefgebied en verbindende schakel voor planten en dieren van bos en heide. Het plangebied omvat een gedeelte van 2,5 ha binnen De Paltz, waarop zijn gelegen het hoofdhuis, garage en kapschuur met de direct aanliggende erfverharding, gazons, laanbeplanting en (sier)beplantingen.

Landgoed De Paltz ligt in een gedeelte van de gemeente Soest waar het landschappelijk beeld gedomineerd wordt door de exploitatie van het landschap – de heide als graasgrond, de bossen voor bosbouw en de militaire oefenterreinen. De historische buitenplaats De Paltz ligt hierin als bijzonder ontworpen element en heeft de status van een beschermd monument. De meest kenmerkende elementen zijn in de redengevende omschrijving opgenomen (bijlage 1). Voor dit plan gaat het om een gedeelte van de Parkaanleg (Springer 1876) en de Villa (landhuis in eclectische stijl uit 1867). Buiten het plangebied strekt de landgoedontwerp van De Paltz zich verder uit en ligt het eveneens in de redengevende omschrijving opgenomen Koetshuis. In de 20^e eeuw heeft een grote zandafgraving plaatsgevonden aan de zuidkant van het landgoed, die grenst aan het plangebied.

2.2 Huidige situatie plangebied

De huidige situatie laat zich beschrijven op grond van de onderwerpen cultuurhistorie, natuur en recreatie aangevuld met de huidige, vergunde staat van de gebouwen.

Landgoed De Paltz is rond 1876 aangelegd naar een ontwerp van Leonard Springer. Voordat het landgoed werd aangelegd, lag op deze plaats een landbouwenclave. De rechthoekige structuur van deze landbouwgronden, met open ruimtes afgescheiden door houtwallen, is opgenomen in het ontwerp. Daarnaast zijn als lanen een noord-zuid as aangelegd, van het hoofdhuis naar boerderij De Paltz (die buiten het eigendom van Het Utrechts Landschap ligt) en een oost-west as. Gebogen lanen bevinden zich bij het hoofdhuis en rond de noord-zuid-as. Grenzend aan het plangebied, maar nog op De Platz ligt een grote zandafgraving, die in de twintigste eeuw gegraven is aan de zuidkant van het landgoed. Zie voor een verdere beschrijving en staat van de elementen in de bijlage 2 het advies "De Paltz, visie op hoofdlijnen" dat landschapsarchitect Michael van Gessel in opdracht van Het Utrechts Landschap heeft geschreven en geschetst. Op onderdelen is het landgoed goed onderhouden. De oorspronkelijke aanleg is goed bewaard gebleven. De hoofdstructuur van lanen is in goede staat, zij het dat de septemberstorm van 2011 forse schade in de lanen heeft veroorzaakt. Het hoofdhuis is in vervallen staat en moet gerestaureerd worden. Een bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd om randvoorwaarden mee te geven aan de restauratieopgave (zie bijlage 3).

Door de strategische ligging van Landgoed De Paltz heeft het een belangrijke functie als verbindende schakel voor de natuur in de corridor van Leusderheide, via Vliegbasis Soesterberg naar ecoduct Op Hees. Het gaat om benutting door soorten van bos en van

heide. Het plangebied speelt een bescheiden rol voor de natuurwaarden van De Paltz, aangezien dit grotendeels uit gebouwen en erfverharding, gazon en ontworpen lanen bestaat. De rest van De Paltz bestaat voor het grootste gedeelte uit bos. Het merendeel hiervan bestaat uit uitheems naaldbos, waarin enkele roofvogelsoorten broeden. Echter ook inheems bos van arme zandgronden met zomereik, grove den en berk maakt een substantieel deel uit van het bos. De aangrenzende kuil van de voormalige zandafgraving is de afgelopen jaren deels dichtgeplant, deels gestaag dichtgegroeid met jong bos. Zeldzame soorten van droge heide en heischrale graslanden zoals de blauwvleugelsprinkhaan zijn daardoor waarschijnlijk verdwenen. De graslanden zijn matig voedselrijke graslanden, grotendeels beheerd als gazon, gedomineerd door enkele grassoorten.

Voor recreanten is landgoed De Paltz lange tijd alleen bij excursies toegankelijk geweest. In aansluiting op de omliggende fiets- en wandelpaden zou dagelijkse openstelling de beleefbaarheid van dit fraaie landgoed sterk doen toenemen. Op Vliegbasis Soesterberg is een informatiecentrum over de Heuvelrug gepland bij het toekomstige militaire museum. Dit zal vanaf 2014 één van de belangrijkste recreatieve poorten naar de Utrechtse Heuvelrug worden. Door de aanwezigheid van landgoed De Paltz op wandelafstand van het informatiecentrum wint openstelling nog sterk aan belang. Naast het militaire verhaal zou het landgoederenaspect van de Heuvelrug hiermee voor bezoekers goed beleefbaar worden.

In het plangebied zijn drie gebouwen aanwezig:

- de Villa ofwel het hoofdhuis (verbouwvergunning 1995);
- een garage, gebouwd in Zwitserse stijl in , voorzien van toilet, verwarming en een bovenverdieping (bouwvergunning 1995);
- een carport ten behoeve van het rondreizend carillon De Paltz, dat op een vrachtwagen met aanhanger gemonteerd was (bouwvergunning 1999).



Afbeelding - Foto van de entree van het landgoed De Paltz

Hoofdstuk 3 Het Plan

3.1 Toekomstige situatie plangebied

In de toekomstige situatie verandert er ruimtelijk weinig binnen het plangebied. Het hoofdhuis en de bijgebouwen zijn immers al aanwezig. Het hoofdhuis zal een renovatie ondergaan binnen de randvoorwaarden die voortvloeien uit de status als rijksmonument.

Herman van Veen Arts Center B.V heeft een plan ontwikkeld voor het hoofdhuis met bijgebouwen dat bijpassend is bij De Paltz. Het gaat om het tentoonstellen van beeldende kunsten en het organiseren van (kleinschalige) concerten. Naast de verwachte kwaliteit van deze invulling zelf is een belangrijk voordeel van een culturele invulling dat publiek er welkom is. Dat geldt zowel voor de paden op deze belangrijke plaats in het landgoed, waar de twee hoofdassen van het landgoed ontwerp samenkomen, als voor het monumentale hoofdhuis. Met deze invulling is de beleefbaarheid van De Paltz zeer gediend. Als bijzonderheid kan gemeld worden dat geen grote parkeerplaats aangelegd zal worden bij het hoofdhuis om het landgoedontwerp te sparen en de verkeersstroom op de monumentale hoofdas zeer beperkt te houden.

Per gebouw is de volgende functie voorzien:

De villa

- Op de begane grond en eerste verdieping twee grote open expositieruimtes met beneden een inkomsthal/receptie, garderobe en toiletten. De expositie bestaat in hoofdzaak uit een overzichtstentoonstelling van het werk van Herman van Veen. Daarnaast is het de bedoeling een deel van de ruimte te reserveren voor wisselende exposities van voornamelijk jonge, andere kunstenaars.
- De benedenverdieping is tevens te gebruiken als concert en seminar locatie met een capaciteit van plus minus 80 mensen, waar ook plek voor ondergeschikte horeca, gericht op het kunnen serveren van thee, koffie, frisdranken en kleine hapjes.
- er wordt ruimte ingericht voor het onder de aandacht brengen van de kinderrechten
- In de kelder kunnen magazijn, archief, atelier, keuken, wasruimte, verwarming en kleedruimtes gerealiseerd worden.
- De bovenste etage aanpassen tot penthouse voor bewoning.

De garage

- Een van de drie ruimtes beneden in te richten als kantoor en zogenoemde green room voor de artiesten die optreden in de kapschuur.
- de overige ruimtes als dienstwoning met kantoorfunctie in te richten.

De kapschuur.

- kan met eenvoudige aanpassingen, waaronder het sluiten van de wanden, geschikt gemaakt worden als concertplek en voor het inrichten van incidentele exposities.

Beoogde openingstijden expositieruimtes en informatiecentrum/shop:

- Maandag t/m vrijdag van negen tot vijf.
- Zaterdag en zondag van tien tot zes.
- De concerten vinden – op een enkele avond na- in de middag plaats.

- Eventuele seminars zullen ook hoofdzakelijk overdag plaatsvinden.
- Aantal bezoekers: Een voorzichtige inschatting zou zijn 3.000 à 4.000 mensen in totaal per jaar. Het te openen defensiemuseum zal een verschil maken, een 'overloop' is te verwachten. Bij twaalf concerten per jaar kunnen ongeveer 1.200 mensen ontvangen worden.

Parkeerbehoefte

Inschatting voor de behoefte in de directe omgeving van het Arts Center is maximaal 8 parkeerplaatsen. Het gaat om 6 plaatsen voor personeel en bewoners. Daarnaast zal incidenteel een bestelbus het terrein op moeten kunnen t.b.v. bevoorrading. De parkeercapaciteit op De Paltz zelf wordt beperkt gehouden om de impact op het landgoedontwerp zeer klein te houden.

Voor bezoekers van het landgoed is sprake van een parkeerbehoefte van maximaal 35 parkeerplaatsen. Om dit op te kunnen vangen, kunnen bezoekers van het landgoed parkeren op het parkeerterrein van het naastgelegen Hilton Hotel. Vervoer vanaf de parkeerplaats naar het Herman van Veen Arts Center wordt verzorgd met een shuttledienst.

3.2 Ruimtelijke effecten op de omgeving

De voorgenomen ontwikkeling is goed inpasbaar in de huidige situatie. Voor de bereikbaarheid van het hoofdhuis hoeft geen nieuwe toegangsweg aangelegd te worden, aangezien in de huidige situatie reeds een weg aanwezig is. Daarnaast komt er, los van de mogelijkheid om het hoofdhuis te bezoeken, een openstelling van landgoed De Paltz voor wandelaars over een deel van de bestaande wegen en paden op het landgoed.

Door de verbouw van de carport en garage en restauratie van het hoofdhuis en de sloop van de voederhuisjes wordt gezorgd voor behoud en versterking van deze cultuurhistorisch waardevolle locatie. Het restauratieplan voor het hoofdhuis wordt uitgewerkt op basis van de redengevende omschrijving uit het rijksmonumentenregister (monumentnummer 512710), alsmede de bevindingen en waardestelling in het bouwhistorisch rapport van BBA (bijlage 3). De ruimtelijke configuratie van hoofdhuis, garage en carport verandert niet, zodat het één passend geheel blijft vormen. Tot slot wordt met het voorgenomen plan het historische patroon van verkavelingen en lanenontwerp in tact gehouden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het relevante ruimtelijke beleid voor het 'Landgoed De Paltz en omgeving' op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader, waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen in principe plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de toetsingsgronden van het plan.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte/ 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld (hierna ook: SVIR) ter vervanging van de Nota Ruimte. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving, die het kabinet door wil voeren. De tweede stap wordt het voorontwerp van de Omgevingswet die voor de zomer zal verschijnen. Deze wet integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting.

Bij de realisatie van de EHS zal aandacht zijn voor de toegankelijkheid, de recreatieve waarde en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ook wordt aansluiting gezocht bij de realisatie van andere maatschappelijke opgaven zoals waterberging. Zo wordt met de EHS ook een bijdrage geleverd aan het halen van de doelen vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden

Conclusie

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt onder andere aandacht besteed aan de EHS en natuur. Beide thema's zijn ook van belang voor het landgoed De Paltz. Het komt erop neer dat binnen de voorwaarden die de EHS status met zich meebrengt de toegankelijkheid en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden verbeterd. De voorgenomen plannen voor het landgoed De Paltz zullen voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot flora en fauna, zie hiervoor paragraaf 5.5.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening/ 2011

Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden, wat als doel heeft om vanuit een concreet nationaal belang een goede

ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang dat de volgende onderwerpen concreet in het Barro worden geregeld:

- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): basisbescherming van bruto begrensde gebieden, netto begrenzing van de beschermde gebieden en het 'nee, tenzij'-regime (inclusief mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen);

Conclusie

Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang dat de ecologische hoofdstructuur concreet in het Barro wordt geregeld. Het plangebied bevindt zich in de EHS. Doordat er nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden, zal er rekening met de EHS gehouden moeten worden, zie hiervoor paragraaf 5.5.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (2013)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke beleid vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRS is op 11 december 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Op 4 februari 2013 is de PRS vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De volgende onderwerpen uit de PRS zijn van toepassing op het plangebied.

Beschermingszone drinkwaterwinning

Schoon grond- en oppervlaktewater is van belang voor een duurzame waterwinning. De provincie beschermt daarom de gebieden rond waterwinningen voor drinkwater tegen verslechtering van de waterkwaliteit. Bestemmingen in deze gebieden mogen het waterwinbelang niet schaden. De provincie vraagt gemeenten om te voorkomen dat binnen deze beschermingszones ruimtelijke plannen een verslechtering van de waterkwaliteit veroorzaken.

Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

Met het oog op de waterwinningen voor drinkwater en de kwelstromen naar omliggende natuurgebieden beschermt de provincie de grondwaterkwaliteit in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. De provincie vraagt gemeenten om te voorkomen dat binnen dit

gebied ruimtelijke plannen een verslechtering van de grondwaterkwaliteit veroorzaken.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het beleid richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ'). Dit beleid werkt de provincie uit, bij voorkeur in de Structuurvisie voor de Ondergrond die het overweegt op te stellen. Hierin zal de provincie aangeven welk beschermingsregime geldt voor welke gebieden. Als ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn wordt aandacht gevraagd voor het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek. Ten slotte richten de provincie zich op het versterken van de zichtbaarheid en de beleefbaarheid van archeologisch erfgoed, ook als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkeling.

Landelijk gebied

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Natuur

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit. Door verschillende oorzaken, zoals verstedelijking, verdroging en vermesting, maar ook klimaatverandering, staat deze biodiversiteit onder druk. De provincie spant zich in voor het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de biodiversiteit. Voor natuur ziet de provincie vooral een provinciale rol in het behouden en ontwikkelen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en in het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van natuur in de groene contour. De provincie zorgt ervoor dat inwoners en bezoekers deze natuur, waar mogelijk, kunnen beleven.

Conclusie

In paragraaf 4.3.2 is aangegeven op welke wijze de beleidsregels van de provincie middels de Provinciale Ruimtelijke Verordening doorwerken in ruimtelijke plannen en op welke wijze daaraan is voldaan. In paragraaf 4.3.3 wordt verder ingegaan op de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 (PRV) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRV is net als de PRS op 11 december 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Op 4 februari 2013 is de PRV eveneens vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Voor het plangebied zijn de hierna volgende onderwerpen van belang.

Beschermingszone drinkwaterwinning

- Behoud van de kwaliteit van het drinkwater is essentieel. Voor de afweging is het van belang, dat met het waterwinbelang in voldoende mate rekening is gehouden. Toegelicht moet worden tot welke keuzes de afweging heeft geleid.

Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

- In de nota Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug is aangegeven welke functies op welke locaties uit het oogpunt van het grondwaterbelang het minst bezwaarlijk zijn. Ook is in 2010 het convenant "Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug" met gemeenten, drinkwaterbedrijf en waterschappen vastgesteld. Uit de beschrijving blijkt hoe is omgegaan met deze grondwatervisie en het convenant en tot welke keuzes en maatregelen dit heeft geleid. Uitgangspunt is dat aan de nieuwe functie een integrale afweging ten grondslag ligt en maatregelen zijn genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen.

CHS - Archeologie

- Bij het behouden van archeologische waarden gaat het om regels die aantasting van archeologisch erfgoed voorkomen of tot het uiterste beperken. Behoud in situ (in de bodem) is het uitgangspunt. Het geven van een dubbelbestemming verdient aanbeveling als de archeologische waarden zich over meerdere andere bestemmingen uitstrekken. Daarbij dient de rangorde tussen de bestemmingen te worden aangegeven. Ter bescherming van de waarden dienen zo nodig aanlegvoorschriften te worden opgenomen.

Mobiliteitstoets

- De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan.
- Indien uit de in het tweede lid bedoelde beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeers-effecten, wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd.

Landelijk gebied: kernrandzone

- Kleinschalige stedelijk ruimtelijke ontwikkelingen worden in de kernrandzone toegestaan om de ruimtelijke kwaliteit te versterken: realisatie van natuur, groen, aanleg en beheer van recreatieve voorzieningen of de versterking van de recreatieve belevingswaarde. Deze doelen kunnen eventueel worden gerealiseerd door kleinschalige woningbouw of horeca toe te staan. De omvang van een dergelijke ontwikkeling varieert van een incidentele woning, via clustering van ruimte voor ruimte-woningen tot een klein woonbuurtje of woonwijkje. Dit is afhankelijk van (de omvang van) het te realiseren doel: de toe te voegen hoeveelheid rood staat in redelijke verhouding tot het te bereiken doel. De kleinschalige woningbouw moet in

aansluiting op het stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Landelijk gebied: verstedelijking/woningen landelijk gebied

- In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van versterking alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar. Dit artikel heeft geen betrekking op gebouwen die in het verleden zijn opgericht en waartegen redelijkerwijs juridisch niet meer kan worden opgetreden. Met betrekking tot de Cultuurhistorische hoofdstructuur geldt de mogelijkheid tot verstedelijking (onder voorwaarden) alleen binnen de historische buitenplaatszones.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

- Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een ruimtelijk plan bepalingen om die openheid te behouden. Hierbij valt te denken aan het tegengaan van (hoge) bebouwing. In de Bijlage Kernkwaliteiten landschappen is per landschap beschreven welke kernkwaliteiten beschermd en versterkt moeten worden.
- In de toelichting wordt aangegeven om welke kernkwaliteiten het gaat, aan de hand van een toelichtende kaart en een korte omschrijving van de na te streven (beeld)kwaliteit. Voorts wordt duidelijk hoe het belang van deze kernkwaliteiten in de afweging is betrokken en op welke wijze (in de voorschriften) is voorzien in behoud en zo mogelijk versterking van de kernkwaliteiten. Wanneer aantasting niet te vermijden is, wordt in de toelichting aangegeven op welke wijze deze aantasting zoveel mogelijk is beperkt. De Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen (Kwaliteitsgids) vormt een goede bron hiervoor. De Kwaliteitsgids biedt ook inspiratie voor een landschappelijk goede inpassing van ontwikkelingen. Zie ook: www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids.

Ecologische Hoofdstructuur

- Niet elke ingreep leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Ingrenen die (eventueel nadat inrichtingsmaatregelen zijn genomen) niet de wezenlijke kenmerken en waarden significant aantasten, zijn vanuit dit artikel toegestaan. Dit geldt ook voor uitbreidingen van geringe omvang van al binnen de EHS bestaande functies.
Bij significante aantasting van waarden en kenmerken moet in ieder geval gedacht worden aan:
 1. de aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit (bijzondere samenhang abiotische en biotische kenmerken, goed ontwikkelde systemen, zoals waardevolle oude boskernen);
 2. gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS;
 3. de aanwezigheid van bijzondere soorten;
 4. de aanwezigheid van essentiële verbindingen (bijvoorbeeld foerageer- en migratieroutes).

De natuurdoelstellingen worden uitgewerkt in het Natuurbeheerplan 2013.

Conclusie

- In paragraaf 5.6 Water wordt ingegaan op welke wijze met de wateraspecten is omgegaan.
- In paragraaf 5.1 Archeologie en cultuurhistorie wordt ingegaan op welke wijze met archeologie in het plangebied is omgegaan.
- Paragraaf 5.9 Verkeer en parkeren gaat in op het aspect verkeer en parkeren

(mobiliteit).

- In bijlage 2 Visie op hoofdlijnen wordt ingegaan op welke wijze met het landschap wordt omgegaan.
- Met onderhavig plan is enkel sprake van interne verbouwing van bestaande bebouwing. Er is derhalve geen sprake van extra verstedelijking van het landelijk gebied.
- In paragraaf 5.5 Flora en fauna wordt ingegaan op welke wijze met de Ecologische Hoofdstructuur is omgegaan.
- Het plan past binnen het provinciale beleid, zoals weergegeven in de PRV 2013.

4.3.3 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (2012)

De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf, wat zich sterk manifesteert ten opzichte van de omliggende vlakkere en meer open landschappen. Het dominante voorkomen van bos geeft de Utrechtse Heuvelrug een bostapijt. Deze heeft een afwisseling in zich met heide, vennen en stuifzand, waardoor de Utrechtse Heuvelrug een centraal robuust element is voor het natuurnetwerk in de provincie Utrecht. Open plekken op de Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen.

Het plangebied valt binnen het deelgebied "beboste toppen". De uitgestrekte bossen op de stuwwalrug vormen de kern van een robuuste eenheid. Door het stammenwoud en bladerdak is de uitgestrektheid op ooghoogte moeilijk te bevatten. In elkaar overlopende bossen van loof- en naaldhout omsluiten open plekken van wisselende grootte, veelal heidevelden. Een fijnmazig padennetwerk dooradert het bos. Glooiende wegen haaks op de hoogtelijnen maken het reliëf van de Heuvelrug beleefbaar, evenals het vele microreliëf in de wegprofielen, het bos en de open plekken. De verschillen in landgebruik (heide, stuifzand, bos), de bosverkaveling (met lanen en sterrenbossen) en de bebouwing (van voorname buitenplaatsen en instellingen tot villa's en militaire barakken) getuigen van de rijke en bewogen geschiedenis van de Heuvelrug.

Het provinciaal landschap vraagt om het in stand houden van het reliëf en het in stand houden van het samenhangend boscomplex.

Conclusie

De ontwikkelingen voor De Paltz passen binnen de ambities die de provincie Utrecht heeft voor de beboste toppen. Doordat de nieuwe functies in pandig worden gerealiseerd in reeds bestaande bebouwing, wordt er geen afbreuk gedaan aan het reliëf of het samenhangend boscomplex.

4.3.4 MER Soesterberg

Met de uitvoering van het MER Soesterberg staan ambities centraal. Een van deze ambities is:

- Het verhogen van de ecologische kwaliteit door het versterken/vergroten van de groene kwaliteiten op de terreinen van voorheen de vliegbasis en door de vliegbasis in te richten als belangrijke schakel voor de ecologische structuur van de gehele Heuvelrug.

Nieuwe corridors worden gerealiseerd op de vliegbasis Soesterberg. Een van deze corridors bestaat uit een bosgedeelte dat aan de noordkant langs het museumkwartier wordt geleid en dan aansluit op landgoed De Paltz. Hier vinden de dieren rustgebieden. De oostelijke boscorridor loopt grotendeels over de Paltz. Doordat het noordelijk

bosgebied tezamen met de Paltz als leefgebied voor bossoorten zal functioneren, functioneert de boscorridor op termijn goed. Er komt geen bebouwing in het plangebied. Andere gedeelten van De Paltz worden ingericht als rustgebied. Het plangebied is door zijn bebouwing, verharding en gazonnen van oudsher geen onderdeel van het rustgebied. De zonering met een accent op benutting van hoofdhuis en omliggende paden en rust elders op het landgoed sluit goed aan op de zonering van rust en drukte op de Vliegbasis, zodat De Paltz en de Vliegbasis Soesterberg naar verwachting als goed samenhangend natuurgebied kunnen functioneren. Er zijn geen belemmeringen voor het functioneren van het ecoduct, dat zich meer dan 1.000 meter vanaf het plangebied bevindt.

Op het museumkwartier kan geparkeerd worden, zodat het terrein verder te voet verkend kan worden. Het parkeerterrein biedt plek aan 500 auto's en autobussen, overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst tussen regiopartijen en het rijk zijn hiervan 150 beschikbaar voor bezoekers van het omliggende landschap, waar ook De Paltz toe gerekend moet worden. De piekbelasting voor concerten op De Paltz met een maximum van 100 bezoekers blijft ruim binnen deze capaciteit.

Conclusie

Op de vliegbasis Soesterberg zal er vooral veel nieuwe natuur en een Nationaal Militair Museum gerealiseerd worden. Er wordt onder andere een corridor aangelegd, die ook aansluit op het landgoed De Paltz. Verder kan bij het museumkwartier geparkeerd worden voor de bezoekers van het landgoed.

4.3.5 Waterplan 2010-2015 (2009)

Het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht is vastgelegd in het Waterplan 2010-2015. Op 23 november 2009 is het plan vastgesteld. In het Waterplan wordt de essentie van het provinciaal waterbeleid uiteengezet. Dit op basis van een toekomstverkenning naar de ontwikkelingen en trends waarmee rekening gehouden moet worden en een beschrijving van het speelveld van partijen die bij het waterbeleid betrokken zijn. Gestreefd wordt, vanuit de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking, naar de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten, waarbij het gaat om het bieden van zo veel mogelijk toegevoegde waarde. Van belang is een gebiedsgerichte aanpak, gericht op de lange termijn. De inzet van de provincie daarin bestaat uit initiëren, coproduceren of volgen.

De kans op overstromingen wordt in de toekomst groter door de klimaatsverandering. Het plangebied ligt op een hoog gelegen deel en zal bij de doorbraak van primaire keringen droog blijven. Het plangebied bevindt zich in het infiltratiegebied van de Utrechtse Heuvelrug.

Conclusie

Het landgoed De Paltz is hoog gelegen en daarom is de kans vrijwel uitgesloten dat bij overstromingen het gebied overstroomd raakt. In paragraaf 5.6 wordt verder ingegaan op de verschillende waterhuishoudelijke aspecten.

4.3.6 Waterbeheerplan Vallei en Eem 2009

Waterschap Vallei & Eem is verantwoordelijk voor het waterbeheer in een groot deel van de provincie Utrecht. Waterschap Vallei & Eem heeft voor haar grondgebied het

Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. De waterstructuurvisie is voor het waterbeheersplan leidend geweest. Het waterschap draagt hiermee de zorg voor de kwaliteit en kwantiteit van de oppervlaktewateren en voor de waterkeringen in het beheersgebied. Per 1 januari 2012 is het Waterschap Vallei en Eem gefuseerd met Waterschap Veluwe. Vanaf 1 januari 2013 krijgt de organisatie de naam 'Waterschap Vallei en Veluwe'.

In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's. Per thema zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen die we in de planperiode nemen. Beleidsthema's zijn:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Conclusie

Waterschap Vallei en Eem is nu verantwoordelijk voor het waterbeheer in het plangebied. In het plangebied bevindt zich geen stromend water. Er bestaat geen dreiging voor het plangebied omdat het hoog gelegen is.

4.3.7 Structuurvisie vliegbasis Soesterberg

De structuurvisie vliegbasis Soesterberg gaat over het militaire vliegveld Soesterberg wat gelegen is tegen het landgoed de Paltz. Het is gewenst dat de bezoekers van de vliegbasis en de Paltz zo weinig mogelijk met eigen vervoer komen. Daarvoor is een verbinding nodig tussen station Den Dolder en het museumkwartier gepland. De verbinding loopt door tot in de kern Soesterberg om zo ook een recreatieve impuls aan het dorp te geven. Nog niet duidelijk is op welke wijze deze verbinding vorm wordt gegeven.

Andere recreatieve voorzieningen

In het museumkwartier zijn ook de volgende recreatieve voorzieningen beoogd:

- informatiecentrum voor de Utrechtse Heuvelrug;
- recreatiepoort;
- een recreatieve verbinding met halteplaats;
- fiets- en wandelpaden die aansluiten op het bestaande netwerk;
- natuureducatieve voorzieningen (zoals een boomkronenpad).

Bereikbaarheid

De hoofdentree van de heringerichte vliegbasis is gepland aan de Van Weerden Poelmanweg (de route van de voormalige hoofdtoegang van de vliegbasis). Dit is de enige auto-ontsluiting van het natuur- en recreatiegebied.

Recreatieve uitloopstrook

Deze strook kan worden ingericht en gebruikt als recreatief uitloopgebied (wandelen, fietsen). De inrichting van de strook moet het betreden van het natuurgebied ontmoedigen.

Conclusie

Het landgoed de Paltz ligt tegen de vliegbasis Soesterberg aan. De voormalige vliegbasis gaat een militair museum worden. Voor het landgoed en het militair museum wordt er van uitgegaan dat bezoekers zo min mogelijk met eigen vervoer komen. Er zal een recreatieve verbinding komen met een halte bij het militair museum, op 500 meter van

het plangebied, met opstappunten op Station Den Dolder en in de kern van het dorp Soesterberg. Ook voor bezoekers van De Paltz zal deze recreatieve verbinding een goede manier zijn om het plangebied te bereiken. In termen van recreatieve infrastructuur versterken het voorliggende plan en de herinrichting van Vliegbasis Soesterberg elkaar.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Soest 2009 - 2030

In de structuurvisie voor de gemeente Soest zijn op basis van maatschappelijke trends, de bestaande situatie en het vigerende beleid uitgangspunten geformuleerd voor toekomstige ontwikkelingen.

Recreatie

Recreatieve bebouwing moet de natuurlijke vaak bosachtige omgeving respecteren. Landgoederenontwikkeling biedt ook kansen voor de toekomst, met name om natuurontwikkeling en recreatieve toegankelijkheid mogelijk te maken.

Conclusie

De structuurvisie van de gemeente Soest streeft ernaar om landgoederen recreatief toegankelijk te maken en om natuurontwikkeling te stimuleren. Het plangebied is een landgoed dat wordt opengesteld.

4.4.2 Waterplan Soest 2011 - 2015

De gemeente Soest heeft op 17 maart 2011 het Waterplan Soest 2011 - 2015 vastgesteld, waarin uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot (stedelijk) waterbeheer zijn genoemd.

Hemelwater, dat op onverharde gebieden is gevallen wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting.

Hemelwater dat op daken en wegen valt (het zogenaamde verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het (bestaande gemengde) rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet dit hemelwater waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd. Op deze manier wordt niet onnodig veel hemelwater afgevoerd en wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw,- verbouw-, en inrichtingsprocedures.

Conclusie

In het plangebied dient sprake te zijn van een scheiding van hemelwater en afvalwater. Voor de wijze waarop is omgegaan met hemelwater in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.6.

4.4.3 Grondwaterplan Soest 2011 - 2015

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken ligt de coördinerende rol ten aanzien van grondwater bij de gemeente. Als er sprake is van structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen om de grondwateroverlast tegen te gaan. Een goed moment om maatregelen te nemen is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk. Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente een loket voor het melden van klachten en vragen over grondwater ingericht. De actieve periode van dit

loket is nog te kort om een goed beeld te hebben van grondwaterproblemen.

Conclusie

In de ruimtelijke onderbouwing dient te zijn aangegeven hoe wordt omgegaan met grondwateroverlast. Voor de wijze waarop hiermee is omgegaan wordt verwezen naar paragraaf 5.6.

4.4.4 Rioleringsplan Soest 2012 - 2017

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de genoemde periode haar rioleringstaak vorm wil gaan geven en hoe goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg gemaakt zullen worden. In het plan wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van afvalwater.

Conclusie

Voor de wijze waarop is omgegaan met afvalwater in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.6.

4.4.5 Duurzaamheidsplan (2010-2014)

De gemeente Soest heeft een duurzaamheidsplan ontwikkeld met een richtinggevende beleidsvisie op een Duurzaam Soest in 2030, oftewel voor de volgende generatie. Duidelijk is aangegeven wat het gewenste ambitieniveau is op het beperken en voorkomen van milieubelasting en bevorderen van duurzaamheid. Dit wordt geconcretiseerd in een uitvoeringsgericht plan voor 2010 - 2014 met meetbaar geformuleerde doelstellingen en ambities, waarbij de route naar de ambitie voor 2030 duidelijk voor ogen wordt gehouden. De leidende principes zijn Klimaatneutraal, Duurzaam/Cradle to Cradle en Gezond & Veilig. Deze leidende principes hebben hun doorwerking in de praktijk, waarbij concreet is ingezoomd op vier thema's: Wonen, Werken, Leefomgeving en de Gemeentelijke organisatie. Per thema zijn ambities voor 2030 en doelstellingen voor 2015 opgenomen.

Conclusie

In paragraaf 5.10 is aangegeven welk thema van toepassing is voor het plangebied en op welke wijze daar aandacht aan wordt besteed.

4.4.6 Beleidsplan recreatie en toerisme 2012

In het beleidsplan recreatie en toerisme 2012 wordt openstelling van De Paltz in combinatie met bescherming van de natuur als belangrijke kans benoemd. In de nota is een goed functionerende recreatieve poort op Vliegbasis Soesterberg één van de belangrijkste speerpunten.

De twee belangrijkste speerpunten zijn namelijk:

1. Natuur en Landschap: het grote aanbod aan natuurgebieden met verschillende landschappelijke karakters is kenmerkend voor Soest. Door het uitgebreide netwerk van paden en routes voor verschillende gebruikers zijn de gebieden ook zeer goed toegankelijk.

2. Vliegbasis Soesterberg: de ontwikkeling van de vliegbasis biedt enorme kansen voor toerisme en recreatie. Zowel door de ontsluiting van nieuwe natuur als door de komst van een trekker met landelijk allure (het Nationaal Militair museum).

Natuurpotentieel van enkele – nu nog gesloten – natuurgebieden

De voormalige Vliegbasis, het landgoed de Paltz en de Vlasakkers zijn nu nog (gedeeltelijk) gesloten. Hierdoor blijft een potentieel aan recreatief groen onbenut en is er sprake van fysieke barrières in het paden- en routenetwerk. Bij de ontwikkeling van deze natuurgebieden ontstaat de mogelijkheid om deze barrières weg te nemen en de toegankelijkheid van de natuurgebieden te vergroten.

Conclusie

Aangezien De Paltz direct tegen deze toekomstige recreatieve poort aan ligt, draagt een recreatieve benutting van De Paltz in belangrijke mate bij aan het functioneren van deze poort. Daarnaast past het mogelijk maken van recreatie en openstellen op dit landgoed goed bij het speerpunt natuur en landschap in de nota.

4.4.7 Cultuurvisie 2010-2014

Cultuur staat in de meeste ruime betekenis van het woord voor alles wat door menselijk handelen is gemaakt. Wanneer in beleidstermen over cultuur gesproken wordt, wordt hieronder doorgaans verstaan: de podiumkunsten (muziek, theater en dans), de beeldende kunsten, de film, de audiovisuele media, de bibliotheken, het cultureel erfgoed, de amateurkunst en de kunst- en cultuureducatie.

In de cultuurvisie van de gemeente Soest wordt benoemd dat cultuur en creativiteit van groot belang zijn voor de moderne kenniseconomie. In het beleid staat ook dat de gemeente cultureel ondernemerschap ondersteunt.

Conclusie

Een van de nieuwe ontwikkelingen van de ruimtelijke onderbouwing is een culturele functie toevoegen. Dit houdt in dat er concerten worden gegeven en exposities. De gemeente ondersteunt dit soort cultureel ondernemerschap.

4.4.8 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

Parkeren

Verspreid over de gemeente bevindt zich een grote diversiteit aan functies, zoals sportverenigingen en recreatieve bestemmingen. In principe moeten deze functies in hun eigen parkeervoorzieningen voorzien. Algemeen kunnen de volgende criteria worden gesteld:

- parkeerdruk tijdens maatgevende periode maximaal rond 85%;
- parkeerdruk tijdens piekmomenten niet hoger dan 90%;
- voldoende parkeergelegenheid voor primaire gebruikersgroepen binnen acceptabele loopafstand (5 minuten lopen);
- criteria zijn in 95% van alle dagen in het jaar haalbaar.

Conclusie

Het komt erop neer dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Automobilisten kunnen hun auto kwijt bij het nabijgelegen militair museum, hier zullen genoeg parkeerplaatsen moeten komen. Er worden ongeveer 600 parkeerplaatsen voor het

militair museum gerealiseerd, in de samenwerkingsovereenkomst tussen Rijk en Regio is bepaald dat hiervan 150 beschikbaar zijn voor bezoekers van het omliggende landschap, waartoe ook De Paltz behoort. Voor concerten zal een pendel ingezet worden om mensen die slecht ter been zijn van de parkeerplaats naar het concert te brengen.

4.4.9 Beleidsnota parkeernormen en parkeerbonds (2010)

Een ontwikkeling, een bouwactiviteit en/of wijziging van gebruik, kan tot gevolg hebben dat er (meer) ruimte nodig is voor het parkeren van auto's. De aanvrager moet ervoor zorgen dat er in voldoende mate voorzien wordt in ruimte voor het parkeren van auto's. Op basis van de parkeernormen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde bouwactiviteit, de parkeereis. De normen zijn gebaseerd op de parkeerkerncijfers uit CROW publicatie 182 "Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering". Bij de toepassing van de parkeernormen geldt dat de berekende parkeereis op één cijfer achter de komma naar boven wordt afgerond. De parkeernorm die van toepassing is voor recreatiebedrijven of landgoederen bedraagt 1,8 per woning.

Conclusie

De parkeernorm die van toepassing is voor de Paltz bedraagt 1,8 per woning. Bij bewoning van het hoofdhuis en de dienstwoning in de Garage gaat het om 3 parkeerplaatsen. Met 8 parkeerplaatsen bij het hoofdhuis wordt hier ruimschoots in voorzien.

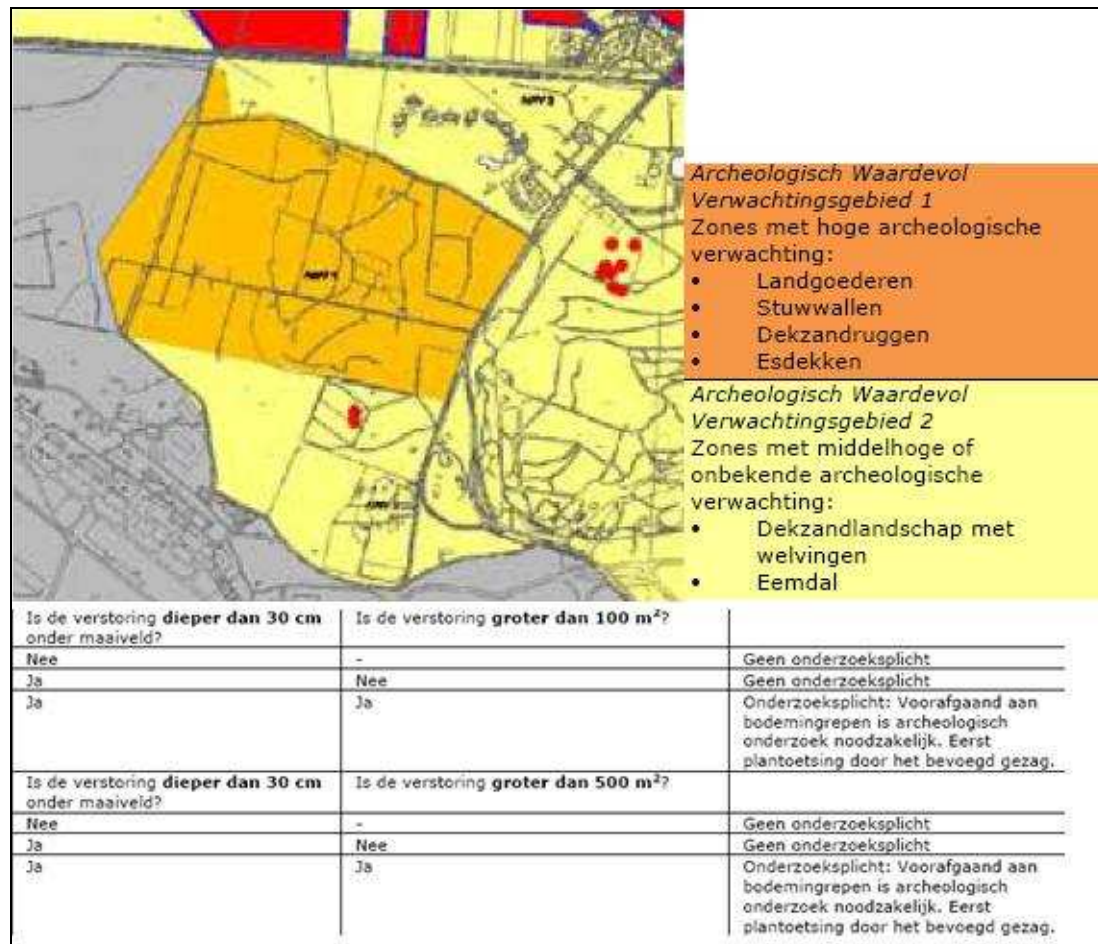
Hoofdstuk 5 Milieu- en planologische aspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) dient bij ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

In het kader van de Wamz dienen gemeenten er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente bekend zijn. De gemeente Soest heeft hiertoe de nota "Archeologiebeleid gemeente Soest" opgesteld. Als onderdeel van deze nota, is een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld.



Afbeelding - Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Het plangebied is op deze kaart gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3-zone). De ontheffingscriteria bij deze verwachtingswaarde zijn:

- wanneer de oppervlakte van het plangebied kleiner is dan 100 m²;
- of de bodemingreep niet dieper gaat dan 30cm -mv.

Aangezien het voorgenomen plan betrekking heeft op de herbestemming van een reeds aanwezig gebouw en er verder alleen gesloopt gaat worden, is er geen sprake van grondwerkzaamheden. In het kader van de voorgenomen herbestemming is de kans op aantasting van het 'bodemarchief' dan ook niet aan de orde. Het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Ondanks dat de werkzaamheden hoofdzakelijk zullen bestaan uit het intern verbouwen van het hoofdhuis en sloop van de voederhuisjes, kan niet worden uitgesloten dat tijdens de werkzaamheden op de aanwezigheid van archeologische vondsten wordt gestuit. De meldingsplicht conform artikel 53 van Monumentenwet 1988 blijft hierop van toepassing.

Conclusie

Het komt er op neer dat het gebied in een zone met hoge verwachtingswaarde ligt. In het voorgenomen plan zal er echter intern verbouwd worden en is er geen sprake van grondwerkzaamheden. Hierdoor is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk.

5.1.2 Verdrag van Malta/ 2007

De afgelopen decennia is het besef gegroeid dat als gevolg van de bodemverstorende ingrepen het bodemarchief uitgeput kan raken. In Nederland is meer dan de helft van de archeologische resten vooral in de 20ste eeuw ongezien verloren gegaan. Een zorgvuldige omgang met het bodemarchief is daarom in het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, ook wel Conventie van Valletta of Verdrag van Malta genoemd, tot stand gekomen. Het voornaamste doel van dit verdrag is behoud van archeologische resten in de bodem.

Waar behoud niet mogelijk blijkt, moet de informatie uit het bodemarchief vóór de vernietiging ervan worden gedocumenteerd door middel van archeologisch onderzoek. Een ander belangrijk punt van het Verdrag van Malta is het principe dat de veroorzaker, de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten waarbij het bodemarchief vernietigd wordt, de kosten van archeologisch onderzoek moet betalen. Deze twee uitgangspunten kunnen volgens het verdrag het beste gestalte krijgen door de archeologische belangen tijdig en volwaardig in het ruimtelijke planproces op te nemen.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse Monumentenwet en enkele andere wetten ten behoeve van de archeologische monumentenzorg in september 2007 van kracht geworden. De wijzigingswet die geleid heeft tot de herziening van de Monumentenwet 1988 wordt aangehaald als Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). In de WAMz is het bestemmingsplan aangewezen als het meest geëigende instrument om het archeologisch erfgoed te beschermen en daarmee is de gemeente aangewezen als primair verantwoordelijk voor het behoud van het bodemarchief.

Conclusie verdrag van Malta

Een belangrijk punt van het Verdrag van Malta is het principe dat de veroorzaker, de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten waarbij het bodemarchief vernietigd wordt, de kosten van archeologisch onderzoek moet betalen. Aangezien slechts verbouwd wordt en geen grondwerk wordt verricht over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm betekent dit voor het plangebied dat geen onderzoek nodig is.

5.1.3 Cultuurhistorisch beleid gemeente Soest

Uit het gemeentelijke cultuurhistorisch beleid blijkt dat de locatie van het landgoed is aangeduid als rijksmonument. Zowel het hoofdhuis als het koetshuis, parkaanleg en het hermitage hebben de status van rijksmonument. De bescherming van rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet. In de aanvraag bij de omgevingsvergunning wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan deze rijksmonumentale status, gespecificeerd in de redengevende omschrijving. Voor het meer algemene cultuurhistorische beleid van de gemeente geldt dat het voorgenomen plan de historie van het plangebied niet aantast, maar juist versterkt en beter zichtbaar maakt voor bezoekers.

5.2 Bodem

Bij ruimtelijke plannen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit, zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft enkel betrekking op een bestemmingswijziging. In het kader van de bestemmingswijziging worden geen werkzaamheden uitgevoerd waarbij grond vrijkomt. Gelet op het feit dat de huidige bestemming van het plangebied "Natuur" is, is er geen reden om te veronderstellen dat in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen gekeken te worden naar de aspecten van geluid. Wanneer bij een plan sprake is van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) verplicht de Wgh ertoe om rekening te houden met de geluidshinder als gevolg van wegverkeer, spoorverkeer en industrie.

Het voorgenomen plan betreft de herontwikkeling van het landgoed De Paltz. Met deze herontwikkeling is er sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. In de nabijheid van de gebouwen van het landgoed bevinden zich echter geen geluidszones van wegen, sporen of industrie. De dichtstbijzijnde weg is de Van Weerden Poelmanweg (N413) ten westen van het plangebied. Dit is een enkelbaans weg in het buitengebied. Hiervoor geldt op basis van de Wet geluidhinder een zone van 250 m. De betreffende bebouwing op het landgoed ligt echter op een afstand van circa 600 m van deze weg af. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de geluidsverstoring door concerten op de natuur is in het verkennend natuurwaardenonderzoek door bureau Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek geconcludeerd dat mitigerende maatregelen nodig zijn. Dat houdt in dat bij eventuele buitenconcerten geen of slechts licht versterkt geluid wordt toegepast om geluidsverstoring, en daarmee aantasting van de foerageergebieden van vleermuizen, te voorkomen. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in subparagraaf 5.5.3.

Indien aan de mitigerende maatregel wordt voldaan vormt het aspect geluid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.4 Luchtkwaliteit

In het kader van de Wet luchtkwaliteit is het van belang om bij een ruimtelijk plan te kijken welke invloed het plan heeft op de luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Het voorgenomen plan houdt de ontwikkeling in van een culturele functie. Gelet op het verwachte aantal bezoekers, inhoud en omvang van deze herbestemming is het aannemelijk dat wordt voldaan aan de NIBM-grens. De bezoekers kunnen parkeren bij het Nationaal Militair Museum op voormalige vliegbasis 'De Soesterberg' zodat er geen extra verkeer op het landgoed zal gaan plaatsvinden. Mensen die slecht te been zijn, kunnen met een pendel tussen parkeerplaats en hoofdhuis vervoerd worden. De verwachting is dan ook dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.5 Flora en fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

5.5.1 Gebiedsbescherming

De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het project:

- Natura 2000;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Ecologische hoofdstructuur.

Natura 2000

Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren, Natura 2000 genaamd. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken hiervan deel uit. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen (in of in de nabijheid van het Natura 2000-gebied) geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden (Natuurbeschermingswet).

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden. Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan hoeft in het kader van de Natuurbeschermingswet geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurgebieden hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijk of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. De aanwijzing vindt op rijksniveau plaats. Voor beschermde natuurmonumenten geldt dat het verboden is om handelingen te verrichten die schadelijk zijn voor de wezenlijke kenmerken van het natuurmonument, tenzij er een vergunning kan worden verleend (Natuurbeschermingswet). In het plangebied komen geen beschermde natuurmonumenten voor.

Ecologische Hoofdstructuur

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Op basis van de provinciale omgevingsverordening zijn ingrepen met een significant negatief effect op de kenmerkende waarden van de EHS alleen mogelijk in situaties, wanneer de ingreep 'van groot openbaar belang' is en er geen alternatieven mogelijk zijn.



Afbeelding – Plangebied gelegen in de EHS

Het plangebied ligt in een gebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gelet op de inhoud en omvang van het voorgenomen plan is een onderzoek uitgevoerd door bureau Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek (zie 5.5.3).

5.5.2 Soortenbescherming

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen).

Wanneer een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

Er is onderzoek nodig naar flora en fauna en in het kader van het EHS 'nee-tenzij'-principe. Gelet op de inhoud en omvang van het voorgenomen plan is een onderzoek uitgevoerd door bureau Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek (zie 5.5.3) .

5.5.3 Verkennend natuurwaardenonderzoek

In mei 2012 is door bureau Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in opdracht van de Stichting Het Utrechts Landschap. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven.

Planologische status

- Het landgoed De Paltz, inclusief het gebied rond de villa, maakt als bestaande natuur onderdeel uit van de EHS.
- De huidige bestemming van de villa en omgeving is 'Natuurgebied'.
- Om de plannen voor de villa en bijgebouwen te kunnen realiseren is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig.

Actuele natuurwaarden

- In het plangebied zijn in totaal 160 plantensoorten vastgesteld, waaronder één Rode Lijstsoorten en tien Oranje Lijst-soorten.
- Twee van de (mogelijk) aanwezige plantensoorten, maagdenpalm en brede wespenorchis, zijn licht beschermd.
- In het plangebied komen vijf strikt beschermde soorten zoogdieren voor of mogelijk voor.
- Van twee soorten vleermuizen, de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis, komen in het gebied verblijfplaatsen voor.
- In het plangebied zijn 38 vogelsoorten vastgesteld, waarvan er 31 in het terrein broeden of er een territorium hebben.
- In het plangebied komen geen vogelsoorten voor met jaarrond beschermde nesten.
- In het plangebied komt naar alle waarschijnlijkheid één soort reptiel, de hazelworm, voor. Deze soort is strikt beschermd.
- In het plangebied zijn twee soorten amfibieën aangetroffen die alle beschermd zijn.

De soorten vallen echter onder de algemene vrijstellingsregeling.

- In het plangebied komen naar verwachting geen beschermde of bijzonder soorten insecten voor.

Flora- en Faunawet, natuurtoets

- In het plangebied zijn twee strikt beschermde vleermuizen aangetroffen.
- Van deze soorten zijn in het plangebied verblijfplaatsen aanwezig.
- Door het treffen van gerichte mitigerende maatregelen kan voorkomen worden dat ten aanzien van deze soorten de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden overtreden.
- Er behoeft voor deze vleermuizen dan geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Voor de overige vier strikt beschermde soorten die (mogelijk) in het onderzoeksgebied voorkomen, zullen de plannen niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- Faunawet en behoeft er ook geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Voor vogels kan overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden voorkomen door werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van nesten, legsels en broedsels, uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels en/of de objecten en elementen voorafgaand aan de werkzaamheden te laten onderzoeken op bezette vogelnesten. Worden deze aangetroffen dan dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld tot de vogels het nest of de nesten uit eigener beweging verlaten hebben.

Nee, tenzij-toets

- De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot een significante aantasting van zones met een bijzondere ecologische kwaliteit.
- De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot een significante aantasting van de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS.
- De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot een significante aantasting van bijzondere soorten in de EHS, mits de mitigerende maatregelen die voortvloeien uit de natuurtoets worden uitgevoerd.
- De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot een significante aantasting van essentiële verbindingen.

Mitigerende maatregelen

Om te voorkomen dat de plannen voor De Paltz leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet en tot een significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken (bijzondere soorten) zullen enkele gerichte mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Deze maatregelen worden hierna genoemd.

- De verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis achter de daklijst van de derde bouwlaag worden bij de restauratie van de villa indien mogelijk gespaard.
- Als er zwaarwegende redenen zijn waarom deze verblijfplaatsen niet gespaard kunnen worden, dan worden er voorafgaand aan de restauratie nieuwe verblijfplaatsen gerealiseerd door ruimte te creëren achter de daklijst van de tweede bouwlaag twee en de cordonlijst tussen de eerste en tweede bouwlaag (zo die niet al aanwezig is) en/of door aan de gevels van het pand twee paneelkasten op te hangen.
- De nieuwe verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis dienen ruim voor aanvang van de restauratie van het pand te worden gerealiseerd.

- Om de verblijfplaatsen van de gewone grootoorvleermuis te behouden worden de nestkastjes aan de houten schuur (carport) gehandhaafd en worden bij het dichtmaken van de schuur enkele openingen gemaakt zodat de vleermuizen toegang houden tot de schuur. Deze laatste maatregel is ook van belang om te voorkomen dat een foerageerplek verloren gaat.
- Het gebruik van buitenverlichting wordt zoveel mogelijk beperkt. Door gebruik te maken van lampen met kappen die lichtuitstraling naar boven (en opzij) tegengaan en door het gebruik van de aanwezig verstralers te minimaliseren kan aantasting van de foerageergebieden van vleermuizen worden voorkomen en kan ten opzichte van de huidige situatie zelfs enige verbetering tot stand worden gebracht.
- Bij eventuele buitenconcerten wordt geen of slechts licht versterkt geluid toegepast om geluidsverstoring, en daarmee aantasting van de foerageergebieden van vleermuizen, te voorkomen.

5.5.4 Aanvullend onderzoek

In verband met de aanwezigheid van vleermuizen heeft in 2012 een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Het betreffende onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Hierin is aangegeven welke mitigerende maatregelen dienen te worden genomen. Inmiddels zijn deze maatregelen genomen en is door Van den Bijtel Ecologisch Onderzoeksbureau vastgesteld dat deze maatregelen er toe leiden dat de vleermuizen in kwestie zich naar elders verplaatsen. Het is derhalve niet noodzakelijk om ontheffing aan te vragen met betrekking tot de Flora- en Faunawet.

5.6 Water

5.6.1 Watertoets

Sinds 2001 is het verplicht een watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen.

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Ook als bijvoorbeeld een particulier of ondernemer een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig heeft, komt de watertoets aan de orde. In het kader van de watertoets wordt contact opgenomen met de waterbeheerder. Dit is de overheid die verantwoordelijk is voor het waterbeheer in het plangebied. Meestal het waterschap, soms Rijkswaterstaat of de provincie. In dit geval Waterschap Vallei & Veluwe.

5.6.2 Water en het plangebied

Op 26 april 2012 is de digitale watertoets doorlopen (www.dewatertoets.nl). Hierbij is het plan getoetst aan verschillende thema's die relevant zijn in het kader van de waterhuishouding. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan geen invloed heeft deze thema's en dat een korte procedure van toepassing is. Wel zijn er waterhuishoudkundige aandachtspunten waar in de verdere fase(n) rekening mee moet worden gehouden. Deze zijn hierna genoemd.

Vasthouden - bergen - afvoeren (trits waterkwantiteit)

Het uitgangspunt van Waterschap Vallei en Veluwe is dat het hemelwater zo veel als mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden en niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Om dit te bereiken moet voldoende ruimte in het plan gereserveerd worden voor de opvang van hemelwater. Geadviseerd wordt om minimaal 10% van het plangebied te reserveren voor oppervlaktewater/waterberging. De afvoer uit het gebied als gevolg van het ruimtelijke plan mag niet groter worden dan de huidige situatie.

Doordat er slechts intern wordt verbouwd is er geen sprake van benodigde compensatie. De parkeervoorziening ten behoeve van acht auto's wordt op de reeds aanwezige betonnen verharding gerealiseerd achter het koetshuis (voormalige basketbalveld).

Het landgoed bestaat grotendeels uit bos en natuur, waardoor hemelwater voldoende kan infiltreren in de grond of eventueel kan afvloeien naar de bestaande sloten/oppervlaktewater op het terrein.

Schoon houden - scheiden - schoon maken (trits waterkwaliteit)

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Bij het opknappen van het hoofdhuis en verbouw van de carport worden geen uitlogende materialen gebruikt zoals zink, lood of koper. Van verontreiniging is dan ook geen sprake.

Afvalwater

De garage en het hoofdhuis zijn thans voorzien van een zogenaamd "gescheiden rioleringssysteem", waarbij het regenwater wordt afgevoerd naar een elders op het terrein gesitueerd infiltratiesysteem. De vuilwaterafvoer van de garage is aangesloten op een centraal gepositioneerde verzamelleiding, welke vervolgens is aangesloten op een drukrioolsysteem. De vuilwaterafvoer van het hoofdhuis is thans aangesloten op een sceptictank.

In de nieuwe situatie worden het hoofdhuis, de kapschuur en de garage uitgerust met een gescheiden rioleringssysteem, waarbij het regenwater van de drie gebouwen middels een infiltratiesysteem naar de bodem wordt afgevoerd.

Het afvalwater van de drie gebouwen wordt via een centraal gepositioneerde verzamelleiding afgevoerd naar de bestaande pompinstallatie (drukrioolsysteem) nabij de toegang tot het terrein (Van Weerden Poelmanweg). De capaciteit van het drukriool wordt afgestemd op het toekomstige gebruik van de drie gebouwen. Middels dit drukrioolsysteem wordt het afvalwater afgevoerd naar het gemeentelijke riool.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert Waterschap Vallei en Veluwe 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. Waterschap Vallei en Veluwe 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.

Het landgoed is relatief hoog gelegen. Van grondwateroverlast is daarom geen sprake. Van drainage van het grondwater is met onderhavige ontwikkeling evenmin sprake.

In bijlage 6 is een samenvatting van de watertoets opgenomen. In bijlage 7 is de gehele standaard waterparagraaf opgenomen.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.7 Externe veiligheid

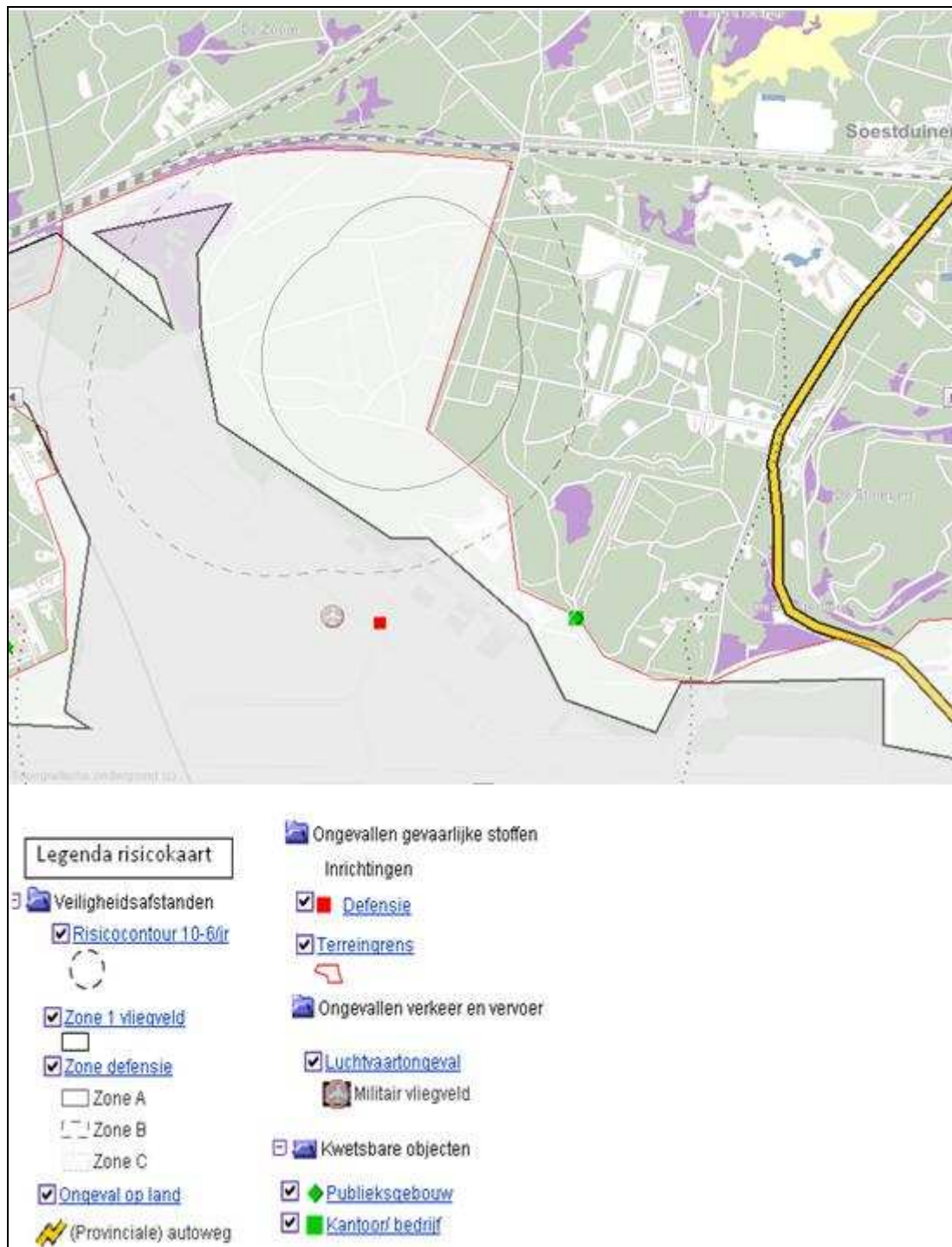
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Naast het Bevi is sinds 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) inwerking getreden. In het Bevb wordt stilgestaan bij het toezicht op, de registratie van en de afweging van de veiligheidsrisico's nabij buisleidingen.

In het kader van het Bevi en de Bevb is geen sprake van veiligheidsafstanden of toetsingsafstanden maar wordt uitgegaan van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

- *Plaatsgebonden risico (PR):*
Risico op een plaats buiten of nabij een risicobron, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- *Groepsrisico (GR):*
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongevoerd voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.



Afbeelding - Uitsnede risicokaart provincie Utrecht

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Op basis van informatie afkomstig van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in en in de omgeving van het plangebied geen sprake is van een risicocontour transportroutes voor gevaarlijke stoffen en ruimtelijk relevante buisleidingen.

Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Een PR van 10^{-6} wordt in de regels voor ruimtelijke ordening en externe veiligheid echter als een relatief hoog risico beschouwd.

Zoals nu nog in de risicokaart te zien is, zijn er nog steeds de contouren van de vliegbasis. Deze zones zijn echter overbodig geworden, omdat de vliegbasis niet meer militair gebruik wordt.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.8 Milieuhinder bedrijvigheid

Ten aanzien van de milieuzonering rond in het plan voorkomende bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende richtafstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustig buitengebied).

Naast het toetsen van bedrijfsactiviteiten aan de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 is in het kader van dit bestemmingsplan ook aandacht besteed aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Soest. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan gesteld worden dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of instanties aanwezig zijn die hinder vormen of hinder ondervinden als gevolg van het voorgenomen plan. Daarnaast kan op basis van het geldende bestemmingsplan gemeld worden dat er geen knelpunten naar voren komen in het kader van de Wgv.

Het aspect milieuhinder bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied is momenteel nog niet opengesteld. Het is alleen bereikbaar voor de bewoners van het landgoed. Als het hek open is, is het landgoed door middel van de N413 (van Weerdenpoelmanweg) te bereiken. Het landhuis is bereikbaar via de centrale as die is aangesloten op de N413.

De verwachting is dat met de ontwikkeling van het voorgenomen plan geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Dit wordt onder meer geregeld door een achttal parkeerplaatsen aan te leggen op het bestaande basketbalveld achter het koetshuis, hoofdzakelijk bedoeld voor de bewoners van het landgoed.

Voor bezoekers van landgoed De Paltz bestaat bij het naastgelegen Hilton Hotel de mogelijkheid om de auto te parkeren. Dienaangaande is met het Hilton Hotel een overeenkomst aangegaan. Er zijn 35 parkeerplaatsen voor het landgoed beschikbaar bij het Hilton Hotel, waarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Vervoer vanaf de parkeerplaats naar het Herman van Veen Arts Center wordt verzorgd met een shuttledienst.

Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.10 Duurzaamheid

Onder het thema Wonen uit het gemeentelijke Duurzaamheidsplan wordt ingegaan op duurzaam bestemmen en inrichten en duurzaam bouwen. Dit gaat naast energieverbruik over meerdere aspecten, zoals water, duurzaam materiaalgebruik en

levenloopsbestendigheid. Een hulpmiddel daarbij is de systematiek van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR). GPR gebouw is een softwareprogramma dat helpt bij het maken van duurzaamheidskeuzes voor de nieuwbouw of renovatie van woningen, kantoren en scholen. Bereikte of geambieerde prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers over de 5 deelgebieden energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wie aan de eisen van het huidige Bouwbesluit voldoet, scoort een 6. Wie maximale duurzaamheid bereikt krijgt een 10.

Doelstellingen voor 2015 hierbij zijn:

- voor bestaande bouw is het streven om bij 25% van het totale particuliere woningbestand het energielabel met 1 stap omhoog te brengen (bijvoorbeeld van D naar C);
- voor nieuwbouw de GPR-scope van minimaal 8 te hanteren (GPR = integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milie, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde);
- bij ruimtelijke plannen (bijvoorbeeld structuurvisies en bestemmingsplannen) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten en Cradle to Cradle-principe toepassen.

In het kader van de omgevingsvergunning wordt aandacht besteed aan de duurzaamheidsaspecten, conform het gemeentelijke Duurzaamheidsplan. Het aspect Duurzaamheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor de realisatie van het plan alsmede het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemers. Het initiatief wordt onder meer gesteund door Stichting Het Utrechts Landschap en de provincie Utrecht. De opbrengst van de woningen gaat terug naar de provincie Utrecht. De erfpachtcanon dekt een deel van de kosten voor beheer van de cultuurhistorische elementen en paden. De oppervlaktes zijn zo gekozen dat aanvraag van de Natuurschoonwet status mogelijk is.

Tussen Het Utrechts Landschap en de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt met betrekking tot de financiering en uitvoering van het voorgenomen plan. Deze afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst. De uitvoerbaarheid van het plan is derhalve anderszins verzekerd. Het opstellen en voorleggen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overlegverplichting

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, voor het geval de betreffende activiteit waarvoor de vergunning wordt verleend in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 6.18 van het Bor geeft aan dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning (die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Bro overeenkomstig van toepassing is. Dit wil zeggen dat een overlegverplichting voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt en het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding daarbij overleg pleegt. Dit dient te gebeuren met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk.

De reacties van de betrokken instanties worden in een later stadium verwerkt.

6.2.2 Inspraak

De uitgebreide Wabo procedure (art. 3.10 Wabo) houdt in dat voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen door de vergunningverlenende instantie het ontwerp van dat besluit eerst ter inzage wordt gelegd (art. 3.12 Wabo jo 3:11 Awb) waarbij iedereen gedurende 6 weken zienswijze kan indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).

De eventueel binnengekomen zienswijze(n) worden in een later stadium verwerkt.

Na het besluit is het voor belanghebbenden mogelijk om direct beroep in te stellen bij de bestuursrechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1 Monumentenlijst

Bijlage 1. Redengevende omschrijving Rijksmonument De Paltz

Uittreksel uit de Objecten Data Bank

Onderstaand object is
EEN RIJKSMONUMENT,
opgenomen in het Register van beschermde monumenten
ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988.

Provincie : Utrecht Monumentnummer : 512708
Gemeente : Soest Besluitnummer : 9810732
Complexcode: 3768ML-C-01 Besluitdatum : 09-09-1999
Aanduiding : RdMz
Complex onderdelen
Aantal : 4
Nummers : 512709, 512710, 512711, 512712

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Paltz 1 te Soesterberg

KADASTRALE AANDUIDING EN KADASTRALE TENAAMSTELLING

Zie bij de onderdelen van het complex.

OMSCHRIJVING

Inleiding

De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied waarop in de negentiende eeuw de HISTORISCHE BUITENPLAATS De Paltz is gesticht gaat volgens bronnen terug tot het jaar 1399 toen in opdracht van de St. Paulusabdij te Utrecht, die de gronden in bezit had, werd begonnen met het afgraven van het veen, waarna het gebied werd verkaveld in rechthoekige percelen. Het gebied stond toen bekend onder de naam 'Grote Eng'. (De reden waarom een relatief klein, geïsoleerd gebied werd ontgonnen is vooralsnog niet bekend). Op de zeventiende-eeuwse kaart van du Roy komt aan de noordzijde van het ontgonnen gebied een vijftal hofsteden voor. Op de topografische kaart van 1847 staat op nagenoeg dezelfde plaats als op de kaart van du Roy een boerderij onder de naam 'De Pals' getekend. Deze naam stamt vermoedelijk van een groep Duitse boeren die zich hier omstreeks 1775 gevestigd moet hebben. Deze groep vertrok weer aan het begin van de negentiende eeuw. Sinds 1860 was het gebied in handen van jonkheer Ram, statenlid der

Utrechtse Provinciale Staten en stichter van de buitenplaats. De exacte stichtingsdatum van de buitenplaats is 1 mei 1867, toen de zevenjarige zoon van Ram, J.A.P.L. Ram de eerste steen legde van het landhuis. Met de aanleg van het park is vermoedelijk gelijktijdig of vlak hierna begonnen. De topografische kaart van 1872 toont een landschappelijke aanleg, zodat de aanleg van het park in ieder geval vóór 1872 voltooid moet zijn. Aan wie Ram de opdracht heeft gegeven het terrein in een landschapspark te veranderen, is niet met zekerheid te zeggen. In de literatuur wordt H. Copijn als mogelijk ontwerper genoemd, maar tekeningen en bronnen ontbreken. De weergegeven situatie van 1872 laat een dicht bebost terrein zien, waarin de middeleeuwse verkaveling nog gedeeltelijk te herkennen is. Het park is door middel van een lange, van oost naar west lopende beukenlaan in twee praktisch gelijke helften verdeeld. Halverwege deze oprijlaan is aan de zuidkant het landhuis gebouwd. In de directe omgeving van het landhuis is een landschappelijke aanleg gerealiseerd met boom- en struikgroepen en slingerpaden. Recht tegenover het landhuis is een zichtlaan in noordelijke richting aangelegd die voor de boerderij 'De Pals' eindigt. De laan is aan weerszijden met vier rijen bomen beplant. Ter weerszijden hiervan bevinden zich weidegebieden. In 1872, vermoedelijk kort na de totstandkoming van het huis en de parkaanleg, is de buitenplaats verkocht aan jonkheer L. Rutgers van Rozenburg. Deze gaf in 1876 tuinarchitect L.A. Springer de opdracht het park in kaart te brengen en een gedeeltelijke reorganisatie door te voeren. Deze tekening is in 1994 teruggevonden en geeft een situatie weer, die vergelijkbaar is met de situatie op de topografische kaart van 1872. In tegenstelling tot de situatie op deze komt op de tekening van Springer ten noorden van de oprijlaan een koetshuis voor, welke dan ook vermoedelijk in de periode 1872-1876 is gebouwd. De overige bijgebouwen, zoals de nieuwe boerderij 'De Pals', en een aantal dienstwoningen langs de noordzijde van het Heeserspoor kunnen op grond van stijlovereenkomsten met het koetshuis in dezelfde periode 1872-1876 gedateerd worden. Hiervan is de boerderij in de middenas aan de noordzijde gemeentelijk monument. De reorganisatie van de Springer heeft onder meer betrekking de toevoeging van een doolhof. Ook hiervan bestaat een tekening met de aantekening 'herplant en vergroot in 1883-1884'. In het centrum van de doolhof lag een hermitage of kluizenaarsgrot, waarin een cementen beeld van een monnik met een kruis voor zijn borst was gezeten. In zijn andere hand hield hij een open geslagen boek vast. De hermitage bestaat nog steeds maar verkeert in zeer bouwvallige staat. De doolhof is nagenoeg door het kappen der beuken verdwenen.

In 1922 is de buitenplaats verkocht aan de heer J. van der Krol, die van de aanwezige bossen zogenaamde productiebossen heeft gemaakt. Na de Tweede Wereldoorlog verkocht Krol delen van het bezit waardoor de buitenplaats in verschillende handen kwam, hetgeen de beheersproblematiek aanzienlijk heeft vergroot. Deze situatie heeft tot het begin van de jaren negentig geduurd. Mede door achterstallig

onderhoud is het park na de oorlog sterk in kwaliteit achteruit gegaan. Sinds de jaren tachtig heeft de eigenaar van het koetshuis de eerder verkochte stukken grond voor het grootste deel weer teruggekocht. Thans (1998) is het te beschermen terrein in bezit van twee eigenaren. Het koetshuis is gerestaureerd en doet tegenwoordig dienst als woning. Het meest zuidelijk deel van het terrein, waar oorspronkelijk een heuvel van bijna vijfendertig meter hoog lag, is de afgelopen decennia door zandafgravingen in een diepe kuil veranderd. Het betrof hier een gebied zonder een landschappelijk aangelegde structuur en is derhalve voor bescherming van ondergeschikt belang.

Omschrijving

De historische buitenplaats De Paltz is gelegen langs de westzijde van de Van Weerden Poelmanweg die tevens de oostgrens vormt. Het complex wordt in het noorden begrensd door de Heeserspoor-Westzijde, in het westen door de Paltzerweg en in het zuiden door de kavelgrens van perceelnummer D 4381. De buitenplaats bestaat uit de volgende complexonderdelen:

1. landhuis
2. koetshuis
3. parkaanleg
4. hermitage

De historische parkaanleg (complexonderdeel 3) vormt het bindende element waarbinnen de verschillende complexonderdelen zijn gelegen. Het in hoofdvorm rechthoekige terrein wordt ten noorden van de middenas door middel van een oost-west lopende beukenlaan in twee helften gedeeld. De entree van de oprijlaan bevindt zich aan de oostzijde (Van Weerden Poelmanweg). Ongeveer na 1/4 lengte bevindt zich aan de noordzijde het koetshuis (complexonderdeel 2), terwijl ongeveer halverwege ten zuiden bij een open ruimte het landhuis (complexonderdeel 3) is gesitueerd. De hermitage (complexonderdeel 4) bevindt zich iets verder ten noorden van de oprijlaan.

Waardering

De historische buitenplaats De Paltz is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als representatief voorbeeld van een in het derde kwart van de 19de eeuw aanlegde buitenplaats met bijbehorende bijgebouwen en parkaanleg. Tevens is het van belang vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, welke teruggaat tot het eind van de veertiende eeuw toen het ontgonnen en verkaveld is. De buitenplaats is tuinarchitectuurhistorisch van belang vanwege de 19de-eeuwse landschappelijke aanleg, die in hoofdvorm nog goed herkenbaar is, evenals de integratie daarvan van de oorspronkelijke middeleeuwse verkavelingsstructuur. Bovendien is de parkaanleg van belang voor het oeuvre van de tuinarchitect L. Springer. De verschillende complexonderdelen zijn in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering vrij gaaf bewaard gebleven. De buitenplaats heeft intrinsieke ensemblewaarde door de stilistische, functionele en ruimtelijke samenhang van de verschillende complexonderdelen, afgestemd op de landschappelijke parkaanleg.

INSCHRIJVING

Kantoor bewaarder : Utrecht

Inschrijvingsdatum : 14-03-2000

Deel/Registratienummer : 11341/13

=====

Uittreksel uit de Objecten Data Bank

Onderstaand object is
EEN RIJKSMONUMENT,
opgenomen in het Register van beschermde monumenten
ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988.

Provincie : Utrecht Monumentnummer : 512709
Gemeente : Soest Besluitnummer : 9810732
Objectcode : 3768ML-00002-01 Besluitdatum : 09-09-1999
Aanduiding : RdMz

Onderdeel van
Complex : 512708 Rijksmonument
3768ML-C-01
De Paltz

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Soesterberg
Straat : Paltz
Huisnummer : 2

KADASTRALE AANDUIDING

Kad. Gemeente : Soest
Sectie : D
Nummer : 4591

OMSCHRIJVING

Omschrijving

Een evenwijdig langs de oprijlaan (noordelijke zijde) gelegen KOETSHUIS uit omstreeks 1870 is in chalêtstijl uitgevoerd. Het éénlaags gebouw heeft een rechthoekige plattegrond onder een met leien in maasdekking gedekt samengesteld zadeldak, bestaande uit het zadeldak van het hoofdvolume waarop haaks het zadeldak van het risaliet is gezet. De dakranden zijn aan de onderzijde met gesneden windveren afgewerkt en de hoeken hebben pironen. Aan de lange gevelzijden worden de dakschilden door houten decoratief gesneden schoren ondersteund. De windveren zijn uitgevoerd met decoratief hangend zaagwerk, nokpironen, makelaars en hanenbalken. De uit grauwe baksteen opgetrokken gevels hebben keperboogvormige gevelopeningen. Ter hoogte van het raamkalf is een uitstekende rollaag gemetseld die boven de vensters de keperboog volgt. De gevelhoeken worden geaccentueerd door een gemetselde, vlakke liseen. De topgevels zijn

onder de dakranden voorzien van een gemetseld, getrapt fries. De vensters zijn voorzien van luiken, welke eveneens als de deuren opgeklampt zijn.

De symmetrisch ingedeelde voorgevel (zuid) van drie traveeën heeft een middelrisaliet met een puntgevel onder een steekkap. In het midden is een dubbele opgeklampte koetsdeur geplaatst. Rechts van het risaliet bevindt zich onder een luifel de toegang tot wat nu de woning is.

Links is in de gevel een venster gezet. De rechter zijgevel heeft op de begane grond twee vensters en één venster op de verdieping. De linker zijgevel heeft een symmetrisch indeling met een in het midden geplaatste deur, geflankeerd door een venster, welke oorspronkelijk toegang gaf tot de dienstwoning. Op de verdieping zijn drie vensters gezet.

N.B. Voor de vier vensterassen brede achtergevel is in 1990 een serre onder lessenaarsdak geplaatst, welke voor de bescherming van ondergeschikt belang is.

Waardering

Het voormalige koetshuis is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als karakteristiek voorbeeld van een koetshuis in chaletstijl uit het derde kwart van de 19de eeuw. Het is een ruimtelijke en functioneel onderdeel van de buitenplaats en als zodanig ook van belang voor de ontwikkelingsgeschiedenis ervan en heeft ensemblewaarde met de overige complexonderdelen. Het koetshuis is vrij gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering.

INSCHRIJVING

Kantoor bewaarder : Utrecht
Inschrijvingsdatum : 14-03-2000
Deel/Registratienummer : 11341/13

=====

Uittreksel uit de Objecten Data Bank

Onderstaand object is
EEN RIJKSMONUMENT,
opgenomen in het Register van beschermde monumenten
ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988.

Provincie : Utrecht Monumentnummer : 512710
Gemeente : Soest Besluitnummer : 9810732
Objectcode : 3768ML-00001-01 Besluitdatum : 09-09-1999
Aanduiding : RdMz

Onderdeel van
Complex : 512708 Rijksmonument
3768ML-C-01
De Paltz

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Soesterberg
Straat : Paltz
Huisnummer : 1

KADASTRALE AANDUIDING

Kad. Gemeente : Soest
Sectie : D
Nummer : 4592

OMSCHRIJVING

Omschrijving
Vrijstaand WOONHUIS op rechthoekige plattegrond is een landhuis in een Franse eclectische stijl uit 1867, bestaande uit een souterrain en twee bouwlagen, met een latere gewijzigde derde bouwlaag in het middenrisaliet (oorspronkelijk een lage zolderverdieping) onder een plat dak. Alle gevels zijn gepleisterd en voorzien van lisenen met casement invulling, een cordonlijst tussen de eerste en tweede bouwlaag en worden boven een geprofileerde lijst afgesloten door een uitkragende daklijst. De aan de bovenzijde getoogde gevelopeningen hebben een geprofileerde omlijsting en zijn voorzien van stolpdeuren of stolpramen met bovenlicht, op de verdieping geflankeerd door persiennes. De vensters in de later toegevoegde derde bouwlaag zijn rechthoekige en hebben geen omlijsting. De voorgevel (noord) aan tuinzijde is een lijstgevel van vier vensterassen breed met een middenrisaliet van twee vensterassen. Vóór de gevel is boven het

souterrain een grote veranda geplaatst die breder is dan de gevel van het landhuis en wordt overdekt door een balkon dat qua vorm identiek is aan de veranda. Het balkon wordt gesteund door negen ranke gietijzeren gecanneleerde zuilen. Zowel veranda als balkon zijn voorzien van een vermoedelijk niet origineel houten hekwerk met platte balusters. De achtergevel (zuid) is een lijstgevel van vijf vensterassen breed met een middenrisaliet van drie vensterassen. Het middenrisaliet heeft een kleinere voorsprong dan het middenrisaliet in de voorgevel. In het midden ervan is de hoofdingang geplaatst, bereikbaar via een hardstenen, vijftredige bordestrap. Op de verdieping is vóór het risaliet een balkon gezet, rustend op vier zwaar uitgevoerde gecanneleerde Dorische zuilen. Het balkon dient tevens als afdak voor de eronder gelegen ingangspartij. De zijgevels zijn twee vensterassen breed.

De indeling der vertrekken is voor een groot deel gewijzigd en derhalve voor bescherming van ondergeschikt belang. Dit geldt ook voor de later gewijzigde en verhoogde derde bouwlaag op het middenrisaliet.

Waardering

Als hoofdonderdeel van de buitenplaats De Paltz is het landhuis van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als herkenbaar voorbeeld van een landhuis uit het derde kwart van de 19de eeuw in een Frans eclectische stijl, alsmede vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaats. Tevens heeft het grote ensemblewaarde vanwege de ruimtelijk, functionele en stilistische relatie tot het park, de zichtassen op het huis en de overige complexonderdelen. Het landhuis is wat het exterieur betreft vrij gaaf in hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering.

INSCHRIJVING

Kantoor bewaarder : Utrecht
Inschrijvingsdatum : 14-03-2000
Deel/Registratienummer : 11341/13

=====

Uittreksel uit de Objecten Data Bank

Onderstaand object is
EEN RIJKSMONUMENT,
opgenomen in het Register van beschermde monumenten
ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988.

Provincie : Utrecht Monumentnummer : 512711
Gemeente : Soest Besluitnummer : 9810732
Objectcode : 3768ML-00001-02 Besluitdatum : 09-09-1999
Aanduiding : RdMz

Onderdeel van
Complex : 512708 Rijksmonument
3768ML-C-01
De Paltz

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Soesterberg
Straat : Paltz
Huisnummer : 1

KADASTRALE AANDUIDING

Kad. Gemeente : Soest
Sectie : D
Nummer : 4263
Mate : Gedeeltelijk

Kad. Gemeente : Soest
Sectie : D
Nummer : 4374
Mate : Gedeeltelijk

Kad. Gemeente : Soest
Sectie : D
Nummer : 4591
Mate : Gedeeltelijk

Kad. Gemeente : Soest
Sectie : D
Nummer : 4592
Mate : Gedeeltelijk

Kad. Gemeente : Soest

Sectie : D
Nummer : 4594
Mate : Gedeeltelijk

OMSCHRIJVING

Omschrijving

Het huidige gebied van het de beschermen PARKAANLEG van de buitenplaats De Paltz wordt aan de noordzijde begrensd door de Heezerspoor, aan de westzijde door de Paltzerweg, de zuidgrens wordt bepaald door de afgraving en wordt grotendeels aangegeven door een groenstrook van bomen en struiken. De oostgrens volgt de perceelsgrens ten oosten van het 'Herdershuis'. Ten noordoosten van het koetshuis loopt de grens in de richting van de Van Weerden Poelmanweg, volgt deze in zuidelijke richting tot voorbij de oprijlaan, waarna het in westelijk richting langs de perceelsgrens loopt. De begrenzing is voor het grootste deel gebaseerd op de tekening van L.A. Springer uit 1876. In de jaren '90 van de 20ste eeuw is na jarenlang achterstallig onderhoud het park opgeknapt door onder andere snoeiwerkzaamheden. De algemene structuur van het terrein wordt mede bepaald door de rechthoekige verkaveling uit de middeleeuwen die voor een deel in het ontwerp is gerespecteerd. Met name de loop van de lanen zijn hierop gebaseerd, maar ook een aantal secundaire paden in het noordwestelijk deel van het park lijken het oude verkavelingspatroon te volgen. Ook de plaatsing van het landhuis, in de zichtlijn van de boerderij de Paltz (gemeentelijk monument), is deels gebaseerd op de oude structuur. De relatieve vlakheid van het terrein is eveneens te herleiden naar de middeleeuwse ontginning. De eerste landschappelijke aanleg dateert uit 1867-1872 en wordt toegeschreven aan H. Copijn. Na 1876 vond een reorganisatie plaats door L. Springer, waarbij het o.a. een doolhof met hermitage (1883) toevoegde. De hoofdoprijlaan deelt het terrein in een noordelijke helft en een aanmerkelijk kleinere zuidelijke helft. De hoofdentree van deze laan ligt aan de Van Weerden Poelmanweg. Een nieuw toegangshek geeft toegang tot een lange rechte oprijlaan die aan weerszijden met beuken is beplant. Deze hoofdoprijlaan doorsnijdt het gehele terrein en eindigt bij de Paltzerweg, waar een tweede ingang is. (Sinds 1993-1994 is deze laan met klinkers in een waaiermotief bestraat.) De oprijlaan voert na ongeveer honderdvijftig meter langs het koetshuis dat aan de noordzijde van de laan ligt. Ten oosten van het koetshuis liggen aan weerszijden van de laan naaldbossen bestaande uit Grove dennen, Corsicaanse dennen, Douglassparren. Ook percelen met beuken, en (Amerikaanse) eiken komen hier voor. Tegenover het koetshuis, aan de overzijde van de laan, ligt een symmetrisch aangelegd gazon terwijl aan de achterzijde van het koetshuis een dierenweide is aangelegd. Deze nieuwe elementen hebben echter geen storende invloed op de oorspronkelijke parkopzet. Halverwege de oprijlaan ligt aan de zuidzijde een V-vormige terrein rond het landhuis met een

landschappelijke aanleg, waarbij solitair staande bomen (waaronder een sequoia) en/of boom/struikgroepen de dieptewerking naar en van het huis versterken. Naar het huis loopt een dubbele oprijlaan van waaruit diverse slingerpaden lopen. Ten oosten van de dubbele oprijlaan en ten noorden van de hoofdoprijlaan bevindt zich een berceau. De noordelijke helft van het park wordt in twee delen van praktisch gelijke grootte gesplitst, door middel van een zichtlaan die vanaf de oprijlaan van het landhuis in noordelijke richting loopt. Deze laan, aan beide zijden met vier rijen beukenbomen beplant, eindigt bij boerderij 'De Paltz', die van oorsprong bij de buitenplaats hoort, maar thans in bezit is van een andere eigenaar. Ter weerszijden van de zichtlaan liggen weidegebieden die in het midden door een bosstrook in twee gelijke delen gesplitst wordt. Deze weidegebieden en de oprijlaan zijn grotendeels gebaseerd op de middeleeuwse verkavelingsstructuur. Meer naar het westen, aan de noordzijde van de oprijlaan, bevinden zich de restanten van de doolhof van haagbeuken zoals deze door L.A. Springer in 1883 ontworpen/vergroot is. Het doolhof had een rechthoekige patroon dat naar het midden toe in een spiraalvorm veranderde. In het centrum van de doolhof bevindt zich een zogenaamde hermitage (complexonderdeel 4). Het westelijk deel van het park bestaat voor het grootste deel uit naaldbossen met voornamelijk een recht padenpatroon.

Waardering

De historische parkaanleg van de buitenplaats De Paltz is van algemeen belang vanwege de cultuur- en tuinhistorische waarde als in structuur en deels ook in details gaaf bewaard gebleven 19de-eeuwse parkaanleg in landschapsstijl, waaronder de tuinaanleg rond het landhuis met zichtassen, de parkbossen met slingerpaden en rechte paden, weidegronden (oorspronkelijk landbouwgronden) en restanten van een doolhof met hermitage. Tevens heeft het park waarde door ontstaansgeschiedenis van het terrein, dat als middeleeuwse ontginningsgebied tot de stichting van de buitenplaats in 1860 als landbouwgrond in gebruik is geweest. De parkaanleg is van belang als onderdeel in het oeuvre van L.A. Springer die in 1876 en 1884 een herinrichting uitvoerde. De parkaanleg heeft hoge landschappelijke en ensemblewaarde door de bijzondere ruimtelijke relatie die in de vorm van de diverse zichtassen en de dieptewerking is gecreëerd met de overige complexonderdelen.

INSCHRIJVING

Kantoor bewaarder : Utrecht
Inschrijvingsdatum : 14-03-2000
Deel/Registratienummer : 11341/13

=====

Uittreksel uit de Objecten Data Bank

Onderstaand object is
EEN RIJKSMONUMENT,
opgenomen in het Register van beschermde monumenten
ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988.

Provincie : Utrecht Monumentnummer : 512712
Gemeente : Soest Besluitnummer : 9810732
Objectcode : 3768ML-00001-03 Besluitdatum : 09-09-1999
Aanduiding : RdMz

Onderdeel van
Complex : 512708 Rijksmonument
3768ML-C-01
De Paltz

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Soesterberg
Straat : Paltz
Huisnummer : bij 1

KADASTRALE AANDUIDING

Kad. Gemeente : Soest
Sectie : D
Nummer : 4592
Mate : Gedeeltelijk

OMSCHRIJVING

Omschrijving

Een in een voormalig door L.A. Springer ontworpen doolhof gelegen HERMITAGE of kluizenaarsgrot stamt vermoedelijk uit 1883-1884. Het object is samengesteld uit sintels, baksteen, slakken en onregelmatig gevormde stenen die met behulp van cement tot een grot zijn samengevoegd. Het dak, dat voor een groot deel is ingestort, wordt gedragen door spoorrails.

In het midden van de grot is van het hierboven genoemde materiaal een pijler gemetseld die het dak ondersteunt. Achter deze pijler bevindt zich een beeld van een zittende monnik, waarvan het hoofd ontbreekt. De monnik houdt met een hand een kruis voor de borst, terwijl hij in zijn andere hand een boek vasthield.

De grot stond in het centrum van de doolhof. Op het dak zat een waterreservoir, die als bezoekers nadat zij de doolhof hadden

doorlopen en de grot waren binnengetreden, opengezet kon worden waardoor een watergordijn voor de ingang ontstond. Een ander en enig voorbeeld van dergelijke grot met watergordijn is in het park Sonsbeek te vinden.

Waardering

De hermitage is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als zeer zeldzaam voorbeeld van een kluizenaarshut uit het derde kwart van de 19de eeuw, die behoort bij een door de tuinarchitect L.A. Springer ontworpen doolhof. Als zodanig is het ook van belang voor het oeuvre van Springer. Het object heeft ensemble- en situationele waarde als onderdeel van een doolhof in het bijzonder en als onderdeel van de historische parkaanleg in het algemeen.

INSCHRIJVING

Kantoor bewaarder : Utrecht
Inschrijvingsdatum : 14-03-2000
Deel/Registratienummer : 11341/13

=====

Bijlage 2 Visie op hoofdlijnen

DE PALTZ, SOESTERBERG

visie op hoofdlijnen

Het landgoed De Paltz is momenteel een afgesloten gebied aan de noordzijde van de vliegbasis Soesterberg. Het is er stil en de natuur kan er haar gang gaan. Het laat negentiende eeuwse huis in eclectische stijl is in een vervallen toestand, maar het koetshuis, het gastenverblijf en de stallen in ch  let stijl zijn gerenoveerd en uitgebreid door de laatste eigenaar, de heer Raatjes. Ook de bos- en parkaanleg liggen er goed onderhouden bij soms zelfs wat aan de overdreven kant met schitterende klinkerwegen in baksteen in een bewerkelijk waaiervorm en bijbehorende verlichting. Een gedeelte van het landgoed, de boerderij De Paltz en de voornamelijk open terreinen daar direct omheen behoren ruimtelijk wel tot het landgoed maar kadastraal niet. De begrenzing loopt vrij willekeurig door bestaande ruimtelijke structuren en is daarenboven van wat armoedige aard. Deze situatie vormt een belangrijke inbreuk op het landgoed. Het kan nog moeilijk als een eenheid beleefd worden.

Gegeven deze bestaande toestand is de vraag wat nu de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle elementen of structuren zijn. Hoe moet met dit landgoed in de toekomst omgegaan worden? Daarvoor is eerst een duik in de geschiedenis nodig.

structuur van de eerste orde

Voordat landgoed De Paltz omstreeks 1876 werd aangelegd volgens een plan van de toen nog jonge parkarchitect Leonard Springer lag in dit hoge en droge gebied van heidevelden en zandverstuivingen op de plek van het latere landgoed een middeleeuwse landbouw enclave. Een ontginning van vierkante en rechthoekige bouwlanden omringd door hakhoutwallen ter wering van het vee en ter bescherming van het gewas. De rechthoekige verkaveling is nog tot op heden herkenbaar in de rechthoekige opzet van het landgoed en de rechthoekige bospercelen en open ruimten en in de wallen met oud eikenhakhout met name rondom het landgoed. Deze vroege landbouwkundige structuur is de basis voor de verdere ontwikkeling van het landgoed.

Het ontwerp van Springer voor De Paltz is er nog en de bestaande situatie weerspiegelt nog vrij goed dit ontwerp. Binnen het gegeven carré heeft Springer in oostwest richting een dubbele laan aangelegd en in noordelijke richting daar loodrecht op een drie dubbele laan met aan weerszijden de toen reeds bestaande open velden. In noordelijke richting wordt deze laan beëindigd door de boerderij De Paltz en in zuidelijke richting door het huis, hoog op de berg temidden van een bescheiden parkaanleg met aan weerszijden twee korte gebogen lindelanen die bewoners en bezoekers naar het huis leiden.

In de tweede helft van de twintigste eeuw is aan de zuidzijde van het landgoed op forse wijze zand afgegraven. Deze afgraving behoort kadastraal gezien tot het landgoed, maar ruimtelijk en cultuurhistorisch is het een apart gedeelte. Dit deel bevindt zich buiten het ontwerp van Springer. Aan de oostzijde liep de hoofdlaan, getuige de kaart van Springer, verder dan de rechthoekige begrenzing van het landgoed zelf om het landgoed te verbinden met de openbare weg die in het - toen nog open, maar nu grotendeels beboste - heidegebied lag. Dit vormde en vormt nog steeds een apart gedeelte.

De middeleeuwse basisstructuur in combinatie met de hoofdropzet van het ontwerp van Springer vormt de structuur van de eerste orde.

ontwerp Leonard Springer 1876

Het ontwerp van Leonard Springer is nog grotendeels in de huidige situatie herkenbaar. Naast de monumentale hoofdlaan en de laan tussen het huis en de boerderij is er de parkaanleg rondom het huis met de genoemde gebogen lindelanen, gazons met solitair en boomgroepen en een stelsel van gebogen paden. Vanuit het huis is er het zicht in de laan met aan weerszijden daarvan een landschappelijk doorzicht in de open weiden die deze laan flankeren. Aan de achterzijde is een relatief korte zichtas in het park.

Bijzonder zijn de berceaus. Deze lopen aan de oostzijde van het huis, en ten oosten van de daar aanwezige lindelaan en loopt door in het bos aan de oostzijde van de eerste weide.

Naast de vier open ruimten, twee aan weerszijden van de laan, lagen in de tijd van Springers aanleg meerder open ruimten met weiden en bouwlanden. Deze zijn nu grotendeels bebost met voornamelijk naalddhout. In het oostelijk gedeelte van het park lag tot voor kort ook een rechthoekige open ruimte die, getuige het ontwerp van Springer, een grote moestuin was.

Verder liggen in het bos her en der verspreid slingerlaantjes en slingerpaden. Alleen direct ten westen van het huis en vooral in het bos aan de oostzijde van het huis hebben deze gebogen paden een meer structurele betekenis en zijn ook nu nog grotendeels aanwezig.

Bij de stallen en gastenverblijf in de noordoost hoek van het terrein ligt een accentuering in de aanleg in de vorm van gebogen paden en bijzondere beplanting. Langs de lange hoofdlaan lagen op regelmatige afstand, steeds aan de noordzijde van de laan, gebouwen waarvan er nog twee resteren: het koetshuis en de informatieruimte.

structuur van de tweede orde

Binnen het raamwerk van de structuur van de eerste orde is, gegeven het ontwerp van Springer, binnen de eigenlijke landgoed aanleg een nuancering aangebracht in de open ruimten, het hart van het landgoed. De oorspronkelijke rechte landbouwkundige verkaveling is door Springer op bescheiden wijze verlandschappelijkt. Dat is van belang gezien de doorzichten vanuit het huis naar deze open ruimten ter weerszijden van de laan.

Daarnaast is de parkaanleg rondom het huis, hoewel bescheiden van aard, van wezenlijk belang in deze aanleg. Deze parkaanleg vormt een eenheid met de verlandschappelijkte weilanden en bouwlanden ter weerszijden van de laan.

De afgraving direct ten zuiden van de Springeraanleg is op zich weer een stuk historie met zijn eigen - ook ecologische - betekenis. Het grote gat in de Soester berg. Aan de zuidwest zijde van het landgoed heeft de afgraving een aanwijsbare inbreuk gemaakt op de oorspronkelijk rechthoekige hoofdvorm van het oorspronkelijke landgoed.

visie op hoofdlijnen

Op grond van deze korte schets van de hoofdlijnen in de ontwikkeling van De Paltz en de huidige toestand van het park is een visie op hoofdlijnen voor dit landgoed geschetst. Het zijn de ruimtelijk belangrijkste elementen en structuren die dit landgoed kenmerken en maken tot wat het is.

Het gaat daarbij in de eerste plaats om de basisstructuur, de Middeleeuwse rechthoekige ordening van landbouwkavels die later grotendeels bebost zijn. De stoere vierkante hoofdvorm van De Paltz, gemarkeerd door een eikenhakhoutwal, weerspiegelt nog de vorm van de oorspronkelijke landbouw enclave en onderscheidt het eigenlijke landgoed van de later toegevoegde zandafgraving.

Aan de zuidwest zijde maakt deze afgraving een inbreuk op het oorspronkelijke landgoed maar wel binnen de rechthoekige verkaveling opzet en is daarmee acceptabel. Direct achter het huis is aan de oorspronkelijke rechte begrenzing van het landgoed als het ware 'geknabbeld'. De strakke begrenzing en het contrast tussen het beboste en besloten landgoed versus de open zandafgraving zou hersteld moeten worden.

Hoofdmoment in het landgoed is, naast de lange hoofdlaan, het centrale open middengebied met de boerderij aan de noordzijde, het huis aan de zuidzijde en de driedubbele monumentale laan daar tussen. Het is evident dat het wenselijk zou zijn dat het eigendom hier in één hand zou zijn en in ieder geval dat het beheer van de openruimten op elkaar afgestemd wordt, ook de precieze situering en de aard van de afrastering kan nog veel ruimtelijke en esthetische winst opleveren.

De parkaanleg rondom het huis is duidelijk opgebouwd op grond van de zichtassen vanuit het huis en ook duidelijk begrensd. De twee zuidelijke weiden ter weerszijde van de laan zijn nu deels dichter gegroeid en deels dichter beplant. Deze zouden weer geopend moeten worden om de zichten vanuit het huis weer ruimte te geven. De oorspronkelijke subtiele verlandschappelijking in de vorm van golvende bosranden zou versterkt kunnen worden door een deel van de bomen in de weide te laten staan en een deel van het aangrenzende bos juist te openen. Gedacht wordt daarbij aan het bos tussen de berceau en de gebogen eikenlaan. Ook de oorspronkelijke Middeleeuwse wal tussen de noordelijke en zuidelijke weiden, die Springer in zijn ontwerp heeft gerespecteerd, zou wat opener gemaakt kunnen worden door alleen de onderbegroeiing te verwijderen waardoor veel meer zicht ontstaat tussen de vier weiden en de aanleg als geheel meer gratie krijgt.

In het westelijk deel van het landgoed liggen nog een drietal lanen die de aanleg iets extra's meegeven. De doolhof met grot die hier gelegen heeft is geheel verdwenen. In het oostelijk deel ligt de situatie complexer. Hier zijn de stallen uitgebreid met een groot gastenverblijf in chaletstijl met daarvoor een bosvijver met daarachter een berg in de vorm van een grote rotspartij en een forse waterval. Het is een recente aanleg van de heer Raatjes die even uniek als bijzonder genoemd mag worden. Een landschappelijke follie die het behouden waard is.

Even verbazingwekkend is de oorspronkelijke gebogen laan van Springer die getransformeerd is in een laan van bolesdoorns. Wat betreft schaal past deze laan in het geheel niet in de aanleg maar is weer zo afwijkend dat deze laan het behouden waard is. De oorspronkelijke moestuin is grotendeels bebost en zou in ieder geval weer een open ruimte moeten worden.

Het koetshuis heeft aan de achterzijde een dierenweide die ook weer als ruimte behouden kan worden om de ruimtelijke diversiteit in de aanleg als geheel te versterken. Aan de overzijde van de lange laan heeft de laatste eigenaar een kleine formele zichtas aangelegt. Deze kan in vereenvoudigde vorm binnen een verder natuurlijk beheerd halfopen bosgebied gehandhaafd blijven. Dat bosgebied ligt in de zuidoost hoek van het landgoed en heeft graspaden die grotendeels nog de oorspronkelijke tracering van Springer volgen. Het is een ruimtelijk en landschappelijk interessant gedeelte van de aanleg.

Tussen de rechthoek van het landgoed van de openbare weg aan de oostzijde is een voorstuk die ook weer deels ingeplant en deels dichtgegroeid is. De ruimten ter weerszijde van de lange laan zouden weer geopend moeten worden.

Tenslotte de afgraving. Deze afgraving is in het afgelopen decennium dicht geplant met grove dennen en eiken. Verder zijn er gebogen graspaden in aangelegd die begeleid worden door beuken. Hoewel het buitengewoon veel sympathie opwekt om te zien met hoeveel liefde en geld is gepoogd dit aangetaste landschap te verfraaien, toch is dit niet wat landschappelijk gewenst is.

Het contrast tussen het oorspronkelijke landgoed en de zandafgraving zou eerder versterkt dat afgezwakt moeten worden. Maar ook ruimtelijk is het ongewenst om een dal vol te planten met bomen van de eerste grootte waardoor op den duur het contrast tussen het, weliswaar door mensenhand gemaakte, dal en de Soesterberg wordt genivelleerd.

Het is hier wenselijk om de begrenzing met een eikenhakhoutwal te versterken, het middengedeelte van de afgraving van beplanting te ontdoen en alleen aan de randen, dus aan de bovenzijde van de flanken van de helling, beplanting in de vorm van grove dennen en eiken te handhaven en de paden uit het hart van de afgraving te verwijderen en te beperken tot een pad die de randen aan de bovenzijde volgt. Op deze wijze wordt het contrast tussen ruige natuur en de meer gedistingeerde landgoed sfeer van De Paltz versterkt en kan de afgraving zelf zijn eigen natuurlijke ontwikkeling doormaken. Warme en droge hellingen zijn in Nederland zeldzaam.

Bijlage 3 Bouwhistorisch onderzoek

BBA

BUREAU

VOOR

BOUWHISTORIE

EN

ARCHITECTUURGESCHIEDENIS

V.O.F.

BOUWHISTORISCHE
VERKENNING
MET
WAARDESTELLING



Landhuis De Paltz

SOEST

LANDHUIS DE PALTZ, SOEST

LANDHUIS DE PALTZ, SOEST

BOUWHISTORISCHE VERKENNING MET WAARDESTELLING

BUREAU

VOOR

BOUWHISTORIE

EN

ARCHITECTUURGESCHIEDENIS

V.O.F.

INHOUD

VOORWOORD	5
ONTSTAANS- EN GEBRUIKSGESCHIEDENIS	6
BESCHRIJVING EN ANALYSE	11
Algemeen	11
Exterieur	11
Interieur	13
CONCLUSIE	23
BOUWGESCHIEDENIS	24
WAARDESTELLING	25
Cultuurhistorische waardestelling	25
Monumentwaarden	26
Waardestellingsrepresentatieplattegronden	29
AANBEVELINGEN	32
LITERATUUR EN BRONNEN	33
BIJLAGE 1 Redengevende omschrijving rijksmonumentenregister	34
AFBEELDINGEN	40
COLOFON	76

VOORWOORD

Het landhuis De Paltz is een eclectisch herenhuis in het centrum van de gelijknamige buitenplaats in de gemeente Soest aan de rand van de voormalige vliegbasis Soesterberg. Stichting Het Utrechts Landschap heeft in april 2011 buitenplaats en landhuis De Paltz in beheer overgenomen van de Provincie Utrecht. In afwachting van de nieuwe bestemming heeft het *Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis* (BBA) de opdracht gekregen een bouwhistorische opname op hoofdlijnen - met waardestelling - te maken van de monumentale waarden van het landhuis.

Het rapport geeft een beschrijving in woord en beeld van het landhuis in relatie tot de buitenplaats. De opname bestaat uit een korte geschiedenis van de ontwikkeling van het landhuis tegen de achtergrond van de buitenplaats. Omdat in de literatuur en daarmee in de redengevende beschrijving een aantal onjuistheden voorkomt, is er voor gekozen ook de voorgeschiedenis van het landgoed/buitenplaats in het onderzoek te betrekken. De buitenplaats bezit een bijzondere cultuurhistorische gelaagdheid, waarbij de agrarische laag teruggaat tot in de vroege middeleeuwen en nog steeds in de verkaveling van de buitenplaats is af te lezen.

Het rapport bestaat verder uit een beschrijving en analyse van de bouwmassa, exterieur, constructie en interieur. Bij de uitwerking zijn gegevens uit de literatuur, historisch kaartmateriaal, bouwtekeningen en gegevens uit het kadaster betrokken. De analyse resulteert in een externe en een interne waardestelling, zowel in tekst als in de vorm van waarderingsplattegronden.

De verslaglegging berust op veldwerk ter plaatse (22 maart 2011) en de daarop volgende analyse door drs. F. Grovestins en drs. B. Olde Meierink. Het kadastraal onderzoek is uitgevoerd door drs. J. Luijt. Helaas ontbrak voor de gebruiksgeschiedenis van de tweede helft van de 20ste eeuw het noodzakelijke bronnenmateriaal.

Wij danken de heer J. Piekema van het gemeentearchief Soest voor de hulp bij het archiefonderzoek. Onze dank gaat uit naar de heer W. Wijsman, bouwmeester van Stichting Het Utrechts Landschap, de heer Barisch, de terreinbeheerder van De Paltz en de heer jhr. E. Rutgers van Rozenburg voor het onderzoek in het familiearchief Rutgers van Rozenburg in het gemeentearchief van Amsterdam.

mei 2011

drs. F. Grovestins

drs. B. Olde Meierink

ONTSTAANS- EN GEBRUIKSGESCHIEDENIS

Voorgeschiedenis

Het gebied van buitenplaats De Paltz behoorde oorspronkelijk tot de al in 838 genoemde buurtschap Hees - het westelijke deel van de gemeente Soest. Het bestond uit Hoog Hees met de Hezer Eng en noordelijk daarvan Laag Hees, dat aan het eind van de 14de eeuw - na het graven van de Praamgracht - in de vorm van stroken is ontgonnen. De kern van de huidige buitenplaats De Paltz ligt op het oostelijke deel van het oorspronkelijke bouwlandcomplex Hezer Eng, op de noordelijke flank van de hoge rug, waarvan de hoogste top de naam Soesterberg draagt (afb. 1b).

Klooster Hohorst - op de Hohorst of Heiligenberg - kreeg bij de stichting aan het begin van de 11de eeuw van bisschop Ansfried veertien boerderijen in Hees.¹ Op de kaart van de buurtschap Hees die in 1698 door Bernard de Roij voor de Provincie Utrecht werd gemaakt - ten behoeve van de inning van de tienden van de in 1580 geconfisqueerde Utrechtse Paulusabdij - zien we het complex bouwland van de Hezer Eng (afb. 2a). Het complex bestaat volgens de kaart uit onregelmatige percelen, waarvan de grenzen in de huidige verkaveling van het huidige landgoed De Paltz nog herkenbaar zijn (afb. 2b). De percelen waren in 1698 in bezit van verschillende Utrechtse grootgrondbezitters.

De zeven kavels die men 1698 en ook in 1832 (afb. 3) kan onderscheiden op de kaarten, zijn mogelijk identiek aan de hoeven die bisschop Ansfried aan het begin van de 11de eeuw schonk. Een van deze kavels is waarschijnlijk identiek aan het naast boerderij De Paltz aan het Heezerspoor² gelegen perceel grasland, dat tot ver in de 19de eeuw nog in gebruik was als bouwland (afb. 2b-7b). Boerderij en bouwland zijn als eerste laag van de biografie van het landgoed te beschouwen.

Op de meeste kavels op de kaart van De Roij stonden in 1698 nog boerderijen, maar deze waren in 1832 met uitzondering van twee - waaronder de voorganger van de huidige boerderij De Paltz - alle verdwenen. Opvallend is dat boeren op de Hezer Eng aan het eind van de 17de eeuw, maar waarschijnlijk ook in de middeleeuwen, niet over weiland bij hun boerderijen konden beschikken.

De heidegronden, die in de 17de en 18de eeuw deel uitmaakten van de provinciale domeinen, en waar de boeren gebruiksrechten hadden, komen in de Franse Tijd aan de nieuw gevormde gemeente Soest. De gemeente geeft de heidegronden, die tot dan werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van plaggen, ter ontginning of bebossing in erfpacht uit aan particulieren. Het zijn vooral vermogende burgers die zich de investeringen konden permitteren.

In de loop van de tijd was de heide door overbeweiding steeds meer veranderd in stuifzand - de naam Soestduinen herinnert hier nog aan. Waarschijnlijk zijn de percelen op de Hezer Eng steeds verder overstoven door het onvruchtbare zand, waardoor de opbrengsten steeds verder afnamen. De oplossing was bebossing, maar daarvoor waren kapitaalcrachtige investeerders nodig.

¹ Gottschalk 1970, Broer 2000.

² Het Heezerspoor was, tot de aanleg in het midden van de 17de eeuw van de Amersfoortsestraatweg, de verbindingsweg tussen Utrecht en Amersfoort.

Ook De Paltz lijkt een dergelijk grootgrondbezit te zijn. Op de kadastrale minuut van 1832 ziet men voor het eerst deze de aanleg met blokvormige structuur met aan de noordzijde een voorganger van de huidige boerderij de boerderij Paltz (afb. 3).³ De meeste door lanen omgeven vakken werden in 1832 als bouwland aangegeven, terwijl een enkel perceel met braak (als bouwland) werd aangeduid. In de lokale literatuur wordt aangegeven, dat de Paltz in 1775 door arbeiders uit De Paltz zou zijn ontgonnen.⁴ Hiervoor ontbreekt het bewijs. In 1832 was Andries de Wilde eigenaar van De Paltz. Hij was een op Java rijk geworden bestuursambtenaar, die in 1823 naar Nederland terugkeerde en zich als rentenier vestigde op de door hem aangekochte buitenplaats Pijnenburg op de grens met Baarn. Tot het landgoed Pijnenburg hoorde in 1698, toen de familie Hinloopen het bezat, ook een kavel op de Hezer Eng (afb. 2b). In de loop van de tijd zou dit worden uitgebreid want in 1823 behoorde bij Pijnenburg ook een fors deel op de Hezer Eng. Op de oudste kadasterkaart uit 1832 (mogelijk al uit 1817) zien we al rechte wallen met bomen beplant die zonder twijfel opgeworpen waren om het verstuiwen tegen te gaan. Deze wallen zijn nog herkenbaar in de geometrische structuur van het landgoed De Paltz. Na 1832 zou De Wilde het landgoed de Paltz vergroten, ondermeer in 1836 door aankoop van grond van burgemeester Van Bern maar ook door de aankoop van percelen heidevelden van de gemeente Soest. In 1859 zal Andries de Wilde het landgoed Pijnenburg aan H.A. Insinger verkopen en vervolgens in juni van het volgende jaar het landgoed De Paltz in logement Ubbink in Soestdijk laten veilen.

De periode Ram

De koper in 1860 is jhr. mr. Jacob Philip Albert Leonard Ram (1826-1890), die in 1854 op 28-jarige leeftijd burgemeester van Breukelen werd. Het landgoed De Paltz is op dat moment ruim 66 ha groot.⁵ In 1861, een jaar na de aankoop van De Paltz, brandt de aan het Heezerspoor gelegen boerderij De Paltz af, waarna deze in opdracht van de nieuwe eigenaar is herbouwd. De nieuwe boerderij wordt met het dwarse stalgedeelte naar het noorden en het woongedeelte naar het zuiden gericht en wel in de as van een over het bouwland aangelegde nieuwe noord-zuidlaan, de Boerselaan. Deze Boerselaan eindigde bij een eveneens nieuw aangelegde oost-west gerichte dwarslaan. Dit T-vormige assenkruis bepaalt nog steeds de hoofdstructuur van het landgoed. Het is mogelijk dat aan de voorzijde van de boerderij een herenkamer was ingericht van waaruit men zicht had via de nieuw aangelegde de Boerselaan op de Soesterberg. In de as zou in 1867 het landhuis worden gebouwd. De bouw van de herenkamer is begrijpelijk wanneer men bedenkt dat jhr. Ram in 1862 eervol ontslag had gekregen als burgemeester van Breukelen. Het verplicht wonen binnen de standplaats, de gemeente Breukelen was niet meer nodig. Hij kon zich vanaf 1862 geheel wijden aan de ontwikkeling van De Paltz tot buitenplaats. Het blijkt dat jhr. Ram zich intensief met de exploitatie van het landgoed gaat bezig houden. Aan de noordzijde van de dwarslaan worden op regelmatige afstand vier schaapskooien gebouwd. Voor het houden van schapen is in 1861 en 1862 toestemming gevraagd. In 1863 werd door het gemeentebestuur bepaald dat Ram niet meer dan twee kuddes ieder

³ Gezien de toen aanwezige schaapskooi werden er nog steeds schapen gehouden.

⁴ De Kam 1998.

⁵ De Kam 1998.

van maximaal 100 schapen mocht weiden op de gemeentelijke heidegronden. Op het moment van de bouw van de schaapskooien is men er waarschijnlijk vanuit gegaan dat het gebied ten zuiden van de laan nog heide zou blijven. Dit veranderde spoedig. De veranderingen op De Paltz zouden worden bezegeld met de bouw van een landhuis.

Getuige de eerste steen uit 1867 (afb. 20) naast de ingang van het landhuis De Paltz werd met de bouw van het landhuis waarschijnlijk in 1866 begonnen. We mogen er vanuit gaan dat, zoals gebruikelijk, in het jaar voorafgaand aan de eerste steenlegging de funderingen zijn gelegd (afb. 16-18). Waarschijnlijk was de aanleg van het landschapspark rond het huis al eerder begonnen en was de bouw van het landhuis en koetshuis de afsluiting van het geheel. Opvallend is dat het landhuis precies in de as van de Boerselaan is gesitueerd. Men keek Boerselaan in en de boerderij fungeerde als een point de vue.

Het landhuis kreeg een omgaande, gebogen rijweg om het landhuis heen. Het landhuis had immers zijn ingang aan de achterzijde (zuidzijde). Een zichtas vanuit de hoofdingang in zuidelijke richting, gericht op een van de toppen van de Soesterberg, bleef behouden. Het terrein om het huis werd ingericht met gazons, solitaire bomen en perken.

Hoewel direct bewijs ontbreekt, zijn er redenen om aan te nemen dat Hendrik Copijn verantwoordelijk was voor de verandering in de landschapsstijl.⁶

Met het 'heerenhuis' zouden ook een stal met koetshuis, koetsierswoning en tuinhuis worden gebouwd. Deze werden aan de oostzijde van het huis gebouwd.

Met de bouw van het landhuis en bijgebouwen en de aanpassingen wordt een nieuwe tijdlaag aan het landgoed toegevoegd. Of Ram zijn buitenplaats ooit voltooid, is niet duidelijk: Ram werd namelijk krankzinnig verklaard en onder curatele gesteld, waarna het landgoed op 5 juli 1872 is geveild.

De periode Rutgers van Rozenburg

De koper in 1872 is jhr. Louis Rutgers van Rozenburg (1826-1908), assuradeur te Amsterdam. Hij kocht De Paltz voor f 25.000,-. Vervolgens vergrootte hij het landgoed door in 1874, 1882 en 1897 door heidegrond bij te kopen van de gemeente Soest. Hij schakelde de Haarlemse tuinarchitect Leonard A. Springer in, die het hele landgoed in 1876 in kaart bracht (afb. 5a en 5b). Uit de plattegrond van Springer blijkt dat het landgoed bestaat uit een geometrische hoofdstructuur met verschillende vakken bos, waarin slingerpaden zijn opgenomen. Hij maakte in 1882/83 ook een ontwerp om het beukendoolhof opnieuw te beplanten en te vergroten. De Paltz gebruikte Rutgers van Rozenburg, die in Utrecht woonde, als buitenverblijf. Hij sterft in 1908 waarna zijn oudste zoon Louis De Paltz erft en met zijn gezin 's zomers De Paltz gebruikt. Hij breidde het landgoed nog uit, voordat hij in 1922 naar Utrecht verhuist en het landgoed verkoopt. Het landhuis zou na dat jaar niet meer door een eigenaar worden bewoond.

De periode Krol

Het landgoed De Paltz is dan 123 ha groot en wordt gekocht door de broers Van der Krol uit Maartensdijk, niet om er 's zomers te wonen, maar om economische redenen: zij waren houthandelaren en kaptten een groot deel van het bos. Het werd vervangen

⁶ De Kam 1998, p. 42-43.

door productiebos ten behoeve van mijnhout. Een van broers, Jan van der Krol, is sinds 1927 de enige eigenaar. Hij zet het bedrijf in 1959 om in de VOF 'Jan van der Krol'.

Van der Krol verhuurt waarschijnlijk steeds het huis en koetshuis. Afgezien van de advocaat Fruin uit Rotterdam in de jaren 30, is niet bekend wie het landhuis in de periode 1922-1959 huurde. Wel is duidelijk dat van 1959 tot 1981 in het landhuis een internaat gevestigd was.⁷ Ook in het voorafgaande decennium is het huis waarschijnlijk voor een soortgelijke maatschappelijke functie gebruikt, getuige het grote aantal tijdelijke bewoners dat volgens het bevolkingsregister het landhuis in die tijd bewoonde.

Voor deze nieuwe functies was het huis niet bijzonder geëigend. De oorspronkelijke lage zolderverdieping (afb. 16 en 17) heeft daarom in de jaren 50 plaats gemaakt voor de huidige opbouw (afb. 19). Mogelijk heeft deze wijziging vlak voor 1959 plaatsgevonden. De nieuwe tweede verdieping werd ingericht als zelfstandige woning, waarschijnlijk voor het inwonende hoofd of de conciërge van het internaat.

In 1975 wordt een verbouwingsplan goedgekeurd, aangevraagd door de eigenaar van het pand, de firma J. van de Krol (afb. 8-11).⁸ Het betreffen kleine aanpassingen, die ten dele zijn uitgevoerd.

Het laatste kwart van de 20ste eeuw en begin 21ste eeuw

Toen de Limburgse kolenmijnen in de jaren 60 en 70 van de 20ste eeuw sloten en de vraag naar mijnhout stopte, is het zuidelijke deel van het landgoed gebruikt voor zandafgravingen. In die tijd is een groot deel van het landgoed verkocht aan Defensie en anderen. Het centrale deel van het landgoed - waaronder het landhuis, de bijgebouwen en het landschapspark - groot ruim 77 ha, is in 1984 verkocht aan de heer E.S. Raatjes. Boerderij De Paltz is afzonderlijk verkocht waardoor de eenheid tussen huis en boerderij verloren ging. De heer Raatjes bewoonde het gerenoveerde koetshuis. Het landhuis zelf is (verder?) verhuurd aan het evangelisch centrum 'In de Ruimte' te Soest, dat er een rehabilitatiecentrum in onderbracht, officieel genaamd Stichting Rehabilitatiecentrum De Paltz. Hier verbleven ter behandeling jonge, licht-psychiatrische patiënten. Bouwtekeningen uit 1989/1990⁹ - met aanpassingen aan het gebouw ten behoeve van brandpreventie - geven een beeld van het gebruik van het huis in die tijd (afb. 12-15). Voor het tehuis is op de benedenverdieping door het samenvoegen van ruimten een 'woonkamer' met open haard gecreëerd. De verdieping kreeg een onderverdeling in kamers.

De tweede verdieping deed dienst als woning voor de leiding van het centrum. Stichting Rehabilitatiecentrum De Paltz ging in 1998 failliet en het huis kwam zonder functie. Raatjes zag het als zijn taak het landgoed/park en de gebouwen te herstellen en nam dit voortvarend ter hand. Het lag in de bedoeling om deze herstelperiode af te sluiten met de restauratie van het landhuis. Dat is er evenwel niet van gekomen.

In 2007 is landgoed De Paltz verkocht aan de Provincie Utrecht. Deze verwierf het landgoed om de eenheid met de aangrenzende, als natuurgebied te ontwikkelen vliegbasis Soesterberg te waarborgen. Aangezien de Provincie zelf geen natuurgebieden beheert

⁷ www.wikipedia.nl, Lijst van internaten in Nederland.

⁸ Gemeentearchief Soest, BWT, map 544. Architect was H. Beekman te Soest. De aannemingssom bedroeg fl. 34.800,-. De niet-dragende binnenwanden werden uitgevoerd in regelwerk met spaanplaat en gyproc platen (gipsplaten) dik 9,5cm.

⁹ Gemeentearchief Soest, BWT, dossier landgoed De Paltz 1-3.

is het in april 2011 overgedragen aan Stichting Het Utrechts Landschap. De gebouwen op het landgoed, waaronder het landhuis blijven in bezit van de provincie tot er kopers voor worden gevonden.

BESCHRIJVING EN ANALYSE

In onderliggende beschrijving is ervan uitgegaan dat de voorgevel op het zuiden is georiënteerd. Voor de plattegronden met ruimtenummering zie afb. 8 tot en met 11.

Algemeen

Het landhuis dateert uit 1867, is opgetrokken in een eclectische stijl. Het pand heeft een driebeukige opzet waarbij de middelste beuk aan de zuid- en noordzijde (voor- en achtergevel) risaleert. Het telt pand telt vier bouwlagen: souterrain, bel-etage, eerste en tweede verdieping. De tweede verdieping dateert uit de jaren vijftig van de 20ste eeuw en beslaat alleen de middelste beuk. Deze bouwlaag vervangt een lagere zolderverdieping onder gedrukt zadeldak. De hoofdingang is aan de zuidzijde gesitueerd. Langs de noordzijde van het landhuis loopt ter hoogte van de bel-etage een veranda met balkon, waarvan de balustrade is verwijderd (afb. 16). Het huis staat met de noordgevel (achtergevel) in de as van de Boerselaan, die als centrale zichtlaan vanuit het huis functioneert. Aan de oostzijde van het huis staat het vernieuwde koetshuis dat met het landhuis een functioneel ensemble vormt.

Exterieur

De gevels van het landhuis zijn gepleisterd. Het pleisterwerk betreft een vervanging - vermoedelijk in de jaren vijftig van de 20ste eeuw - van een oorspronkelijk vlakke pleisterlaag.

De bel-etage en eerste verdieping worden verticaal geleed door pilasters met casementen, horizontaal verdeeld door cordonlijsten, fries en kroonlijst (uitkragende goot). De gevels van beide verdiepingen bevatten getoogde gevelopeningen met een vast bovenlicht en stolpramen of openslaande deuren. De gevelopeningen zijn voorzien van lijstwerk. De openingen ter hoogte van de eerste verdieping zijn voorzien van de oorspronkelijke zonneblinden (persiënnes). De later toegevoegde tweede verdieping is eveneens gepleisterd en wordt bovenaan beëindigd door een eenvoudig geprofileerde kroonlijst. Een verdere profilering in het pleisterwerk ontbreekt op deze verdieping. De venster- en deuropeningen zijn hier rechthoekig uitgevoerd. Boven de overige geveldelen loopt een gemetselde, gepleisterde borstwering waarin de horizontale geleiding van de ondergelegen gevels is doorgezet. Oorspronkelijk waren de borstwering en de frontons op de hoeken bekroond door (gietijzeren?) sierschalen en een akroterion. Deze zijn verdwenen, vermoedelijk in de jaren vijftig van de 20ste eeuw toen de zolderverdieping is vernieuwd.

In de meest oostelijke travee is in het basement een eerste steen ingemetseld met de tekst: 'Eerste steen gelegd door Jhr. J.A.P.L. Ram oud 7 jaar. 1 Mei 1867' (afb. 20). Dit was een neefje van de opdrachtgever.

Voorgevel (zuidgevel)

De voorgevel (afb. 19) is geleed in vijf vensterassen waarvan de middelste drie risaleren. Voor het middenrisaliet leidt een bordestrap naar de hoofdingang (afb. 21). Het bordes is voorzien van een op vier vierkante, bepleisterde en gecanneleerde zuilen rus-

tend portiek met balkon waarvan de balustrade inmiddels is verdwenen. Het balkonhek is op een oude foto te zien (afb. 17). Houten dubbele deuren met een bovenlicht vormen de entree op de bel-etage. De dubbele deuren zijn niet origineel, maar in de tweede helft van de 20ste eeuw aangebracht. Aan weerszijden van de deur is in een verdiept veld een klein rechthoekig venster opgenomen, dat oorspronkelijk smaller van afmeting was (zie afb. 18). De middenrisaliet op de eerste verdieping bevat centraal openslaande deuren en aan weerszijden een klein getoogd venster. De traveeën ter weerszijden van de middenrisaliet bevatten vensters met openslaande deuren waarbij die op de eerste verdieping voorzien zijn van een Frans balkon en die op de begane grond in de dagkanten alleen nog bouwsporen van een Frans balkon dragen.

De gevel van de tweede verdieping bevat een symmetrische indeling van centraal een dubbel venster met aan weerszijden een enkel rechthoekig venster.

Westgevel

De westgevel (afb. 22) is geleed in twee vensterassen, waarbij op souterrainniveau direct links van het midden een buitentrapp naar de toegangsdeur van het souterrain leidt. Direct links van het midden zit met het oog op de symmetrie een blind venster.

Tegen het uiterst noordelijke deel van de gevel begint een hardstenen trap naar de veranda aan de noordzijde van het huis (afb. 24).

Noordgevel

De noordgevel (afb. 23) heeft een driebeukige opzet, waarbij de middelste beuk naar voren springt. De veranda en het balkon daarop volgen de driebeukige opzet. Het souterrain vormt hier de basis van de veranda en is, afgezien van een ontluichtingsgat, blind uitgevoerd. Op het niveau van de bel-etage en eerste verdieping is de gevel geleed in vier vensterassen waarbij twee vensterassen de middelste beuk accentueren. De boven de middenbeuk gelegen gevel van de tweede verdieping ligt terug ten opzichte van de risaliet, en bevat centraal een dubbel venster met aan weerszijden een rechthoekig venster.

De vloer van de veranda is van Portlandcement, terwijl de trap van natuursteen is (afb. 24). Openslaande deuren met hardstenen dorpels verbinden het huis met de veranda. De balustrade is vernieuwd. De huidige versie is een kopie en bestaat uit houten balusters, aan de bovenzijde beëindigd met een brede houten handlijst. Op elf slanke, gecanneleerde gietijzeren zuiltjes met Korintisch kapiteel (afb. 25) rust de kroonlijst van het balkon boven de veranda. De huidige kleurstelling is gebroken wit, en lijkt oorspronkelijk rood te zijn geweest. De balkonvloer rust op houten liggers en is nu voorzien van een bitumineuze bedekking. Het balkonhek is geheel verdwenen en lag tijdens het veldwerk deels in de tuin, direct westelijk van de veranda. De aansluitpunten van het balkonhek in de westelijke en oostelijke gevel zijn nog aanwezig (afb. 26).

Oostgevel

De oostgevel (afb. 27) telt twee vensterassen. Tegen het uiterst noordelijke deel van de gevel begint een hardstenen trap naar de veranda.

In de zuidelijke travee is het pleisterwerk onder het venster van de bel-etage tot op souterrainniveau vernieuwd en niet overgeschilderd in de kleurstelling van het pand. Het is de plaats waar rond 1975 een buitentrapp naar de toen openslaande deuren van

de bel-etage leidde. Na verwijdering van deze trap is de gevelopening van de bel-etage ingekort tot de oorspronkelijke afmeting van vensteropening. Een oude foto laat de gevel zonder genoemde trap zien (afb. 18). De trap is op de plattegrond van de bestaande toestand van 1975 (afb. 9) nog aanwezig. Omdat op de souterrainplattegrond van de bestaande toestand uit dat jaar in deze travee een venster met koekoek staat ingetekend, zal genoemde buitentrap niet een dichte trap zijn geweest: venster en koekoek zouden dan immers niet aanwezig kunnen zijn geweest. Het lijkt daarom het meest waarschijnlijk dat de buitentrap een latere toevoeging is geweest, waarbij genoemde vensteropening op de bel-etage naar onder toe verlengd is.

Interieur

Algemeen

De opzet van het huis past in de typologische ontwikkeling van landhuizen in de 19de eeuw: een overwegend symmetrische plattegrond met de hoofdingang in het midden van de gevel, vervolgens een hal en een salon in elkaars verlengde. De plaats van het trappenhuis aan de zijkant van de hal was eveneens een veel voorkomende oplossing.

Het souterrain was zowel via een interne trap als een buitentrap bereikbaar. Hier waren de dienstafdelingen met keuken, provisiekelders, en zitkamer voor het personeel ondergebracht.¹⁰ Boven de keuken lag de eetkamer, doorgaans voorzien van een liftje waarmee het eten rechtstreeks van de keuken naar de eetkamer ging. Behalve de eetkamer bevond zich op de hoofdverdieping genoemde salon en overige representatieve vertrekken, zoals een kamer voor meneer, een kamer voor mevrouw en bijvoorbeeld een bibliotheek. Vooral op de hoofdverdieping werd aandacht aan de interieurafwerking besteed. Op de verdieping bevonden zich slaapkamers en - eventueel - badkamers. De zolder diende als droogruimte en als opslagplaats. Ook konden hier kamers voor het personeel zijn ondergebracht.

Genoemde indeling is terug te vinden in het landhuis De Paltz. Het souterrain is te bereiken via genoemde twee trappen, de keuken (ruimte -1.05) bevindt zich naast beide trappen, en de overige ruimtes zullen vermoedelijk voor de beschreven functies gebruikt zijn. Zowel de bel-etage als de eerste verdieping is ingedeeld in drie beuken, waarbij in de middelste zoals gezegd de hal met trappenhuis en de voornaamste kamer is opgenomen. In elk van de beuken ter weerszijden bevonden zich twee kamers van gelijke afmeting. Deze indeling is nog grotendeels intact, en waar veranderd goed te herleiden. Ruimte 0.07 zal oorspronkelijk vermoedelijk de eetkamer zijn geweest omdat deze zich direct boven de keuken (ruimte -0.05) bevindt. De trap naar de bel-etage komt vrijwel naast ruimte 0.07 uit, wat deze veronderstelling versterkt.

Daarnaast zijn de originele vensters van de begane grond voorzien van gepaneelde, houten schuifluiken (of vouwblinden) die in de dikte van de buitenmuren zijn gevat (afb. 28 en 40). De interieurafwerking van de begane grond en eerste verdieping is verder voor zover zichtbaar grotendeels verdwenen.

¹⁰ C.L. van Groningen, *De Utrechtse Heuvelrug. De Stichtse lustwarande*, Zwolle 1999.

Souterrain

Het souterrain heeft de oorspronkelijke hoofdindeling behouden van een oost-west georiënteerde centrale gang waaromheen verschillende ruimtes zijn gegroepeerd. Per ruimte zijn in de loop der tijd wijzigingen doorgevoerd waarbij soms ook de indeling gewijzigd is.

De originele tegelvloer (afb. 29), gelegd in ruitpatroon van afwisselend gemarmerde okergele en zwarte tegels, bevindt zich nog in het halletje van de trap, de gang en in ruimte -0.05. Deze is in een lichtgrijze kleur overgeschilderd maar door slijtage van de verf deels weer in het zicht gekomen. Het niveau van de overige vloeren ligt iets lager en is van Portlandcement.

In de getoogde deuropeningen zijn vrijwel alle kozijnen en deuren oorspronkelijk. Deze deuren hebben doorgaans een afmeting van 99 x 190 cm, en zijn voorzien van twee panelen.

Uitgezonderd het gedrukte tongewelf van de gang, bestaan mogelijk alle plafonds uit troggewelfjes; dit is niet meer geheel afleesbaar omdat veel ruimtes van een later aangebracht verlaagd plafond zijn voorzien. Wel is zichtbaar dat de ruimtes onder het trappenhuis overkluisd zijn met troggewelven met (ontimmerde) stalen H-profielen¹¹ die breder zijn dan die van de overige ruimtes.¹²

Ruimte -1.01

Via een originele deur, waarvan het bovenste paneel voorzien is van een geperforeerde ijzeren paneel voor luchttoevoer (afb. 30), betreedt men deze ruimte. De interieurafwerking van deze ruimte op vierkante plattegrond, dateert waarschijnlijk uit de tijd dat hier een internaat gevestigd was. Zo zullen de linoleum vloerafwerking, de ingebouwde kasten in de oostelijke muur en het schrotenplafond uit deze periode dateren. Een hoog in de westmuur geplaatst klein vierkant venster is origineel.

Centraal in de muur bevindt zich achter de inbouwkasten het originele rookkanaal van de (verdwenen) oorspronkelijke schouw van de zitkamer op de begane grond (afb. 31). Vanuit de inbouwkasten is deels ook de bovengelegen draagconstructie zichtbaar, die - voor zover zichtbaar - bestaat uit een enkelvoudige balklaag van hergebruikt hout.

Het is niet duidelijk waarom deze wijziging heeft plaatsgevonden, maar het kan te maken hebben met de sloop van de muur tussen de bovengelegen ruimte 0.05 en 0.04. Tegen deze muur stond een schouw die eveneens gesloopt werd, waardoor de onderliggende gewelven mogelijk schade hadden opgelopen.

Ruimte -1.02

Via de originele deur voorzien van twee dichte panelen betreedt men deze ruimte op rechthoekige plattegrond. De linoleum vloerbedekking is later aangebracht. Het venster in de westelijke muur is vergroot. In de oostelijke muur is een klein vierkant venster dichtgezet. Dit raam is nog zichtbaar in de naastgelegen ruimte -1.02a. De troggewelfjes behoren tot de oorspronkelijke opzet.

Mogelijk was deze ruimte oorspronkelijk de zitkamer voor het personeel.

¹¹ Met een afstand van 87 cm hart op hart. De balkjes zijn 13 cm breed.

¹² Met een afstand van 66 cm hart op hart. De balkjes zijn 4,5 cm breed.

Ruimte -1.02a

Smalle ruimte toegankelijk via de oorspronkelijke deur met in het bovenste paneel een klein ajour ijzeren rooster (afb. 32). Het niveau van de noordelijke helft van de rood geschilderde vloer van portlandcement is hoger dan de zuidelijke helft. Hoog in de westelijke en oostelijke muur bevindt zich een rechthoekig venster. In de noordelijke muur bevindt zich een rechthoekige opening die naar een afvoer naar buiten leidt. De originele troggewelfjes zijn hier aanwezig en in het zicht. Een en ander duidt erop dat deze ruimte dienst deed als stookruimte van de cv.

Ruimte -1.03

De gang ontsluit de meeste ruimtes van het souterrain en heeft de oorspronkelijke afmeting behouden, evenals de originele tegelvloer en het dito gedrukte tongewelf (afb. 32). De westzijde van de gang is voorzien van de buitendeur, waarachter de buitentrap is gesitueerd.

Ruimte -1.04

Deze ruimte betreft het halletje onderaan de trap naar de bel-etage. Het halletje is voorzien van de oorspronkelijke tegelvloer. In de zuidelijke muur bevindt zich een venster waardoor via de naastgelegen ruimte -1.05 enig daglicht het halletje binnenvalt. De ruimte wordt overkluisd door troggewelfjes.

Ruimte -1.05

Oorspronkelijk zal dit de keuken zijn geweest (afb. 34a). De schouw waaronder het fornuis oorspronkelijk gestaan zal hebben, wijst hierop, evenals de ligging vlakbij de buitentrap en de trap naar de bel-etage. De ruimte is voorzien van de originele tegelvloer, waarbij het patroon afwijkt op de plaatsen waar vast keukenmeubilair zal hebben gestaan, zoals tegen de zuidmuur. De muren zijn tot op schouderhoogte voorzien van dezelfde beige tegels als op de vloer. Oorspronkelijke troggewelfjes overkluizen de ruimte.

Ruimte -1.06

Deze ruimte is bereikbaar via ruimte -1.05, en heeft dezelfde vloer- en muurafwerking als genoemde naastgelegen ruimte (afb. 34b). Ook hier bevonden zich troggewelven, maar de bredere variant.

Ruimte -1.07

Berging was de functie van deze ruimte in 1975. Ten tijde van de Stichting 'In de Ruimte' was hier een kapel gevestigd.¹³

Een oorspronkelijke deur zonder panelen en met een ruitvormig glas-in-loodraampje ontsluit deze L-vormige ruimte die is voorzien van een vloer van Portlandcement en wordt overkluisd door brede troggewelven. De zuidelijke muur is voorzien van een schroten voorzetwand.

Ruimte -1.08 en -1.09

Via een later geplaatste, hergebruikte originele deur (afb. 35) betreedt men deze met troggewelfjes overkluisde ruimtes waarvan -1.09 een kastruimte betreft die ontsloten

¹³ Gemeente archief Soest, BWT, dossiers landgoed De Paltz 1-3 en landgoed De Paltz 2.

wordt door een oorspronkelijk deur met twee dichte panelen. Vermoedelijk bevond deze deur zich oorspronkelijk tussen ruimte -1.08 en -1.10.

Ruimte -1.10

Ruimte overkluisd door troggewelfjes. De muren zijn deels voorzien van een schroten voorzetwand. Centraal in de oostelijke muur bevindt zich een venster.

Ruimte -1.11

Deze ruimte is opgedeeld in drie ruimtes, waarvan een in het verlengde ligt van de gang en dient als halletje die de ruimte -1.10 ontsluit en de overige twee delen van -1.11. De oorspronkelijke ruimte werd verlicht door een dubbel venster in de oostgevel. Een daarvan dient als verwarmingskelder, de troggewelfjes zijn hier in het zicht, en de ruimte wordt door een venster in de oostgevel verlicht. Het laatste deel dient als kamertje, wordt eveneens door een venster in de oostelijke muur verlicht, en is voorzien van een schrotenplafond. Laatstgenoemde twee vensters betreffen ieder de helft van het oorspronkelijke dubbele venster, waarvan de originele omlijsting nog aanwezig is.

Bel-etage

De bel-etage kent een symmetrische indeling. De centrale as loopt in noord-zuid richting en wordt gevormd door respectievelijk de bordestrap, de entree, de centrale hal met trappenhuis en de salon. De twee beuken aan weerszijden waren oorspronkelijk verdeeld in twee grote, representatieve ruimten die per vleugel waarschijnlijk rechtstreeks met elkaar in verbinding stonden via openslaande deuren.

Alle vensters zijn getoogd, van origineel, geprofileerd lijstwerk voorzien, en kunnen worden geblindeerd door oorspronkelijke schuifluiken die in de buitenmuren wegschuiven. De schuifluiken zijn voorzien van panelen. In de loop der tijd is het pand meerdere malen aangepast aan de laatste functie en mode waarbij de interieurafwerking grotendeels gewijzigd is.

Ruimte 0.01, hal

Via de hoofdingang bestaande uit dubbele houten deuren van rond 1975 en een vast, oorspronkelijk bovenlicht (afb. 21) betreedt men de hal (afb. 36).

De vloer is voorzien van linoleum, de muren zijn voorzien van pleisterwerk. In beide muren ter weerszijden van de hoofdingang bevinden zich hoge paneeldeuren (drie panelen, elk met twee kussens). Het is opmerkelijk dat deze deuren tegen een bakstenen muur aan staan en dus enkel een decoratieve functie hebben. Mogelijk ontsloten ze oorspronkelijk wel de achtergelegen kastruimtes.

De hal wordt aan de bovenzijde afgesloten door een eenvoudig lijstplafond. Dit plafond bestaat uit stuc op steengaas (afb. 37). Steengaas werd nog niet toegepast tijdens de bouw van het pand, het plafond betreft daarmee een vervanging. Waarom het plafond vervangen is, is niet duidelijk. Steengaas is meer brandvertragend dan het originele stuc op riet, en het zou kunnen dat de vervanging van het plafond op last van de brandweer heeft plaatsgevonden. Het is echter ook goed mogelijk dat het originele plafond te lijden had van vochtdoorslag en het daardoor in slechte staat was geraakt en vervangen moest worden.

Ruimte 0.02

Deze kastruimte was tijdens het veldwerk niet toegankelijk.

Ruimte 0.03

Deze ruimte is thans de keuken. De noordelijke muur is in het derde kwart van de twintigste eeuw opgetrokken, waarbij de deurdoorgang in een latere fase is verplaatst: de oorspronkelijke muur bevond zich meer naar het noorden. De interieurafwerking van tegels en houten lattenplafond dateert uit de jaren zeventig van de 20ste eeuw. De openslaande deuren in de west- en zuidgevel zijn vernieuwd.

Ruimte 0.04

Rechthoekige ruimte die aanvankelijk kleiner was en naar het zuiden toe is verlengd (afb. 38). Een penant in de westwand is het restant van de originele muur. Volgens de tekening van de bestaande toestand uit 1975 (afb. 9) deed het toegevoegde deel deed aanvankelijk dienst als pantry, en was 0.04 ook toegankelijk via een deur vanuit de centrale hal. De oorspronkelijke muur met originele schouw tussen ruimte 0.04 en 0.05 is vermoedelijk tijdens de verbouwing van 1975 gesloopt, waardoor de ruimtes zijn

samen gevoegd (afb. 39). Hier is toen tegen de noordelijke hoek een nieuwe open haard aangelegd.

De vloerbedekking bestaat uit linoleum, en het raam en de openslaande deuren naar de veranda zijn origineel, inclusief het lijstwerk en de schuifdeuren. Het plafond is voorzien van een jaren 70 van de 20ste eeuw balklaag.

Ruimte 0.05

De voormalige salon is voorzien van een later aangebrachte linoleum vloerbedekking. Tegen de thans verdwenen muur die tot vermoedelijk 1975 deze ruimte van 0.04 scheidde, stond de oorspronkelijke haard/schouw van deze ruimte. Na de sloop van genoemde muur is een nieuwe open haard gebouwd tegen de hoek die de noordelijke muur van ruimte 0.04 en het restant van de oostelijke muur van ruimte 0.05 maken (afb. 39). Hiervoor zijn de oorspronkelijke schuifluiken van de openslaande deuren in de oostelijke muur verdwenen: er was immers geen ruimte meer om de luiken in de gevel weg te schuiven.

De muren zijn voorzien van nieuwe voorzetwanden. Tijdens genoemde verbouwing is tegen het plafond een sierbalklaag aangebracht.¹⁴

Ruimte 0.06

De vloer is voorzien van linoleum, de muren van nieuwe voorzetwanden.

Oorspronkelijk stond deze kamer in directe verbinding met de naastgelegen kamer 0.07 via een (schuif)deur centraal in de noordmuur (zie afb. 9). Genoemde voorzetwanden zullen mede geplaatst zijn om de dichtzetting van deze deur te maskeren.

Ruimte 0.07

Deze ruimte (afb. 40) is recht boven de oorspronkelijke keuken gesitueerd en is daarmee vermoedelijk oorspronkelijk de eetkamer geweest. De vloer is voorzien van linoleum. In de dagkanten van de naar buiten openslaande glasdeuren in de zuidmuur zijn de bevestigingspunten van het verdwenen Frans balkon zichtbaar. De gevelopening kan gedicht worden met schuifblinden. De muren zijn voorzien van moderne voorzetwanden. Oorspronkelijk stond deze kamer in directe verbinding met de naastgelegen kamer 0.06 via een (schuif)deur centraal in de noordmuur (zie afb. 9). Genoemde voorzetwanden zullen mede geplaatst zijn om de dichtzetting van deze deur te maskeren. Er is een nieuw verlaagd plafond aangebracht.

Ruimte 0.08

Trap naar het souterrain (afb. 41), toegankelijk vanuit de centrale hal via een oorspronkelijke paneeldeur. De traptreden zijn bedekt met linoleum (niet oorspronkelijk), de leuning langs de noordelijke muur betreft een latere toevoeging en mogelijk een vervanging van een oudere of van originele handgreep.

Ruimte 0.09

Halletje (afb. 42) tussen de centrale hal en ruimte 0.07 en 0.10. De getoogde doorgang naar de centrale hal is oorspronkelijk. In het halletje is later een niet tot het plafond

¹⁴ Volgens de plattegronden bestaande en nieuwe toestand uit 1975 was het oorspronkelijke plan om niet de oostelijke maar de westelijke muur te slopen.

lopende wand met een uit het pand afkomstige originele deur aangebracht waardoor een nieuwe kast-/telefoonruimte gecreëerd is.

Ruimte 0.10

Deze ruimte (afb. 43) op vierkante plattegrond is vermoedelijk in de fase 1975 ingedeeld in een wc- en een doucheruimte met voorportaalje. Het raam in het venster is voor deze nieuwe doeleinden aangepast.

Ruimte 0.11 en 1.02

Trap (afb. 44) naar de eerste verdieping. Deze trap stond oorspronkelijk in open verbinding met de hal, maar is rondom dichtgezet met wanden van brandwerend glas. De half rondlopende slingertrap (Engelse trap) is origineel, inclusief de houten trappaal (afb. 45), de traptreden, de bomen en de balusters met handgreep. De leuning langs de muur is vervangen.

Ruimte 0.12

Kast onder de trap naar de eerste verdieping. Deze heeft vermoedelijk geen wijzigingen ondergaan.

Eerste verdieping

De eerste verdieping kent eenzelfde driebeukige opzet als de begane grond, met een centrale hal/gang waaromheen op dezelfde wijze verschillende vertrekken zijn gerangschikt. Oorspronkelijk zullen de vertrekken slaapkamers geweest zijn.

Ruimte 1.01

Deze hal is in de tweede helft van de 20ste eeuw de oorspronkelijke omvang en ruimtewerking kwijtgeraakt. Zo is in de zuidwestelijke hoek een wc- en douchegroep ingebouwd en is het oorspronkelijk open trappenhuis met brandwerende glazen wanden omsloten (afb. 50)

Ruimte 1.03

Deze ruimte heeft zijn oorspronkelijke afmetingen behouden. De vloer is bedekt met linoleum van rond 1975. De originele vensters zijn voorzien van nieuw hang- en sluitwerk, vermoedelijk eveneens rond dit jaar geplaatst, evenals het verlaagde plafond. De binnenmuren zijn voorzien van voorzetwanden. Op de bestaande toestand 1975 bevindt zich een deur naar ruimte 1.04. De voorzetwanden zullen onder andere geplaatst zijn om de dichtzetting van deze deuropeningen te maskeren.

Ruimte 1.04

Deze ruimte (afb. 46) heeft zijn oorspronkelijke afmetingen behouden. De vloer is bedekt met linoleum van rond 1975. De openslaande deuren in de zuidelijke muur en het venster in de oostelijke muur zijn voorzien van nieuw hang- en sluitwerk, vermoedelijk eveneens rond dit jaar geplaatst, alsook het verlaagde plafond. De binnenmuren zijn voorzien van voorzetwanden. Op de bestaande toestand 1975 is bevindt zich een deur naar de ruimtes 1.03 en 1.05. De voorzetwanden zullen onder andere geplaatst zijn om de dichtzetting van deze deuropening te maskeren.

Ruimtes 1.05a en 1.05b

Beide kamers zijn ontstaan door de oorspronkelijke forse ruimte in de middenbeuk in tweeën (ruimte 1.05a en 1.05b) te delen. Thans zijn beide kamers elk via een eigen deur toegankelijk. De deuren zitten naast elkaar in een gekoppeld kozijn (afb. 47). De originele ruimte had een centrale toegang via een enkele deur. Vermoedelijk zijn de oorspronkelijke deur met kozijn hergebruikt, waarbij mogelijk de originele deur tussen de hal 1.01 en ruimte 1.09 is hergebruikt. De huidige deurdoorgang tussen laatstgenoemde ruimte betreft namelijk een nieuwe.

Beide vloeren zijn bedekt met linoleum van rond 1975. De originele vensters zijn deels voorzien van nieuw hang- en sluitwerk, vermoedelijk eveneens rond dit jaar geplaatst, evenals de verlaagde plafonds. De binnenmuren zijn voorzien van voorzetwanden. Op de bestaande toestand 1975 bevindt zich een deur tussen de ruimtes 1.05 en 1.04 en 1.07. De voorzetwanden zullen onder andere geplaatst zijn om de dichtzetting van deze deuropeningen te maskeren.

In de oostelijke muur van 1.05a (afb. 48) en in de westelijke muur van 1.05b bevinden zich de oorspronkelijke openslaande deuren naar het balkon.

Ruimte 1.06

Gang die met een brede getoogde doorgang in open verbinding staat met de hal. Tegen de westzijde van de zuidelijke muur bevindt zich een restant van een goederenlift.

De vloer is gedekt met linoleum. Er is een verlaagd plafond aangebracht.

Ruimte 1.07

Deze ruimte heeft zijn oorspronkelijke afmetingen behouden. De vloer is bedekt met linoleum van rond 1975. De openslaande deuren in de zuidelijke muur zijn voorzien van nieuw hang- en sluitwerk, vermoedelijk eveneens rond dit jaar geplaatst, alsook het verlaagde plafond. De muren zijn voorzien van voorzetwanden. Op de bestaande toestand 1975 is bevindt zich een deur tussen de ruimtes 1.09 en 1.07. De voorzetwanden zullen onder andere geplaatst zijn om de dichtzetting van deze deuropening te maskeren.

Ruimte 1.09

Deze ruimte (afb. 49) heeft zijn oorspronkelijke afmetingen behouden. De vloer is bedekt met linoleum van rond 1975. De openslaande deuren in de zuidelijke muur en het venster in de oostelijke muur zijn voorzien van nieuw hang- en sluitwerk, vermoedelijk eveneens rond dit jaar geplaatst, alsook het verlaagde plafond.

De toegangsdeur en -kozijn zijn vervangen, de deuropening zelf bevond zich oorspronkelijk vermoedelijk recht tegenover de oorspronkelijke deuropening van ruimte 1.03, en dus zuidelijker ten opzichte van de plaats van de huidige deuropening. De binnenmuren zijn voorzien van voorzetwanden. Op de bestaande toestand 1975 bevindt zich een deur tussen de ruimtes 1.09 en 1.07. De voorzetwanden zullen onder andere geplaatst zijn om de dichtzetting van genoemde deuropening te maskeren.

Ruimtes 1.10

Inbouw in de hal (afb. 50), opgetrokken in steens metselverband, waarin een gangetje, vijf wc's en een douche zijn ondergebracht. De inbouw bestond al in 1975 maar bevatte toen een badkamer met ligbad en een aparte wc-ruimte.

Tweede verdieping

Deze verdieping is gebouwd in de jaren 50 van de 20ste eeuw en vervangt de oorspronkelijke, lagere zolderverdieping onder gedrukt zadeldak (afb. 5b en 17). De huidige verdieping is hoger dan de oorspronkelijke was, en is voorzien van een plat dak.

Vermoedelijk heeft de vernieuwing van deze verdieping te maken met de nieuwe functie die het pand eind jaren 50 van de 20ste eeuw kreeg. Het werd een maatschappelijke instelling met internaatfunctie, waarbij een gescheiden privéwoning voor de leiding in het pand ondergebracht is.

Via de oorspronkelijke trap bereikt men de tweede verdieping (afb. 51). Het trappenhuis boven de trap is onderdeel van de tweede verdieping uit jaren 50 en wordt verlicht door een rechthoekige raamstrip hoog in de westelijke muur. Aan de gangzijde begrenst een in baksteen opgetrokken balustrade de trapopening. Het is opmerkelijk dat het trappenhuis tot op de zolderverdieping leidt.

De vloeren van de zolderruimtes zijn gedekt met linoleum. De vlakke deuren dateren uit de jaren 50, evenals de meeste tussenmuren, die steens zijn opgemetseld.

De overloop van het trappenhuis loopt thans door tot aan een kastruimte tegen de zuidoostgevel. Deze kastruimte behoorde oorspronkelijk tot kamer 2.08. De ruimtes 2.03, 2.04 en 2.10 vormden voor 1975 een ruimte: een hal. Ruimte 2.07 (afb. 52) was de woonkamer.

CONCLUSIE

Het herenhuis is gebouwd in 1867, naar de laatste mode, als onderdeel van de toen gestichte buitenplaats op het bestaande landgoed De Paltz, en bleef particulier bewoond tot 1922. De indeling uit die tijd is goed bewaard gebleven. Daar waar zich veranderingen hebben voorgedaan, is de originele indeling vrij zeker te herleiden:

- Wat betreft het souterrain: een gang onder gedrukt tongewelf waaromheen de verschillende ruimtes gegroepeerd zijn. Enkele ruimtes zijn in kleinere kamers ingedeeld, waarbij de originele afmetingen herkenbaar is gebleven. De oorspronkelijke tegelvloer is deels nog aanwezig, vrijwel alle deuren inclusief deurkozijnen dateren uit de bouwtijd, alsmede de troggewelven.
- Zowel de bel-etage als de eerste verdieping is ingedeeld in drie beuken, waarbij in de middelste de hal met trappenhuis en de voornaamste kamer is opgenomen. Deze indeling is nog grotendeels intact.
In de beuken ter weerszijden bevonden zich twee kamers van gelijke afmeting. Op de bel-etage waren centraal in de scheidingsmuur dubbele deuren opgenomen die de kamers onderling verbond. In 1975 (afb. 10) verbond een enkele deur de bovengelegen kamers op de eerste verdieping met elkaar. Of dit oorspronkelijk ook het geval was kon tijdens het veldwerk niet worden vastgesteld vanwege voorzetwanden aan weerszijden van de tussenmuren. De inbouw van badkamer en wc's zal waarschijnlijk gemaakt zijn in de jaren 50 van de 20ste eeuw toen het pand verbouwd is tot internaat.
- De tweede verdieping bestond oorspronkelijk uit een lage zolderverdieping boven de middenbeuk met gedrukt zadeldak. Het dak was aan het oog onttrokken door een attiek met - aan de kopse zijden van de verdieping - een fronton. Deze verdieping is vervangen door een hogere (en bij de voorgevel teruggeplaatste) variant met plat dak. Deze vervanging vond plaats in de jaren 50 van de 20ste eeuw, waarschijnlijk om een afzonderlijke woning voor de leiding van het internaat te creëren.

In 1975 zijn er tekeningen gemaakt voor een verbouwing. Er is sindsdien wel verbouwd, maar niet volgens de plattegrond van de nieuw te maken toestand.

BOUWGESCHIEDENIS

1866/67

Getuige de eerste steen uit 1867 naast de entree van het landhuis De Paltz is de bouw van het landhuis waarschijnlijk in 1866 begonnen. Gewoonlijk werden in het jaar voorafgaand aan de eerste steenlegging de funderingen gelegd.

Het landhuis is precies in het verlengde van de Boerselaan gesitueerd. Men keek als het ware de Boerselaan in en ervoer boerderij De Paltz – aan uiteinde van deze laan – als een point de vue.

Het landhuis kreeg een omgaande, gebogen rijweg om het landhuis heen. Het landhuis had immers zijn ingang aan de achterzijde (zuidzijde). Een zichtas vanuit de hoofdingang in zuidelijke richting, gericht op een van de toppen van de Soesterberg, bleef behouden.

Het terrein om het huis werd ingericht met gazons, solitaire bomen en perken. Hoewel direct bewijs ontbreekt, zijn er redenen om aan te nemen dat Hendrik Copijn verantwoordelijk was voor de verandering in de landschapstijl.

Met het ‘heerenhuis’ zouden ook een stal met koetshuis, koetsierswoning en tuinhuis worden gebouwd.

Jaren 50 van de 20ste eeuw

Vanaf circa 1950 blijkt het landhuis niet langer een buitenhuis te zijn, maar is er een internaat gevestigd, in ieder geval van 1959 tot 1981. Voor deze nieuwe functies was het huis niet bijzonder geëigend. De oorspronkelijke lage zolderverdieping heeft in de jaren 50 plaats gemaakt voor de huidige opbouw. De nieuwe tweede verdieping werd ingericht als zelfstandige woning. In het huis werden sanitaire ruimten en andere aanpassingen ingebouwd. De oorspronkelijke schouwen en stucplafonds verdwenen.

1975

In 1975 wordt een verbouwingsplan goedgekeurd. Het betreft kleine aanpassingen, die ten dele zijn uitgevoerd. Wel zijn de kamer in de middenbeuk en de oostelijke zijkamer samengevoegd en ingericht als woonkamer en eetkamer. De eetkamer was gesitueerd naast de op de zuidoosthoek gelegen keuken.

Eind 20ste eeuw

Bouwtekeningen uit 1989/90 met aanpassingen vanwege brandpreventie (in verband met het in het pand gevestigde rehabilitatiecentrum) geven een beeld van het gebruik van het huis in die tijd. De omtimmering van de trap behoort bij deze fase.

21ste eeuw

In 1998 verliest het pand de laatste huurder (een rehabilitatiecentrum). Het landhuis wordt onvoldoende onderhouden en verslechtert.

WAARDESTELLING

Op basis van de gegevens uit de voorgaande hoofdstukken wordt hieronder een weging gemaakt ten behoeve van de vaststelling van de monumentale waarden. Als uitgangspunt worden de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* (2009) aangehouden, die zijn vastgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Stichting Bouwhistorie Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Atelier Rijksbouwmeester en Rijksgebouwendienst.

In de *Richtlijnen* wordt onderscheid gemaakt tussen een ‘contextuele’ en een ‘interne’ waardestelling. In het eerste geval wordt een weging gemaakt van waarden van het bouwwerk ten opzichte van soortgelijke gebouwen op landelijk, regionaal of plaatselijk niveau in de vorm van een cultuurhistorische waardering.

Bij de ‘interne’ waardestelling worden de verschillende onderdelen gewogen van één bouwwerk (constructie, exterieur, interieur). Doel is het bepalen van het relatieve belang van de monumentale waarden van onderdelen van het bouwwerk, voorafgaande aan een verbouwing of restauratie waarbij men voor de keus staat deze onderdelen te behouden, te vervangen of te verwijderen.

Deze laatstgenoemde waardestelling geschiedt zowel in tekst als in een afbeelding met drie kleuren. Deze tekening valt slechts te gebruiken in combinatie met de tekst van de monumentwaarden.

De waardestellingsrepresentatietekeningen zijn gebaseerd op de plattegrondtekeningen uit 1989 (afb. 12-15).

De waardestelling maakt gebruik van een indeling in drie categorieën:

- Blauw: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied;
- Groen: positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied;
- Geel: indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Een kruis in een ruimte geeft de waarde van een balklaag of kap aan.

Cultuurhistorische waardestelling (contextuele waardestelling)

De contextuele of cultuurhistorische waardestelling van landhuis De Paltz is in 1999 gemaakt bij de aanwijzing van het gebouw als rijksmonument onder nummer 512710 (zie redengevende omschrijving in Bijlage 1). In deze waardering zijn algemene historische waarden, de ensemblewaarden en architectuurhistorische waarden opgenomen. Het landhuis is in 1999 als volgt gewaardeerd.

Als hoofdonderdeel van de buitenplaats De Paltz is het landhuis van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als herkenbaar voorbeeld van een landhuis uit het derde kwart van de 19de eeuw in een Frans eclectische stijl, alsmede vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaats.

Tevens heeft het landhuis grote ensemblewaarde vanwege de ruimtelijk, functionele

en stilistische relatie tot het park, de zichtassen op het huis en de overige complexonderdelen. Het landhuis is wat het exterieur betreft vrij gaaf in hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering.

Het landhuis is bovendien beschermd als onderdeel van de historische buitenplaats De Paltz die in 1999 als volgt is gewaardeerd.

De historische buitenplaats De Paltz is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als representatief voorbeeld van een in het derde kwart van de 19de eeuw aanlegde buitenplaats met bijbehorende bijgebouwen en parkaanleg. Tevens is het van belang vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, welke teruggaat tot het eind van de veertiende eeuw toen het ontgonnen en verkaveld is. De buitenplaats is tuinarchitectuurhistorisch van belang vanwege de 19de-eeuwse landschappelijke aanleg, die in hoofdvorm nog goed herkenbaar is, evenals de integratie daarvan van de oorspronkelijke middeleeuwse verkavelingstructuur. Bovendien is de parkaanleg van belang voor het oeuvre van de tuinarchitect L. Springer. De verschillende complexonderdelen zijn in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering vrij gaaf bewaard gebleven. De buitenplaats heeft intrinsieke ensemblewaarde door de stilistische, functionele en ruimtelijke samenhang van de verschillende complexonderdelen, afgestemd op de landschappelijke parkaanleg.

Monumentwaarden (interne waardestelling)

Context

Uit het cultuurhistorische onderzoek ten behoeve van dit rapport is duidelijk geworden dat de buitenplaats bestaat uit een aantal historische tijdlagen die alle nog in het terrein zijn af te lezen. Landgoed De Paltz is een voortzetting van de vroegmiddeleeuwse agrarische nederzetting Hoog Hees. Deze nederzetting bestond uit een te midden van heidevelden gelegen bouwlandcomplex met bewoning op de kavels.¹⁵ Door voortgaande zandverstuiving zou het complex als bouwland steeds verder inkrimpen. De boerderijen De Paltz en de Kleine Paltz waren de laatste boerderijen met kavels bouwland die nog in 1832 aanwezig waren. Vanaf 1823 heeft men het bouwlandcomplex van Hoog Hees herontwikkeld tot een landgoed met drie economische componenten: akkerbouw, schapenhouderij en bosbouw.

Stedenbouwkundig en landschapsarchitectuurhistorisch is de geïsoleerde maar centrale ligging van het landhuis op de buitenplaats van belang. Het huis De Paltz is ca. 1867 gebouwd en kan als een afsluiting van het transformatieproces van agrarische nederzetting, via (her)ontginningslandgoed naar buitenplaats worden beschouwd. Het in opzet vrijwel gaaf bewaard gebouw is gesitueerd aan de voet van de reeks toppen van Soesterberg en in de as van een op dat moment recent aangelegde zichtlaan vanaf de boerderij De Paltz. De ontsluiting vond plaats door de oost-west gerichte dwarslaan waaraan ook het koetshuis werd gesitueerd. Hierdoor is een visuele scheiding tussen het representatief wonen en de dienstfuncties aangebracht. Er is een scheiding tussen

¹⁵ In de redengevende omschrijving wordt abusievelijk een relatie gelegd met de laatmiddeleeuwse veenontginning.

wonen en werken (koetshuis/stal) doorgevoerd, door deze op ruime afstand van het landhuis te situeren (scheiding tussen up- en downstairs). Door de bouw van een nieuw bijgebouw ten oosten van het landhuis is deze bijzondere situatie teniet gedaan.

Het huis is gelegen te van flauwhellende gazons met solitaire bomen en gebogen wegen en paden. Het ensemble wordt aan drie zijden door randen van de naaldhoutopstanden visueel begrensd.

Bouwmassa

De bouwmassa van het pand met de opzet van souterrain, bel-etage en eerste verdieping behoort tot de oorspronkelijke fase en heeft daarom een hoge monumentwaarde. De tweede verdieping vervangt de originele zolderverdieping met gedrukt zadeldak. Deze vervanging behoort niet tot de opzet van het type landhuis, maar behoort wel tot de bouwgeschiedenis waaruit de verandering van functie naar voren komt en heeft daarom op het punt van de gebruiksgeschiedenis een positieve monumentwaarde. De vervanging doet wel afbreuk aan het voor het overige nog vrij gaaf bewaarde exterieur en dito indeling van het huis en doet daarmee af aan de een oorspronkelijke eenheid van het pand en heeft daarom vanuit architectuur- en bouwhistorisch oogmerk een indifferente monumentwaarde.

Constructie

Het landhuis heeft nog steeds haar oorspronkelijke constructieve elementen. De troggewelven van het souterrain, en de (vermoedelijk) enkelvoudige balklagen boven de bel-etage en de eerste verdieping behoren tot de oorspronkelijke opzet van het landhuis en hebben daarom een hoge monumentwaarde.

Exterieur

De gepleisterde gevels behoren tot en met de eerste verdieping en de borstweringen op de tweede verdieping tot de oorspronkelijke bouwfase en hebben daarom een hoge monumentwaarde. De gevels van de tweede verdieping dateren uit de jaren vijftig van de 20ste eeuw, zijn weliswaar niet origineel maar behoren tot de historische veranderingen van het pand. Aangezien ze afbreuk doen aan de oorspronkelijke opzet en verschijningsvorm hebben ze een indifferente monumentwaarde. Het huidige pleisterwerk van het pand vervangt de oorspronkelijk gladde en gekleurde afwerking en heeft een indifferente monumentwaarde. De oorspronkelijke kleurafwerking, die onder huidige afwerklaag aanwezig is, vertegenwoordigt wel een positieve monumentwaarde.

De gevels met vensters, tuindeuren en persiennes geven een goed beeld van de eclectische architectuur van een vrijstaand buitenhuis uit het derde kwart van de 19de eeuw.

Interieur

De oorspronkelijke indeling van het interieur is - in tegenstelling tot wat in de redengevende beschrijving wordt geschreven - over het algemeen goed bewaard gebleven en heeft daarom een hoge monumentwaarde. Weliswaar zijn in de tweede helft van de 20ste eeuw aanpassingen gemaakt, maar deze zijn reversibel.

Dit geldt eveneens voor de meeste kozijnen, deuren en ramen en in het bijzonder de blinden op de begane grond. Ook het trappenhuis met de trap die van de bel-etage naar de tweede verdieping voert alsmede de trap naar het souterrain zijn oorspronkelijk en

hebben een hoge monumentwaarde.

Het landhuis kent opmerkelijk genoeg geen oorspronkelijke schouwen meer. Waarschijnlijk zijn deze verdwenen bij het aanbrengen van een cv. Ingrijpend is het aanbrengen, waarschijnlijk in 1975, van de open schouw in de gecombineerde woonkamer-eetkamer op de bel-etage. In het souterrain is de oorspronkelijke tegelvloer in de gang nog aanwezig.

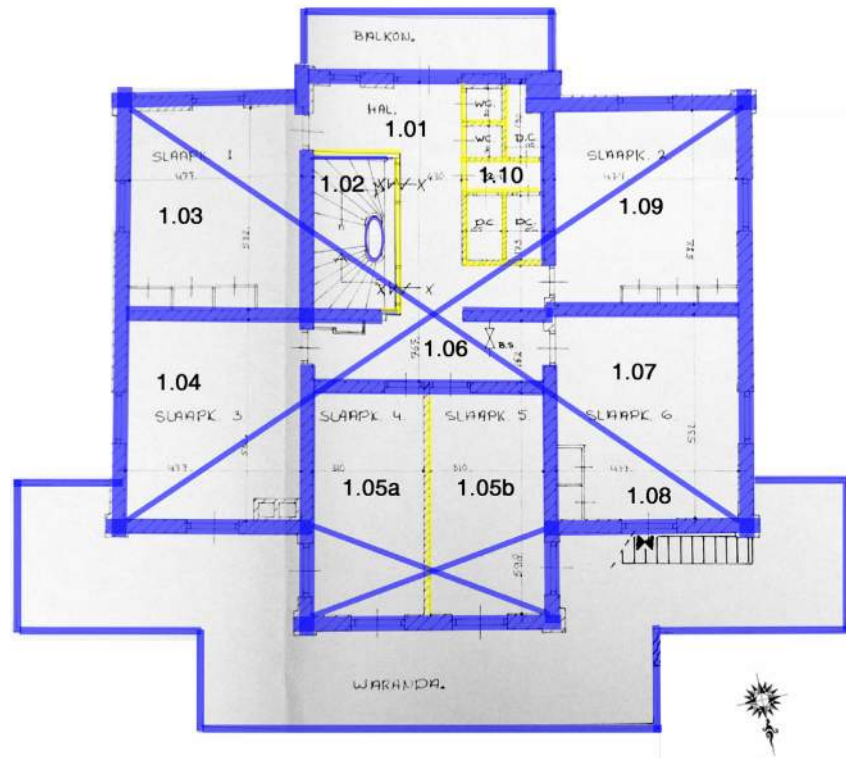
Interieurafwerking

De interieurafwerking van de oorspronkelijk wanden en plafonds is vrijwel geheel verdwenen, maar is mogelijk deels nog aanwezig achter voorzetwanden en boven verlaagde plafonds. De interieurafwerking - voor zover zichtbaar - heeft daarom een indifferente monumentwaarde. Uitzondering hierop is het eenvoudige lijstplafond van de hal op de begane grond: dit betreft een vervanging maar behoort tot de bouwgeschiedenis van het pand en heeft daarom een positieve monumentwaarde.

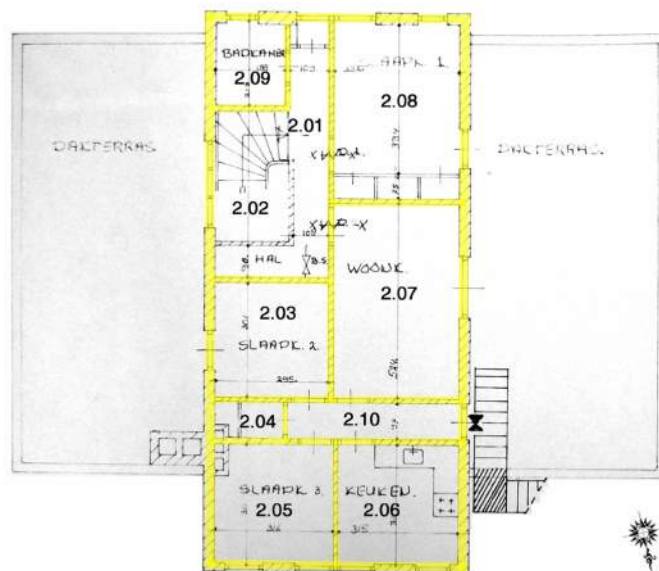
Waardestellingsrepresentatieplattegronden

De waardestellingsrepresentatietekeningen dienen gelezen te worden in relatie met de tekst van de waardestelling. De tekeningen zijn gebaseerd op de plattegrondtekeningen uit 1989 (afb. 12-15).

1ste verdieping



2de verdieping



- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- Indifferente monumentwaarde, aangepaste vervanging mogelijk
- ▨ Draag- of kapconstructie

AANBEVELINGEN

1. Kleuronderzoek uitvoeren op de buitenmuren, de zuilen van de veranda, kozijnen, ramen en deuren.
2. De mogelijke aanwezigheid onderzoeken van originele plafonds of sporen daarvan boven de later aangebrachte plafonds.
3. Bij verwijdering van voorzetwanden de aanwezigheid van (oorspronkelijke) deuren en wandafwerking onderzoeken.
4. De oorspronkelijke ruimtewerking van hal en trappenhuis herstellen.
5. Herplaatsen van hekken met balusters langs de balkons (op de veranda en de portiek).
6. Nader onderzoek in het familiearchief Rutgers van Rozenburg.

LITERATUUR EN BRONNEN

Literatuur

- Bos, J.J., ‘De Paltz’, in: *Van Zoys tot Soest, tijdschrift van de Historische Vereniging Soest/Soesterberg*, 15 (1994-95), nr. 3, p. 14-15.
- Broer, C.J.C., *Uniek in de Stad*, [diss. UvA], Utrecht 2000.
- Gottschalk, M.K.E., ‘Historisch- geografische ontwikkelingen in en om Soest’, *Jaarboek Oud Utrecht* 1970, p. 103-132.
- Kam, W. de, *Het landgoed De Paltz*, lezing tijdens jaarvergadering Historische Vereniging Soest op 19 maart 1998.
- Lägers, H., en M. Kruidenier, *Soest, geschiedenis en architectuur*, Zeist 2006.

Bronnen

- Gemeentearchief Soest
- Het Utrecht Archief:
 - Beeldbank
 - Familiearchief Ram
- Gemeentearchief Amsterdam:
 - Familiearchief Rutgers van Rozenburg
- Archief Eemland

BIJLAGE 1 Redengevende omschrijving rijksmonumentenregister



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Complexnummer: 512708

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl
T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit : 09-09-1999
Inschrijving register : 14-03-2000
Kadaster deel/nummer : 11341/13

Complexnaam:
De Paltz

Aantal complexonderdelen: 4
Monumentnummers van complexonderdelen:
512709, 512710, 512711, 512712

Plaats: Soesterberg
Gemeente: Soest
Provincie: Utrecht

Hoofdadres van hoofdobject:
Paltz 2 3768 ML SOEST

Complexomschrijving:

Inleiding

De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied waarop in de negentiende eeuw de HISTORISCHE BUITENPLAATS De Paltz is gesticht gaat volgens bronnen terug tot het jaar 1399 toen in opdracht van de St. Paulusabdij te Utrecht, die de gronden in bezit had, werd begonnen met het afgraven van het veen, waarna het gebied werd verkaveld in rechthoekige percelen. Het gebied stond toen bekend onder de naam 'Grote Eng'. (De reden waarom een relatief klein, geïsoleerd gebied werd ontgonnen is vooralsnog niet bekend). Op de zeventiende-eeuwse kaart van du Roy komt aan de noordzijde van het ontgonnen gebied een vijftal hofsteden voor. Op de topografische kaart van 1847 staat op nagenoeg dezelfde plaats als op de kaart van du Roy een boerderij onder de naam 'De Pals' getekend. Deze naam stamt vermoedelijk van een groep Duitse boeren die zich hier omstreeks 1775 gevestigd moet hebben. Deze groep vertrok weer aan het begin van de negentiende eeuw. Sinds 1860 was het gebied in handen van jonkheer Ram, statenlid der Utrechtse Provinciale Staten en stichter van de buitenplaats. De exacte stichtingsdatum van de buitenplaats is 1 mei 1867, toen de zevenjarige zoon van Ram, J.A.P.L. Ram de eerste steen legde van het landhuis. Met de aanleg van het park is vermoedelijk gelijktijdig of vlak hierna begonnen. De topografische kaart van 1872 toont een landschappelijke aanleg, zodat de aanleg van het park in ieder geval vóór 1872 voltooid moet zijn. Aan wie Ram de opdracht heeft gegeven het terrein in een landschapspark te veranderen, is niet met zekerheid te zeggen. In de literatuur wordt H. Copijn als mogelijk ontwerper genoemd, maar tekeningen en bronnen ontbreken. De weergegeven situatie van 1872 laat een dicht bebost terrein zien, waarin de middeleeuwse verkaveling nog gedeeltelijk te herkennen is. Het park is door middel van een lange, van oost naar west lopende beukenlaan in twee praktisch gelijke helften verdeeld.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Halverwege deze oprijlaan is aan de zuidkant het landhuis gebouwd. In de directe omgeving van het landhuis is een landschappelijke aanleg gerealiseerd met boom- en struikgroepen en slingerpaden. Recht tegenover het landhuis is een zichtlaan in noordelijke richting aangelegd die voor de boerderij 'De Pals' eindigt. De laan is aan weerszijden met vier rijen bomen beplant. Ter weerszijden hiervan bevinden zich weidegebieden. In 1872, vermoedelijk kort na de totstandkoming van het huis en de parkaanleg, is de buitenplaats verkocht aan jonkheer L. Rutgers van Rozenburg. Deze gaf in 1876 tuinarchitect L.A. Springer de opdracht het park in kaart te brengen en een gedeeltelijke reorganisatie door te voeren. Deze tekening is in 1994 teruggevonden en geeft een situatie weer, die vergelijkbaar is met de situatie op de topografische kaart van 1872. In tegenstelling tot de situatie op deze komt op de tekening van Springer ten noorden van de oprijlaan een koetshuis voor, welke dan ook vermoedelijk in de periode 1872-1876 is gebouwd. De overige bijgebouwen, zoals de nieuwe boerderij 'De Pals', en een aantal dienstwoningen langs de noordzijde van het Heeserspoor kunnen op grond van stijlovereenkomsten met het koetshuis in dezelfde periode 1872-1876 gedateerd worden. Hiervan is de boerderij in de middenas aan de noordzijde gemeentelijk monument. De reorganisatie van de Springer heeft onder meer betrekking de toevoeging van een doolhof. Ook hiervan bestaat een tekening met de aantekening 'herplant en vergroot in 1883-1884'. In het centrum van de doolhof lag een hermitage of kluizenaarsgrot, waarin een cementen beeld van een monnik met een kruis voor zijn borst was gezeten. In zijn andere hand hield hij een open geslagen boek vast. De hermitage bestaat nog steeds maar verkeert in zeer bouwvallige staat. De doolhof is nagenoeg door het kappen der beuken verdwenen.

In 1922 is de buitenplaats verkocht aan de heer J. van der Krol, die van de aanwezige bossen zogenaamde productiebossen heeft gemaakt. Na de Tweede Wereldoorlog verkocht Krol delen van het bezit waardoor de buitenplaats in verschillende handen kwam, hetgeen de beheersproblematiek aanzienlijk heeft vergroot. Deze situatie heeft tot het begin van de jaren negentig geduurd. Mede door achterstallig onderhoud is het park na de oorlog sterk in kwaliteit achteruit gegaan. Sinds de jaren tachtig heeft de eigenaar van het koetshuis de eerder verkochte stukken grond voor het grootse deel weer teruggekocht. Thans (1998) is het te beschermen terrein in bezit van twee eigenaren. Het koetshuis is gerestaureerd en doet tegenwoordig dienst als woning. Het meest zuidelijk deel van het terrein, waar oorspronkelijk een heuvel van bijna vijftig meter hoog lag, is de afgelopen decennia door zandafgravingen in een diepe kuil veranderd. Het betrof hier een gebied zonder een landschappelijk aangelegde structuur en is derhalve voor bescherming van ondergeschikt belang.

Omschrijving

De historische buitenplaats De Paltz is gelegen langs de westzijde van de Van Weerden Poelmanweg die tevens de oostgrens vormt. Het complex wordt in het noorden begrensd door de Heeserspoor-Westzijde, in het westen door de Paltzerweg en in het zuiden door de kavelgrens van perceelnummer D 4381. De buitenplaats bestaat uit de volgende complexonderdelen:

1. landhuis
2. koetshuis
3. parkaanleg
4. hermitage

De historische parkaanleg (complexonderdeel 3) vormt het bindende element waarbinnen de verschillende complexonderdelen zijn gelegen. Het in hoofdvorm rechthoekige terrein wordt ten noorden van de middenas door middel van een oost-west lopende beukenlaan in twee helften gedeeld. De entree van de oprijlaan bevindt zich aan de oostzijde (Van Weerden Poelmanweg). Ongeveer na 1/4 lengte bevindt zich aan de noordzijde het koetshuis (complexonderdeel 2), terwijl ongeveer halverwege ten zuiden bij een open ruimte



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

het landhuis (complexonderdeel 3) is gesitueerd. De hermitage (complexonderdeel 4) bevindt zich iets verder ten noorden van de oprijlaan.

Waardering

De historische buitenplaats De Paltz is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als representatief voorbeeld van een in het derde kwart van de 19de eeuw aanlegde buitenplaats met bijbehorende bijgebouwen en parkaanleg. Tevens is het van belang vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, welke teruggaat tot het eind van de veertiende eeuw toen het ontgonnen en verkaveld is. De buitenplaats is tuinarchitectuurhistorisch van belang vanwege de 19de-eeuwse landschappelijke aanleg, die in hoofdvorm nog goed herkenbaar is, evenals de integratie daarvan van de oorspronkelijke middeleeuwse verkavelingsstructuur. Bovendien is de parkaanleg van belang voor het oeuvre van de tuinarchitect L. Springer. De verschillende complexonderdelen zijn in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering vrij gaaf bewaard gebleven. De buitenplaats heeft intrinsieke ensemblewaarde door de stilistische, functionele en ruimtelijke samenhang van de verschillende complexonderdelen, afgestemd op de landschappelijke parkaanleg.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer: 512710

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl
T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit : 09-09-1999
Inschrijving register : 14-03-2000
Kadaster deel/nummer : 11341/13

Monumentnaam:
De Paltz

Complexnummer: 512708
Complexnaam: De Paltz

Plaats: Soesterberg
Gemeente: Soest
Provincie: Utrecht

Plaatselijke aanduiding:
Paltz 1 3768 ML SOEST

Kadastrale gemeente: Soest
Sectie: D
Kad.object: 4592
App:
Grondperceel:

Omschrijving:

Omschrijving

Vrijstaand WOONHUIS op rechthoekige plattegrond is een landhuis in een Franse eclectische stijl uit 1867, bestaande uit een souterrain en twee bouwlagen, met een latere gewijzigde derde bouwlaag in het middenrisaliet (oorspronkelijk een lage zolderverdieping) onder een plat dak. Alle gevels zijn gepleisterd en voorzien van lisenen met casement invulling, een cordonlijst tussen de eerste en tweede bouwlaag en worden boven een geprofileerde lijst afgesloten door een uitkragende daklijst. De aan de bovenzijde getoogde gevelopeningen hebben een geprofileerde omlijsting en zijn voorzien van stolpdeuren of stolpramen met bovenlicht, op de verdieping geflankeerd door persiennes. De vensters in de later toegevoegde derde bouwlaag zijn rechthoekige en hebben geen omlijsting. De voorgevel (noord) aan tuinzijde is een lijstgevel van vier vensterassen breed met een middenrisaliet van twee vensterassen. Vóór de gevel is boven het souterrain een grote veranda geplaatst die breder is dan de gevel van het landhuis en wordt overdekt door een balkon dat qua vorm identiek is aan de veranda. Het balkon wordt gesteund door negen ranke gietijzeren gecanneleerde zuilen. Zowel veranda als balkon zijn voorzien van een vermoedelijk niet origineel houten hekwerk met platte balusters. De achtergevel (zuid) is een lijstgevel van vijf vensterassen breed met een middenrisaliet van drie vensterassen. Het middenrisaliet heeft een kleinere voorsprong dan het middenrisaliet in de voorgevel. In het midden ervan is de hoofdingang geplaatst,



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

bereikbaar via een hardstenen, vijftredige bordestrap. Op de verdieping is vóór het risaliet een balkon gezet, rustend op vier zwaar uitgevoerde gecanneleerde Dorische zuilen. Het balkon dient tevens als afdak voor de eronder gelegen ingangspartij. De zijgevels zijn twee vensterassen breed.

De indeling der vertrekken is voor een groot deel gewijzigd en derhalve voor bescherming van ondergeschikt belang. Dit geldt ook voor de later gewijzigde en verhoogde derde bouwlaag op het middenrisaliet.

Waardering

Als hoofdonderdeel van de buitenplaats De Paltz is het landhuis van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als herkenbaar voorbeeld van een landhuis uit het derde kwart van de 19de eeuw in een Frans eclectische stijl, alsmede vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaats. Tevens heeft het grote ensemblewaarde vanwege de ruimtelijk, functionele en stilistische relatie tot het park, de zichtassen op het huis en de overige complexonderdelen. Het landhuis is wat het exterieur betreft vrij gaaf in hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering.

Hoofdcategorie:

Kastelen, landh., parken ed

Subcategorie:

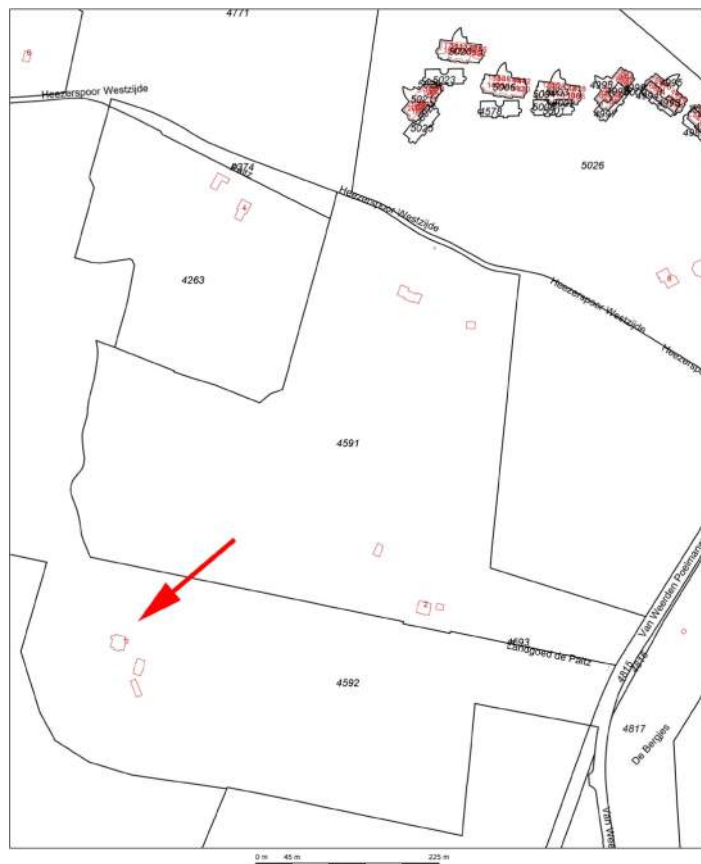
Kasteel, buitenplaats

Oorspronkelijke functie:

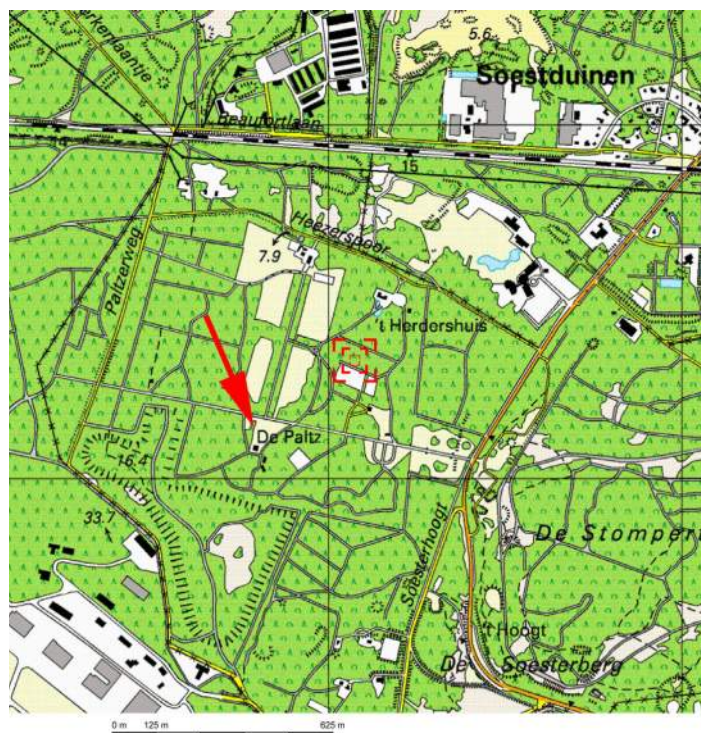
Landhuis

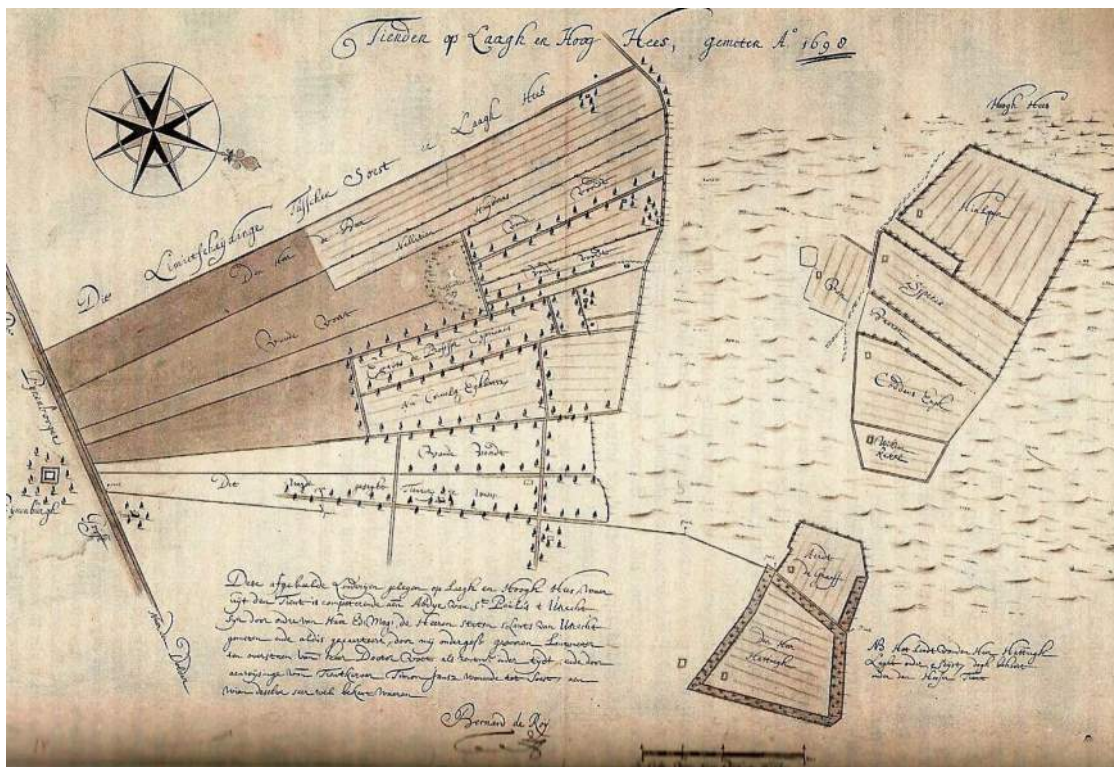
AFBEELDINGEN

Afb. 1a Uittreksel van de kadastrale kaart met Paltz 1, gemeente Soest, sectie D, perceel nr. 4592. De kaart is noordgericht. De pijl wijst naar het landhuis. (Herkomst: www.kadaster.nl)



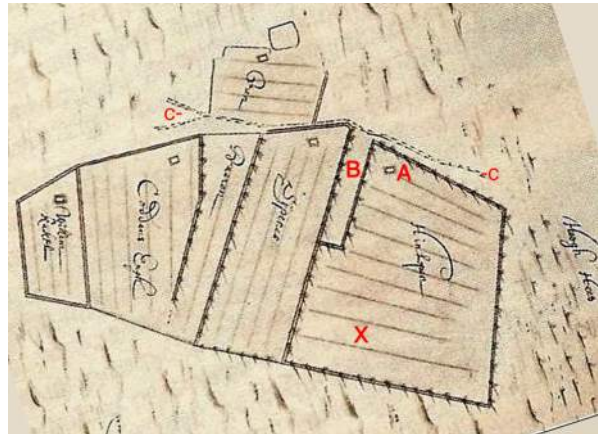
Afb. 1b Omgevingskaart met de locatie van het landhuis (bij de pijl) Paltz 1. De kaart is noordgericht. (Herkomst: www.kadaster.nl)





Afb. 2a Kaart die Bernard de Roij in 1698 maakte van de landerijen op Hoog en Laag Hees. Het noorden is links-boven. Links de Praamgracht, van waaruit de ontginning van het Hezerveen aanving. Noordelijk van de gracht het landgoed Pijnenburg van de familie Hinloopen, die ook een kavel op de Hezer Eng bezat (zie afb. 2b). Rechts de landerijen van de Hezer Eng. (Herkomst: HUA, Archief Sint Paulus, nr. 73)

Afb. 2b Bewerkt - noordgericht - detail van afb. 2a. Deze uitsnede betreft een reeks percelen bouwland op de Hezer Eng, ter plaatse van het huidige landgoed. (X) is de huidige locatie van landhuis De Paltz, bij (A) een boerderij ter plaatse van de huidige boerderij De Paltz en (B) is een met beplanting omzoomd perceel dat tot op de dag van vandaag herkenbaar is gebleven (vergelijk afb. 3, 4, 6 en 7a en 7b). Rechts de kavel met aanduiding 'Hinlopen'. (C-C) is het Heezerspoor.

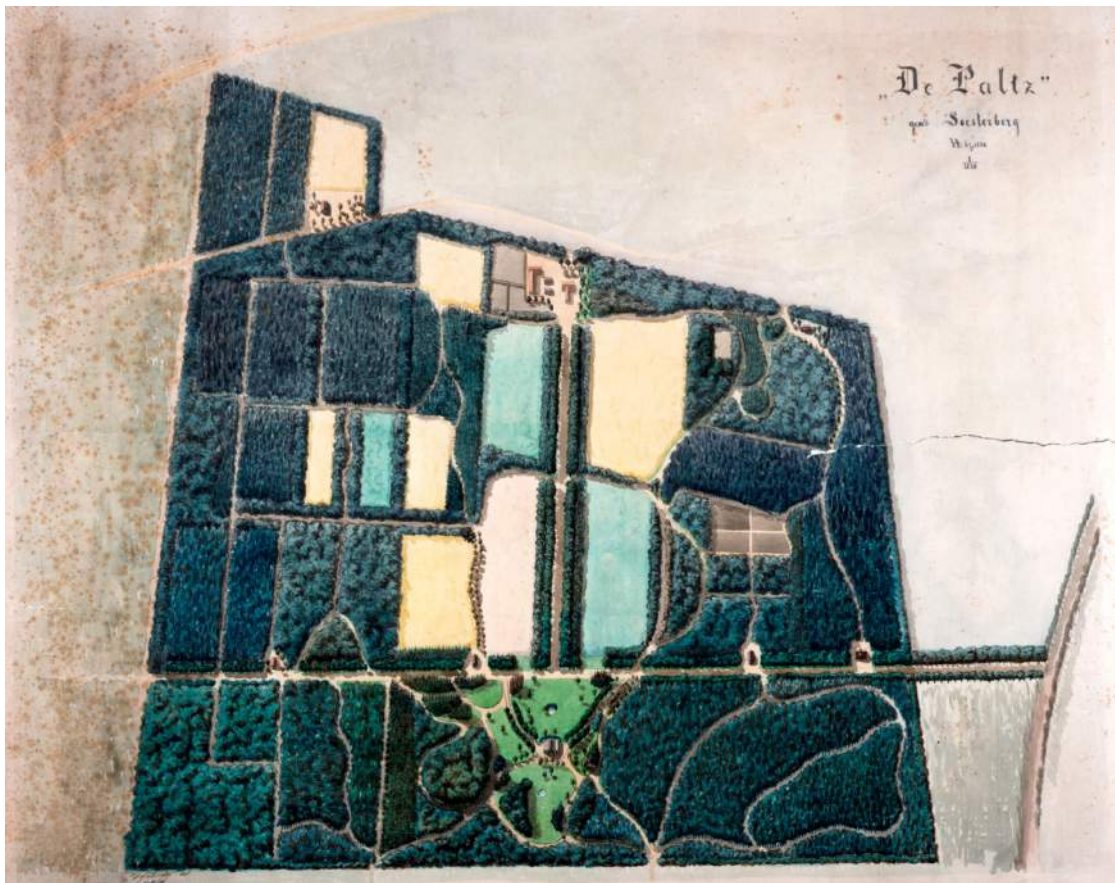


Afb. 3 Bewerkte uitsnede van de kadastrale minuut van Soest, sectie D blad 3. De kaart is opgemaakt in 1817 en bijgewerkt tot 1832. (X) is de huidige locatie van landhuis De Paltz, bij (A) bebouwing (OAT: 'huis, schuur, berg en plaats') ter plaatse van de huidige boerderij De Paltz en (B) een perceel (OAT: 'bouwland') dat identiek is aan dat op afb. 2b. (Herkomst: www.watwaswaar.nl)



Afb. 4 Bewerkt detail van de minuut van de Topografisch Militaire kaart der Nederlanden 1:25.000, veldwerk voor blad 32, anno 1847. (X), (A) en (B) corresponderen met de aanduidingen op afb. 2b en 3.

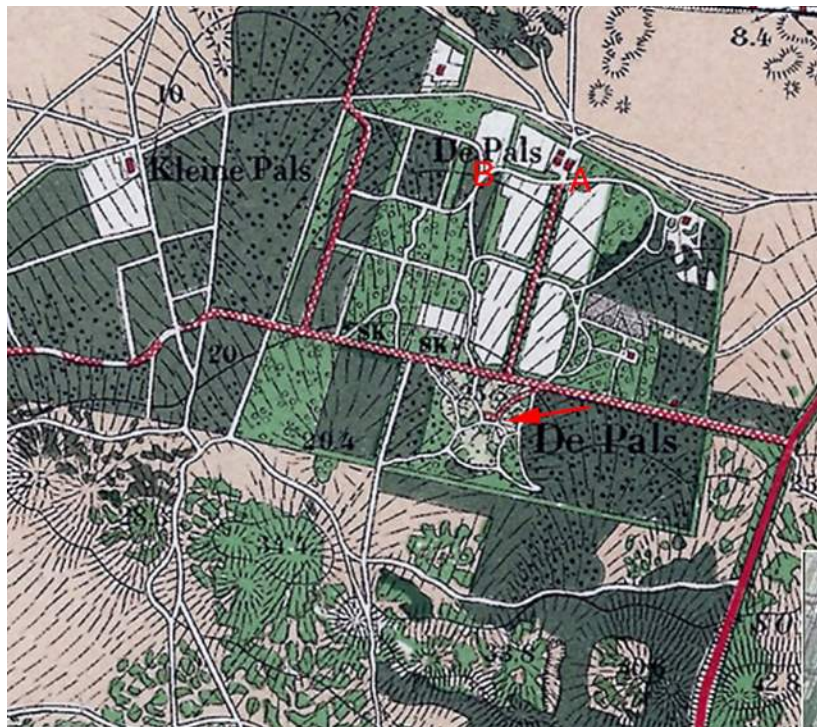




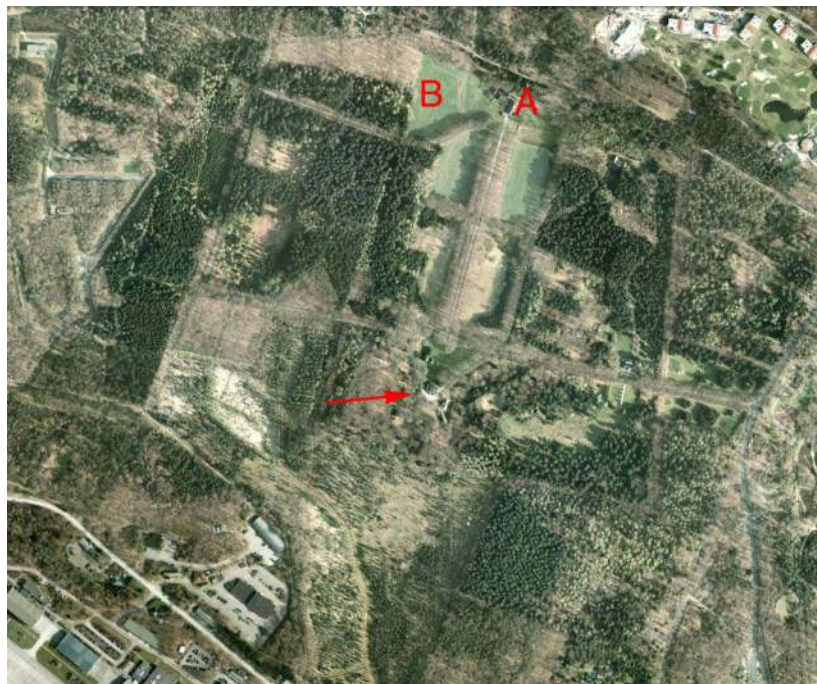
Afb. 5a Kaart van landgoed De Paltz, Leonard A. Springer, 1876. (Herkomst: Part. collectie, foto WUR Library, Coll. TUIN 01.473. 02)



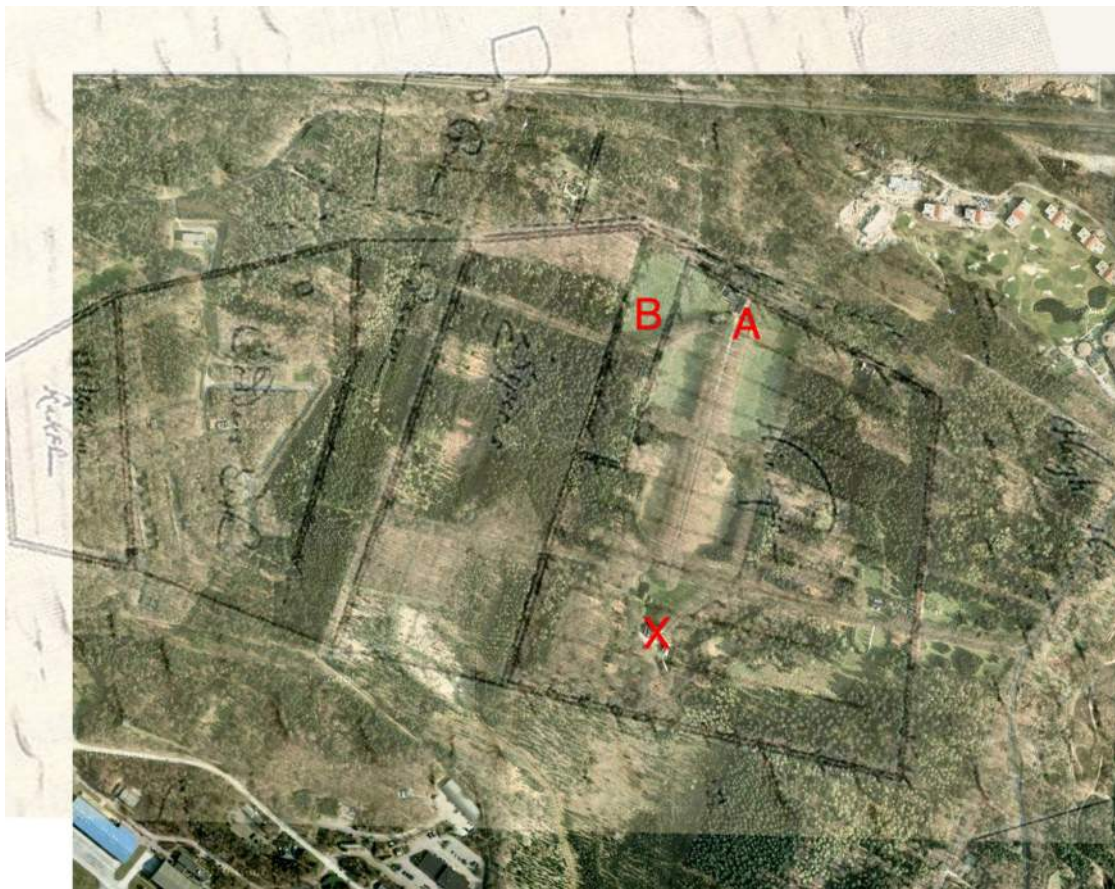
Afb. 5b Detail van afb. 5a met het landhuis.



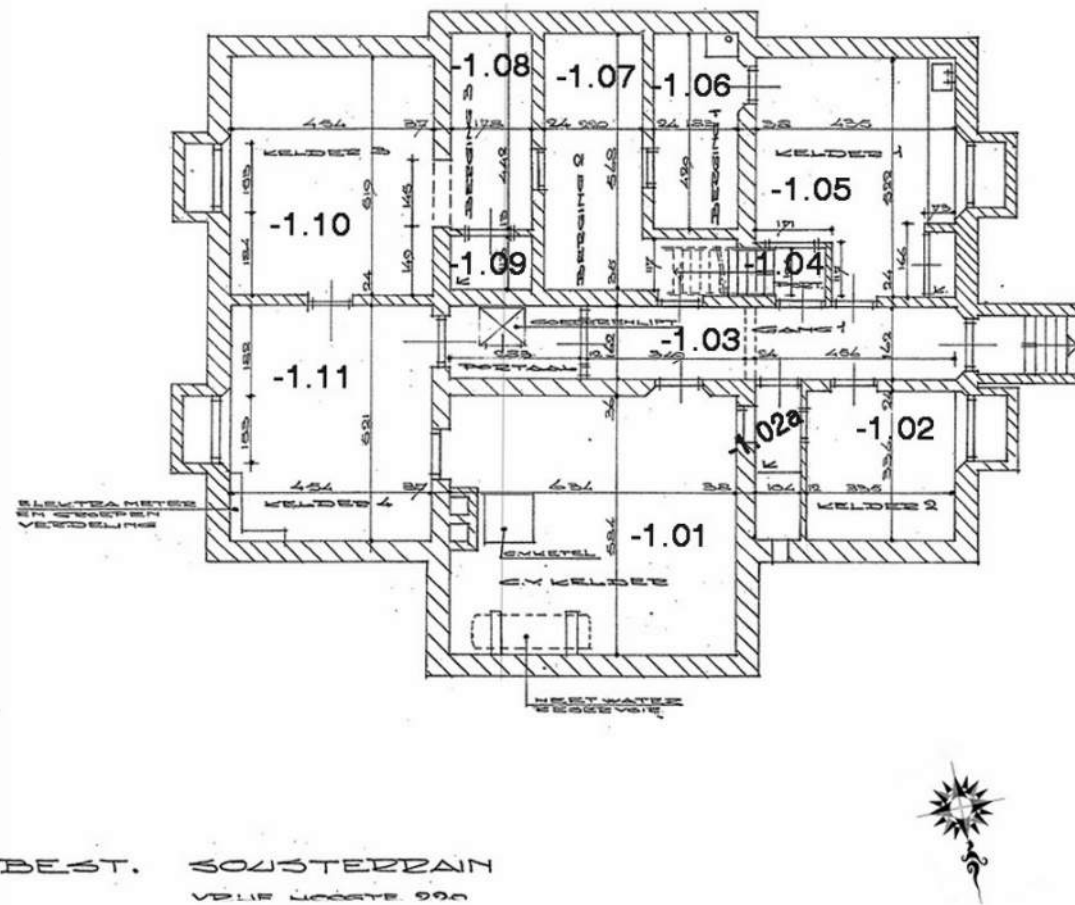
Afb. 6 Bewerkt detail van de Chromotopografische Kaart 1:25.000, blad 427 Soesterberg, verkend 1872, herzien 1906, uitgave 1910. De pijl wijst naar het in 1867 voltooide landhuis; (A) en (B) corresponderen met de aanduidingen op afb. 2b, 3 en 4.



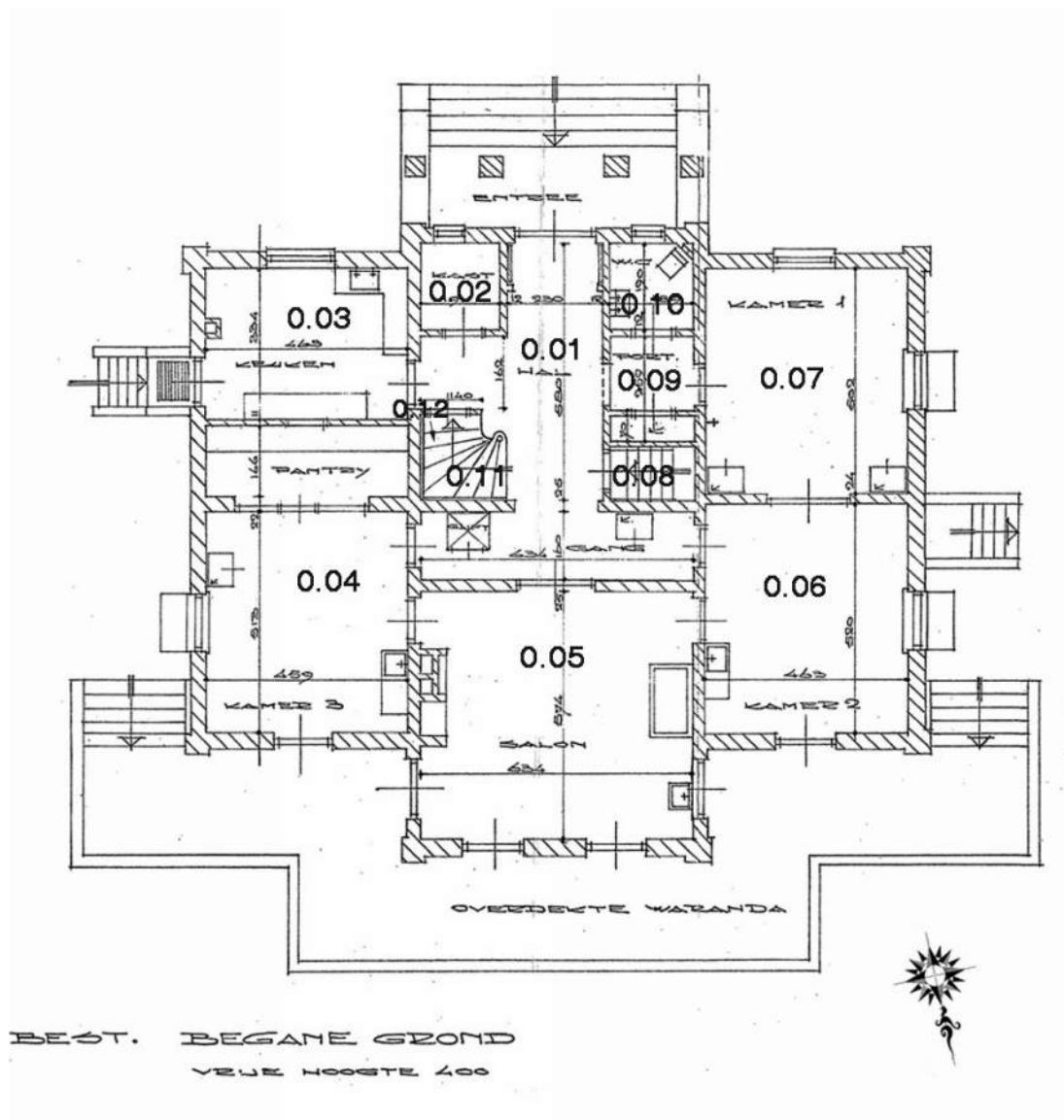
Afb. 7 Bewerkte satellietfoto (ca. 2008) met landhuis De Paltz (bij pijl) en omgeving. (A) en (B) corresponderen met de aanduidingen op afb. 2b, 3, 4 en 6. (Herkomst: Google Maps)



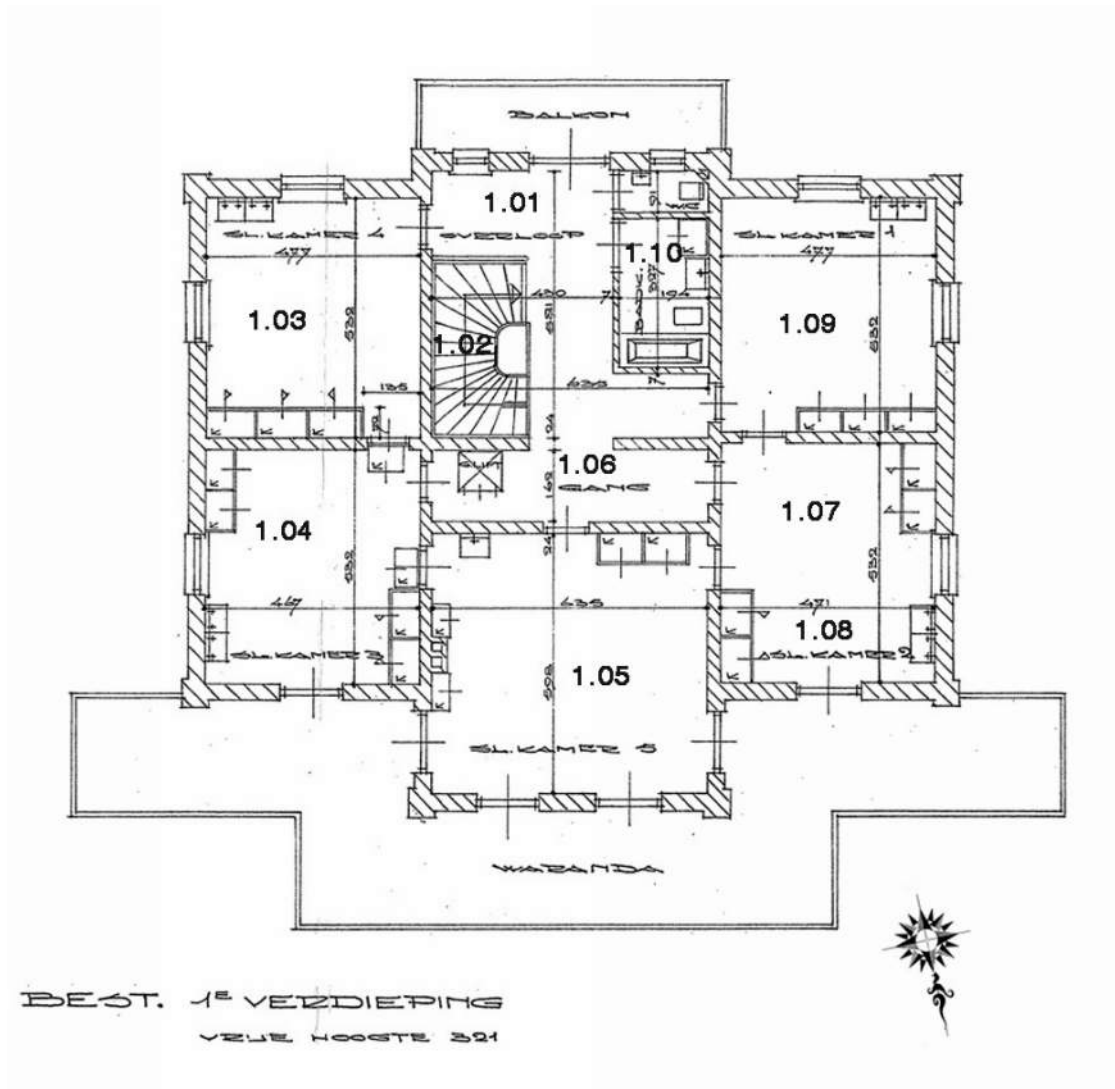
Afb. 7b Projectie van detail kaart van Bernard de Roij uit 1698 (afb. 2b) op de satellietfoto uit ca. 2008 (afb. 7a): de oorspronkelijke verkaveling is in grote trekken herkenbaar gebleven.



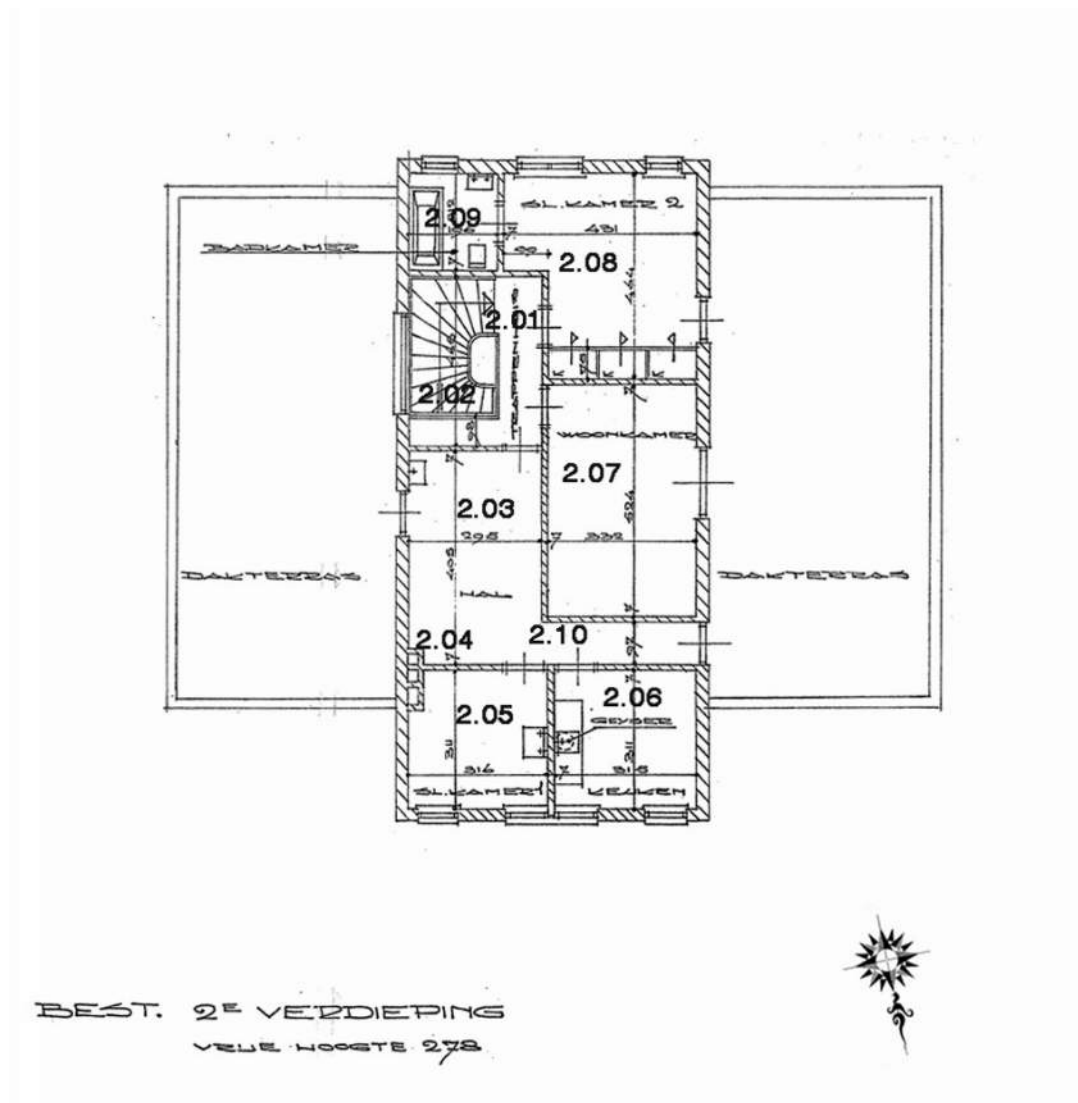
Afb. 8 Plattegrond bestaande toestand van het souterrain uit 1975 (architect H. Beekman, Soest, voor de Firma J. v.d. Krol, Maartensdijk). In deze plattegrond is de in dit rapport gehanteerde ruimtenummering aangegeven. (Herkomst: Gemeentearchief Soest)



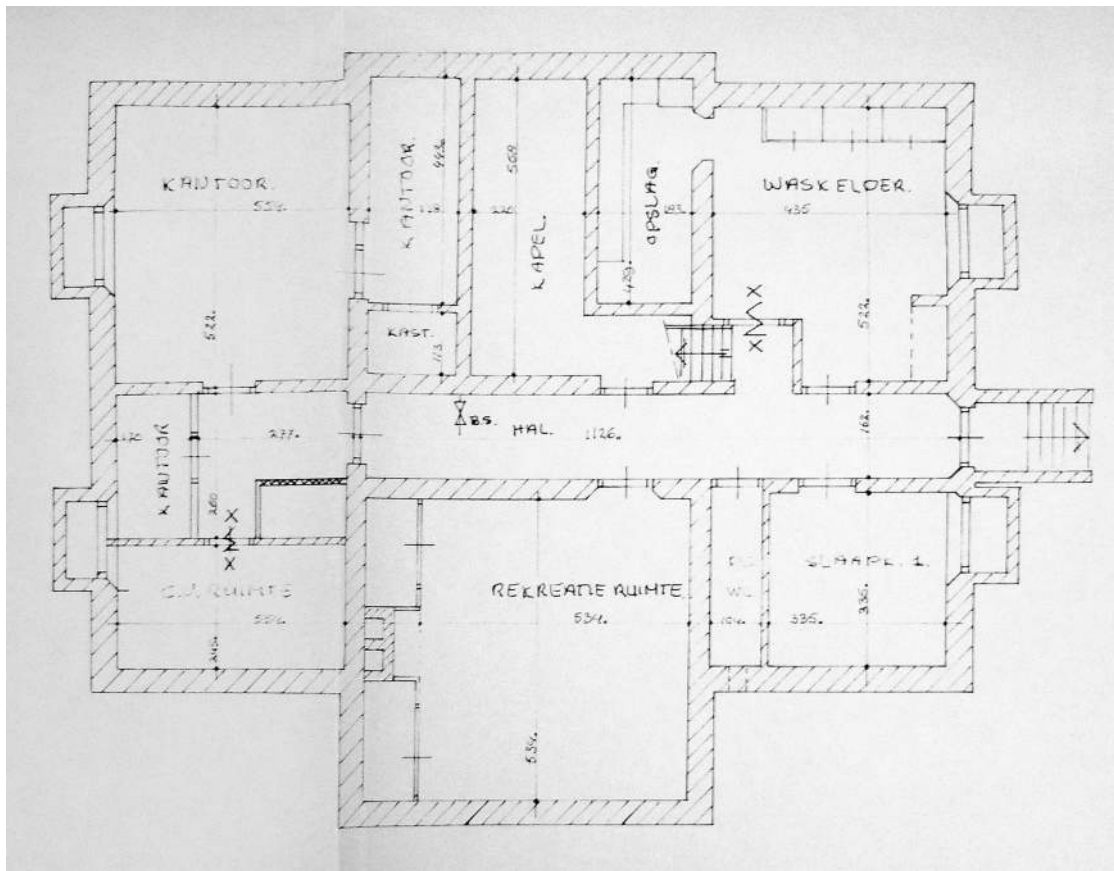
Afb. 9 Plattegrond bestaande toestand van de bel-etage uit 1975 (architect H. Beekman, Soest, voor de Firma J. v.d. Krol, Maartensdijk). In deze plattegrond is de in dit rapport gehanteerde ruimtenummering aangegeven. (Herkomt: Gemeentearchief Soest)



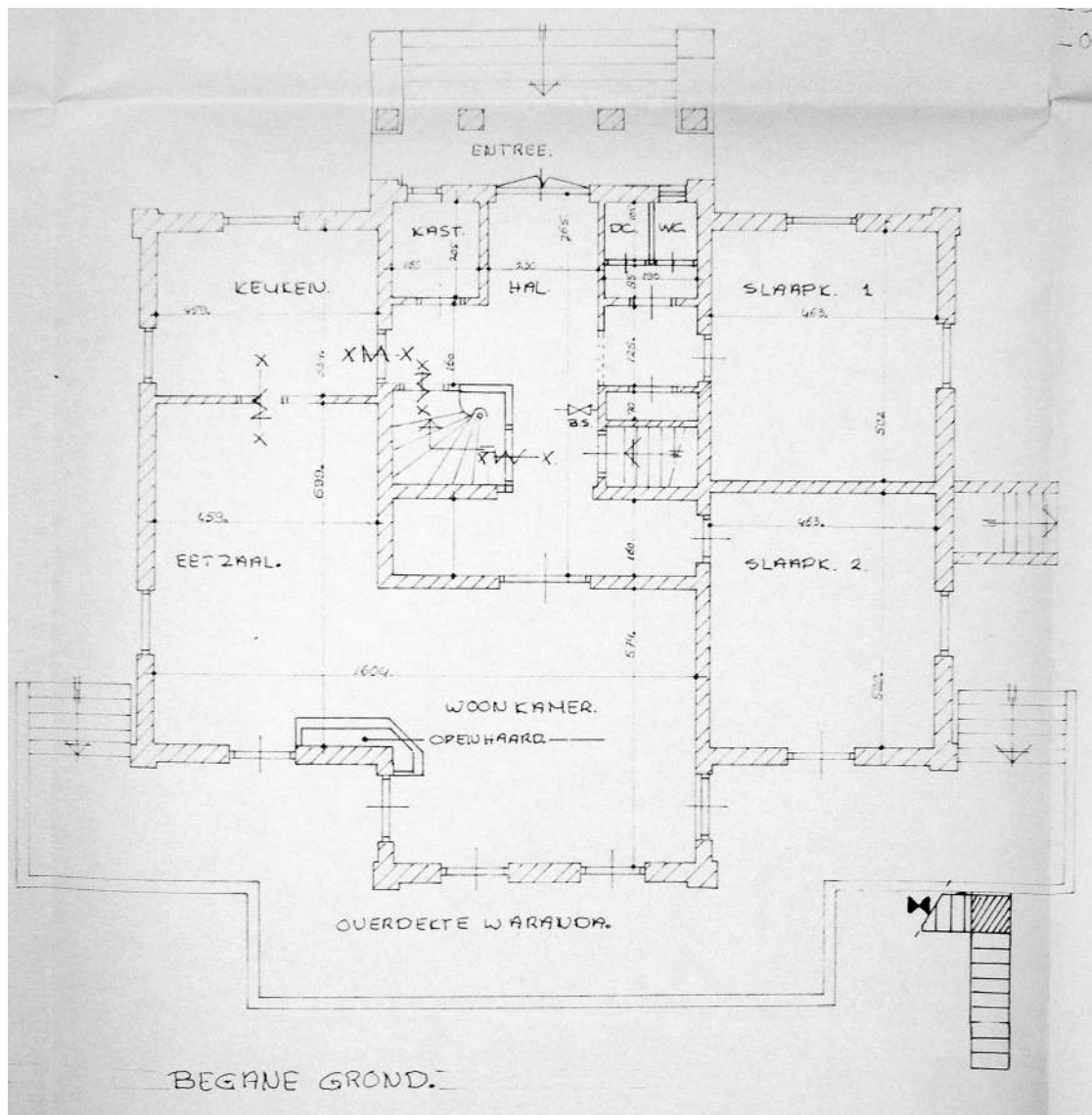
Afb. 10 Plattegrond bestaande toestand van de eerste verdieping uit 1975 (architect H. Beekman, Soest, voor de Firma J. v.d. Krol, Maartensdijk). In deze plattegrond is de in dit rapport gehanteerde ruimtenummering aangegeven. (Herkomst: Gemeentearchief Soest)



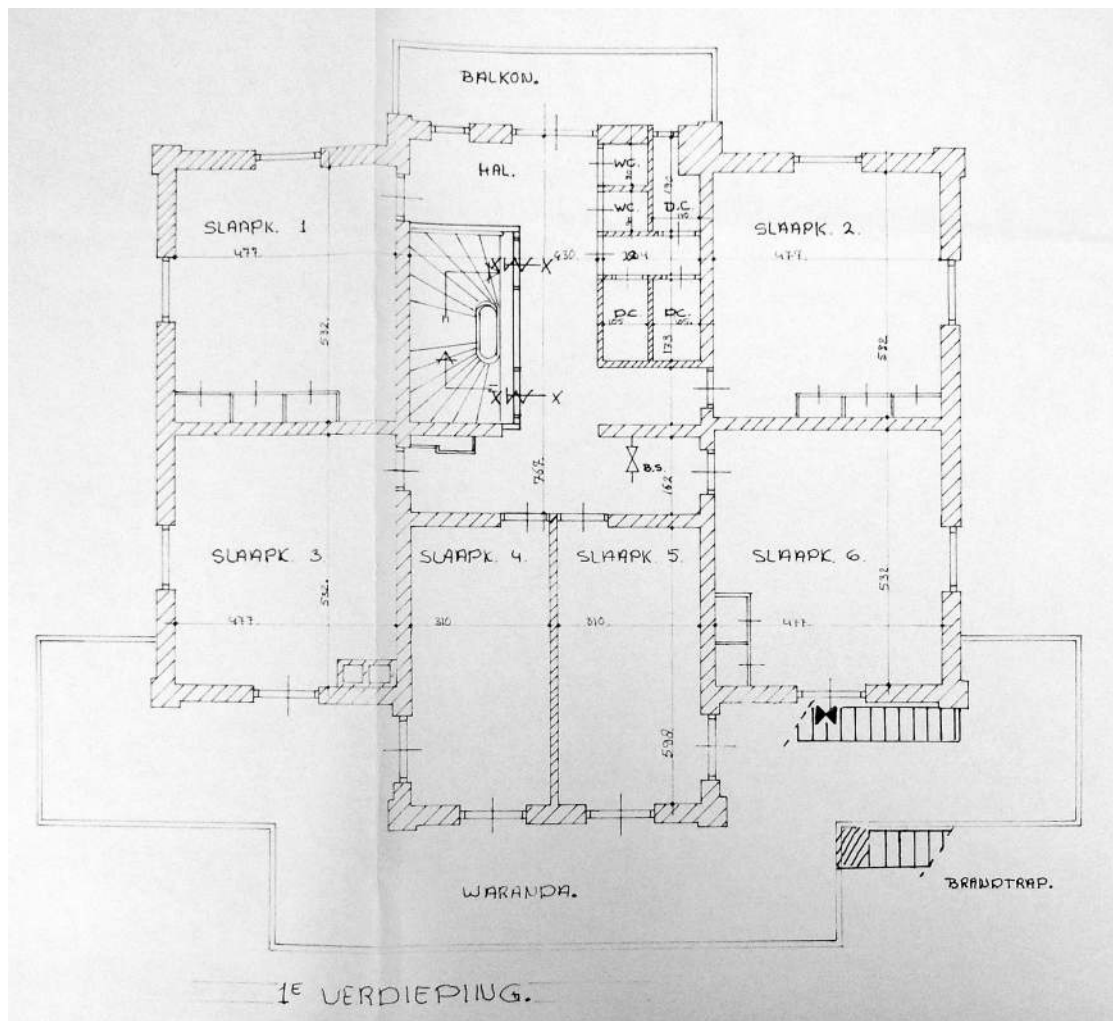
Afb. 11 Plattegrond bestaande toestand van de tweede verdieping uit 1975 (architect H. Beekman, Soest, voor de Firma J. v.d. Krol, Maartensdijk). In deze plattegrond is de in dit rapport gehanteerde ruimtenummering aangegeven. (Herkomst: Gemeentearchief Soest)



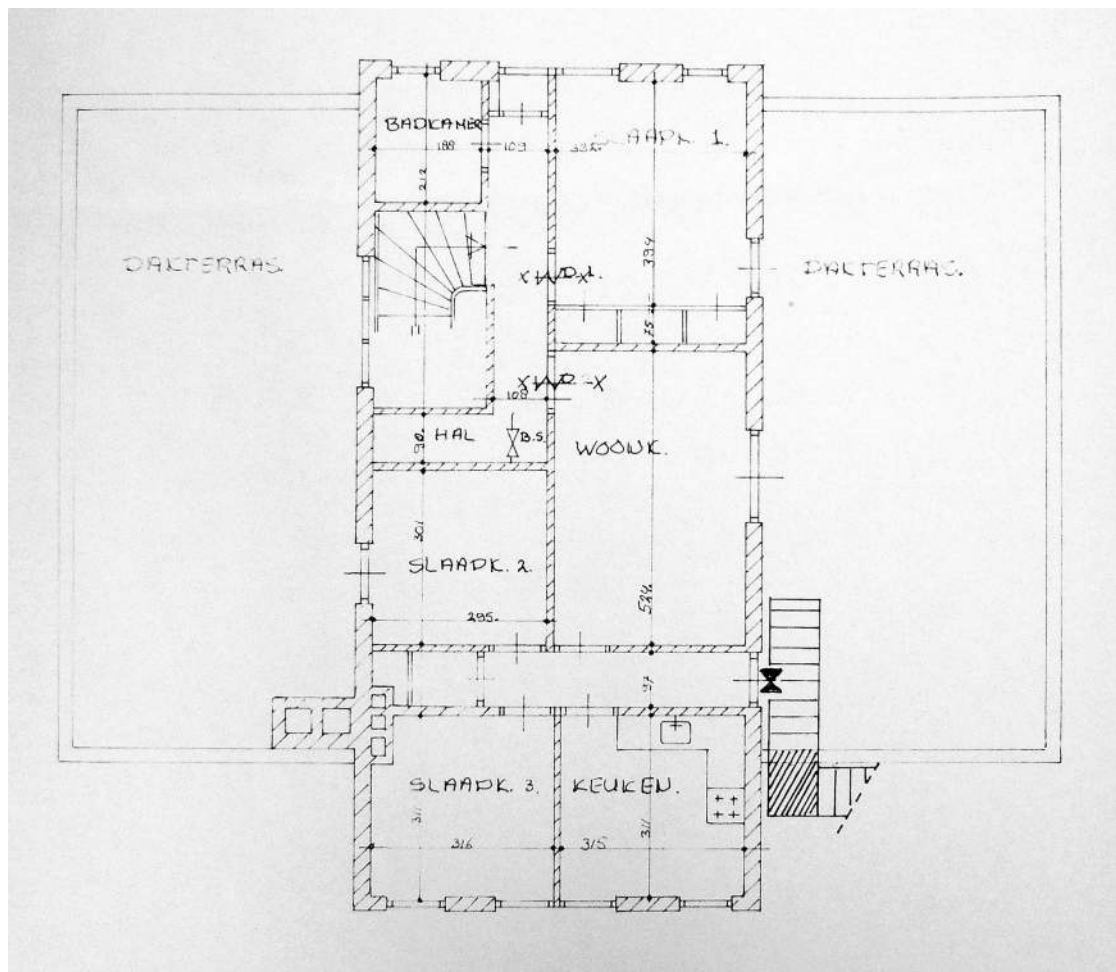
Afb. 12 Plattegrond van het souterrain in 1989, vermoedelijk gemaakt om te voldoen aan de eisen van de brandweer. De indeling van de ruimtes is sindsdien ongewijzigd. (Herkomst: Gemeentearchief Soest)



Afb. 13 Plattegrond van de bel-etage in 1989, vermoedelijk gemaakt om te voldoen aan de eisen van de brandweer. De indeling van de ruimtes is sindsdien ongewijzigd. (Herkomst: Gemeentearchief Soest)



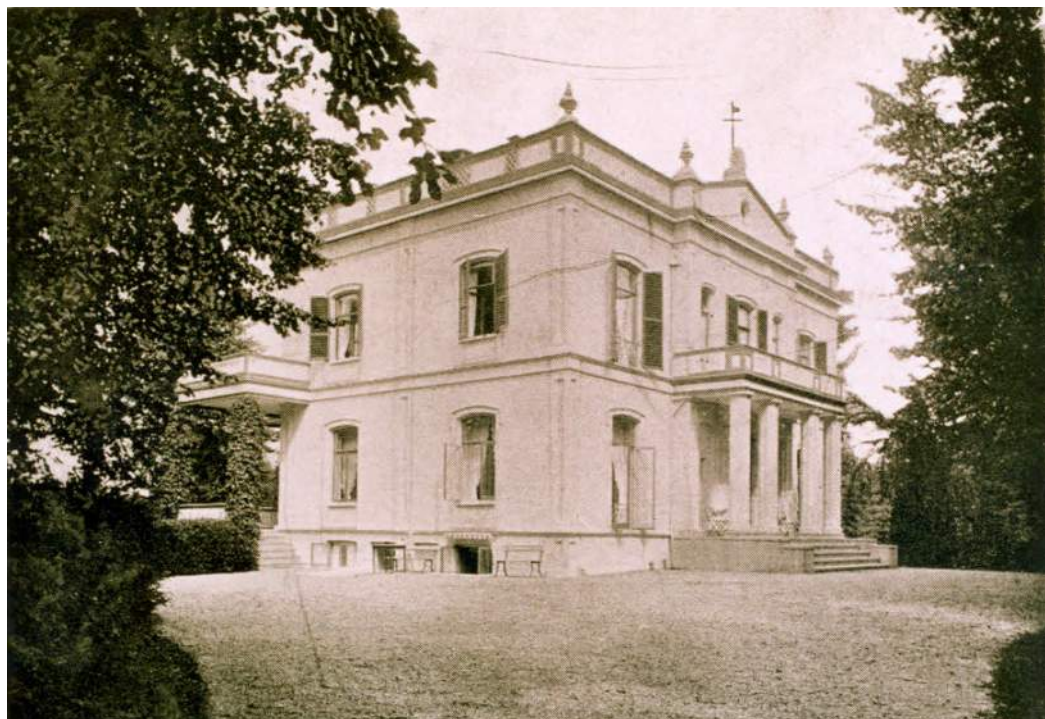
Afb. 14 Plattegrond van de eerste verdieping in 1989. (Herkomst: Gemeentearchief Soest)



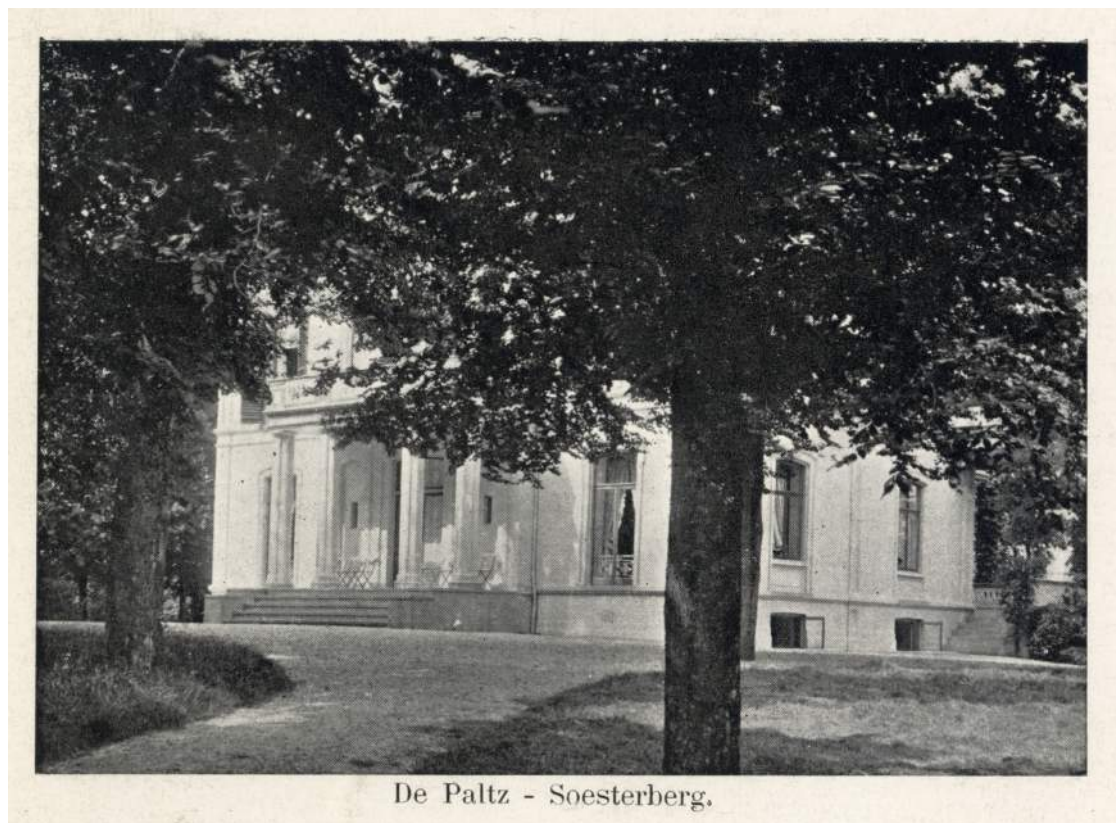
Afb. 15 Plattegrond van de tweede verdieping in 1989. (Herkomst: Gemeentearchief Soest)



Afb. 16 Foto van de noordzijde van het landhuis; te dateren in de periode tussen 1880 en 1905. De balkonbalustrade op de veranda is nog aanwezig, evenals de oorspronkelijke zolderverdieping en de vazen en het akroterion op attiek en fronton. (Herkomst: Archief Eemland)



Afb. 17 Het huis anno 1920, gezien vanuit het zuidwesten. Op de portiek is de balkonbalustrade nog aanwezig. Zo ook de oorspronkelijke zolderverdieping (aan de kopzijde afgesloten door een fronton met oculus), de attiek (bij de westgevel lijkt deze uitgevoerd als open balustrade) met vazen en akroterion op fronton. (Herkomst: Gemeente archief Soest, inv. nr. 1857.0002)



De Paltz - Soesterberg.

Afb. 18 Foto van het landhuis gezien vanuit het zuidoosten, vermoedelijk uit dezelfde tijd als de foto uit 1920 (afb. 17). (Herkomst: Het Utrechts Archief)



Afb. 19 De voorgevel (zuidgevel).



Afb. 20 De eerste steen, gelegd op 1 mei 1865 door jhr. J.A.P.M. Ram, een zevenjarige neef van de eigenaar jhr. J.P.A.L. Ram. De steen is ingemetseld in de oostelijke travée van de voorgevel.



Afb. 21 De hoofdingang van het landhuis. De balkonbalustrade op de portiek is verdwenen.



Afb. 22 De westgevel (links) gezien vanuit het zuidwesten.



Afb. 23 De noordgevel met veranda.



Afb. 24 Westelijke trap naar de veranda. De vloer van de veranda bestaat uit Portlandcement, terwijl de traptreden van hardsteen zijn.



Afb. 25 Kapiteel van een gietijzeren zuil van de veranda.



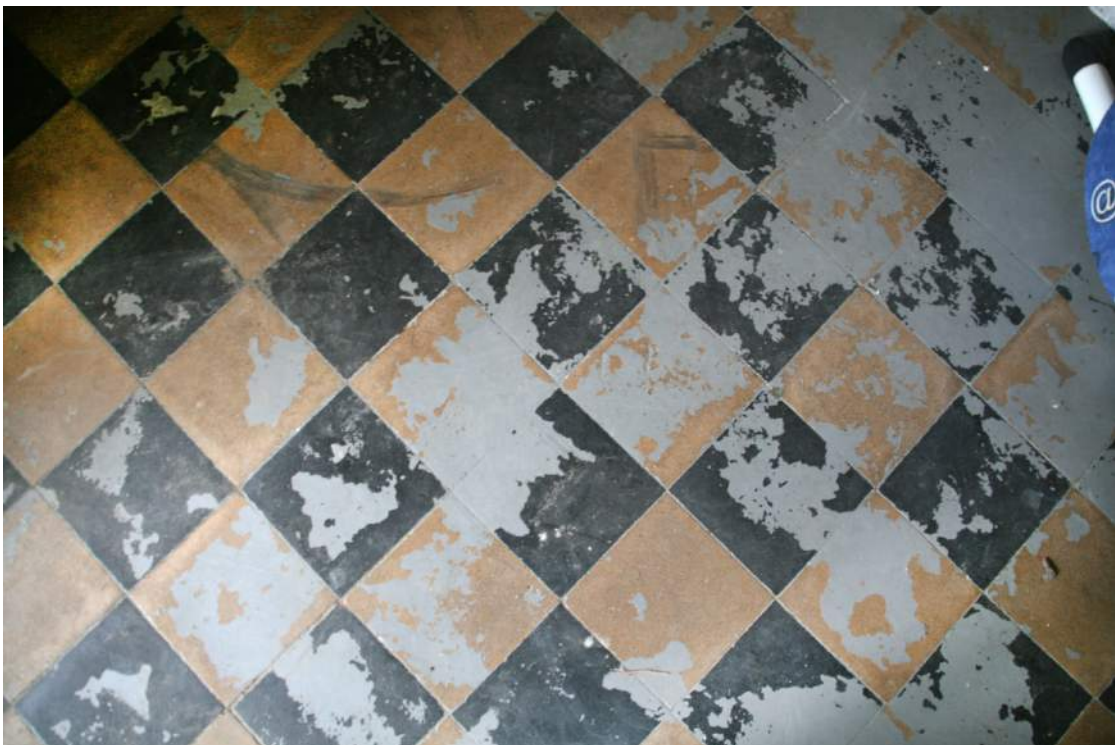
Afb. 26 Sporen van de aansluiting op de oostelijke gevel (afb. 27) van de verwijderde balkonbalustrade op de veranda.



Afb. 27 De oostgevel met rechts de opgang naar de veranda. Het grijs gepleisterde gedeelte in onder het linker bel-etagevenster toont de plaats waar in een tussenperiode een trap heeft gestaan.



Afb. 28 Een van de vouwblinden in de voormalige salon (ruimte 0.05).



Afb. 29 Detail van de oorspronkelijke tegelvloer in het souterrain.



Afb. 30 De oorspronkelijke deur van ruimte -1.01.



Afb. 31 Ruimte -1.01, gezien naar het noordoosten.



Afb. 32 Ruimte -1.02a, met links de oorspronkelijke deur.



Afb. 33 Centrale gang (-1.03) in het souterrain, gezien naar het westen, naar de buitendeur.



Afb. 34a De keuken (-1.05), gezien naar het noordwesten.



Afb. 34b Ruimte -1.06, gezien naar het zuiden.



Afb. 35 Ruimte -1.08 en -1.09, gezien naar het westen, met de originele, hergebruikte deur naar -1.09.



Afb. 36 Centrale hal (ruimte 0.01) op de bel-etage, gezien naar het noordoosten.



Afb. 37 Detail van het stucplafond in de hal, gezien vanaf de trap naar de eerste verdieping. Te zien is dat hier ook stuc op steengaas is toegepast.



Afb. 38 Ruimte 0.04, gezien naar het zuiden. Rechthoekige ruimte die aanvankelijk kleiner was en naar het zuiden toe is verlengd. Een muurdam in de westwand is het restant van de originele muur. Het toegevoegde deel deed aanvankelijk dienst als pantry.



Afb. 39 Links ruimte 0.05 (de voormalige salon) en rechts ruimte 0.04, gezien naar het noordoosten.



Afb. 40 Ruimte 0.07, gezien naar het zuidwesten. Dit was oorspronkelijk waarschijnlijk de eetkamer. De openslaande deuren, voorzien van schuifblinden, hadden oorspronkelijk een Frans balkon.



Afb. 41 Ruimte 0.08, met trap van bel-etage naar souterrain.



Afb. 42 Ruimte 0.09, gezien naar het noordwesten: halletje tussen de centrale gang op de bel-etage en ruimte 0.07.

Afb. 43 Ruimte 0.10, gezien naar het zuiden. De indeling met een wc- en een doucheruimte met voorportaalje dateert vermoedelijk uit de fase 1975; het raam is hierbij aangepast.



Afb. 44 Trappenhuis (0.11), gezien naar het zuidoosten. De trap is zichtbaar door de vermoedelijk rond 1990 geplaatste glazen afscheiding.





Afb. 45 De trappaal van de trap (0.11) naar de eerste verdieping.



Afb. 46 Ruimte 1.04, gezien naar het noordoosten.



Afb. 47 Dubbele deur. De rechter deur leidt naar ruimte 1.05a, de linker naar ruimte 1.05b. De kamers zijn ontstaan door tweedeling van de oorspronkelijke ruimte die toegankelijk was door één enkele, centraal geplaatste deur. De deuren hangen in een gekoppeld kozijn. Vermoedelijk is de oorspronkelijke deur met kozijn hergebruikt, en is mogelijk de originele deur tussen de hal 1.01 en ruimte 1.09. is hergebruikt - de huidige doorgang daar is nieuw.



Afb. 48 Ruimte 1.05a, gezien naar het noordoosten. Rechts de openslaande deuren naar het balkon op de veranda.



Afb. 49 Ruimte 1.09, gezien naar het zuidwesten.



Afb. 50 Hal (1.01) op de eerste verdieping, gezien naar het zuiden. Rechts de inbouw met wc- en doucheruimtes.



Afb. 51 Trap (2.02) naar van de eerste naar de tweede verdieping, gezien naar het noordoosten.



Afb. 52 Ruimte 2.07, gezien naar het noorden.

COLOFON

Foto omslag: Landhuis De Paltz, gezien vanuit het zuidoosten.

Landhuis De Paltz, Soest **Bouwhistorische opname met waardestelling**

Auteurs: drs. F. Grovestins en
drs. B. Olde Meierink

Datum: april 2011

Opdrachtgever: Stichting Het Utrechts Landschap,
bouwmeester W. Wijsman

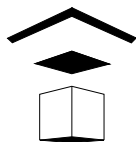
Redactie: J. Meijman

Documentatie: K. Veenland-Heineman

Vormgeving: A. Slegers

Projectnummer: 544

Uitvoering: BBA, Bureau voor Bouwhistorie en
Architectuurgeschiedenis v.o.f.
Vondellaan 102
3521 GH Utrecht
030 7519872 / 030 2819835
fax 030 7510376
bba@bouwhistorienederland.nl
www.bouwhistorienederland.nl
KvK Utrecht nr. 30129646



© Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteurs.

Bijlage 4 Verkennend natuuronderzoek

Verkennd natuurwaardenonderzoek

Hoofdgebouw en bijgebouwen

Landgoed De Paltz

Soest

**In opdracht van de Stichting Het Utrechts Landschap
mei 2012**



van den **Bijtel** ecologisch onderzoek

Verkennd natuurwaardenonderzoek

Hoofdgebouw en bijgebouwen

Landgoed De Paltz

Soest

In opdracht van de Stichting Het Utrechts Landschap

Tekst:	H.J.V. van den Bijtel & I.W. van Woersem
Fotografie:	H.J.V. van den Bijtel (HB), J. van der Greef (JG) en H. van de Vendel (HV)
Beopublicatie: Mei 2012	201210
Omslag:	Villa De Paltz (HB)



van den **Bijtel** ecologisch **o**nderzoek

Uilenkamp 22
3972 XS Driebergen-Rijsenburg
tel./fax 0343 – 521021
e-mail h.j.v.vdbijtel@planet.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De opdracht	2
1.3	Het onderzoek	2
2	Gebiedsbeschrijving	3
2.1	Ligging en begrenzing	3
2.2	Inrichting	3
3	Bescherming van soorten en leefgebieden: wet- en regelgeving	7
3.1	Bescherming van de wilde flora en fauna	7
3.2	De Flora- en Faunawet	7
3.2.1	De Flora- en Faunawet en ruimtelijke ontwikkelingen	7
3.2.2	De ontheffing	8
3.2.3	Huidige toepassing Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ingrepen	10
3.3	De bescherming van de EHS in de Structuurvisie	10
4	De natuurwaarden van het gebied rond de villa	13
4.1	Flora	13
4.2	Fauna	14
4.2.1	Zoogdieren	14
4.2.2	Vogels	15
4.2.3	Reptielen	16
4.2.4	Amfibieën	16
4.2.5	Insecten	16
5	De plannen voor het onderzoeksgebied	17
5.1	Voorgenomen ontwikkelingen	17
5.2	Mogelijke effecten van de plannen op flora en fauna	17
6	De resultaten in het licht van de Flora- en Faunawet: de natuurtoets	18
6.1	Beschermde soorten	18
6.2	Effecten van de plannen op de strikter beschermde soorten	20
6.3	Is een ontheffing nodig?	24
7	De plannen en het 'nee, tenzij'-beginsel': de 'nee, tenzij-toets'	25
7.1	Wezenlijke waarden en kenmerken	25
7.2	Effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken	26
7.2.1	Zones met bijzondere ecologische kwaliteit	26
7.2.2	Aaneengeslotenheid en robuustheid	26
7.2.3	Bijzondere soorten	27
7.2.4	Essentiële verbindingen	27
7.2.5	Samenvattend	27
8	Mitigerende maatregelen	28
9	Conclusies	29
10	Geraadpleegde literatuur	31

Bijlage

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stichting Het Utrechts Landschap is sinds 1 juli 2001 eigenaar van de gronden van het landgoed De Paltz in Soest, met uitzondering van de gronden van de boerderij De Paltz en een deel van de noord-zuid as van het landgoed. Tevens coördineert de Stichting de verkoop van de gebouwen die eigendom zijn van de Provincie Utrecht. Bij de verkoop worden eisen gesteld ten aanzien van behoud en herstel van cultuurhistorie (gebouwen en groen), openstelling van het landgoed voor publiek en behoud van rust.

Inmiddels is een partij bereid gevonden om de villa, tezamen met de garage en de houten schuur, te kopen en te restaureren conform de gestelde voorwaarden. Deze partij is bereid een semi-openbare invulling aan de villa te geven. Om een en ander mogelijk te maken, is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig. De huidige bestemming van het landhuis en omgeving, zijnde 'Natuurgebied', is afkomstig uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1975.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient vóór half mei 2012 een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Ten behoeve van deze omgevingsvergunning is onderzoek nodig naar het voorkomen van beschermde en bijzondere planten- en diersoorten in, op en rond de gebouwen. Een belangrijk onderdeel van dit onderzoek is de toetsing van de plannen aan de Flora- en Faunawet (natuurtoets) en het nee, tenzij-regime (nee, tenzij-toets).



Aan de achterzijde van de villa ligt een open gemengd loofbos (HV)

1.2 De opdracht

Begin april 2012 is opdracht gegeven tot het uitvoeren van een verkennend natuurwaarden-onderzoek van de villa en directe omgeving. In dit verkennend onderzoek zijn tevens een natuurtoets in het kader van de Flora- en Faunawet en een nee, tenzij-toets conform de voorwaarden van de Structuurvisie Provincie Utrecht (Provincie Utrecht 2008) opgenomen. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek en de toetsing worden enkele randvoorwaarden en maatregelen geformuleerd die eventuele negatieve effecten van de plannen voor de aanwezige natuurwaarden kunnen mitigeren.

De natuurtoets moet inzicht geven in de volgende aspecten:

- een beoordeling van de effecten van de plannen op beschermde soorten en soorten die op de Rode Lijst zijn opgenomen, dan wel indicatief zijn voor bepaalde omstandigheden;
- de gevolgen van de plannen in relatie tot de Flora- en Faunawet (voor welke soorten dient ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd), en
- een analyse van de mogelijkheden eventuele nadelige effecten van de plannen voor de beschermde soorten te minimaliseren of op te heffen, en daaraan gekoppeld aanbevelingen voor het treffen van eventuele compenserende en mitigerende maatregelen.

De nee, tenzij-toets omvat:

- een analyse van de effecten van de plannen op de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur;
- onder de wezenlijke kenmerken en waarden worden verstaan:
 - kwaliteit van het ecosysteem
 - aaneengeslotenheid en robuustheid
 - bijzondere soorten
 - verbindingen
- de mogelijkheden de effecten te minimaliseren of op te heffen, en daaraan gekoppeld aanbevelingen voor het treffen van eventuele mitigerende maatregelen, en
- eventuele randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied vanuit ecologische motieven.

1.3 Het onderzoek

Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit twee onderdelen:

- een veldonderzoek bestaande uit drie reguliere veldbezoeken, waarvan twee in de avond (13 en 22 april) en één overdag (26 april), en twee dagbezoeken (3 en 21 april) waarop aanvullende gegevens zijn verzameld, en
- een habitatgeschiktheidsbeoordeling.

Dit laatste onderdeel is opgenomen omdat het binnen de gestelde termijnen niet mogelijk was op basis van veldonderzoek een volledig beeld te krijgen van de soorten die in, op en rond de gebouwen voorkomen en van de functies die de gebouwen voor deze soorten vervullen. Immers, binnen de periode waarin het onderzoek moest worden uitgevoerd, waren nog niet alle soorten aanwezig. Bovendien kan de functionaliteit van de gebouwen voor soorten die hiervan gebruikmaken, in de loop van het jaar veranderen.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing

Het landgoed De Paltz ligt in het bosgebied ten noorden van de vliegbasis Soesterberg dat omsloten wordt door de Van Weerden Poelmanweg, de Paltzerweg, de Verlengde Paltzerweg en het Heeserspoor. Het onderzoeksgebied maakt slechts een klein deel (3,1 ha) uit van het ca. 71 ha grote landgoed (figuur 1).

In het noorden wordt het landgoed door een gemengd bosgebied gescheiden van het bos-, heide- en stuifzandgebied Lange Duinen. Ten oosten van het landgoed ligt het militair oefenterrein De Stompert, dat voor een belangrijk deel begroeid is met eikenstrubbenbossen en heide. In het zuidoosten grenst het landgoed aan een gemengd boscomplex van de gemeente Soest en in het zuidwesten en westen aan een bosgebied dat onderdeel uitmaakt van de Vliegbasis Soesterberg.



Figuur 1. Ligging en begrenzing van het landgoed De Paltz (blauw omlijnd) en van het onderzoeksgebied (rood omlijnd)

Schaal overzichtskaart 1 : 20.000

Copyright 2004 Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers, Apeldoorn

2.2 Inrichting

Centraal in het onderzoeksgebied ligt de villa. Dit rechthoekige gebouw uit 1867, gebouwd in de Franse eclectische stijl, bestond oorspronkelijk uit twee bouwlagen. Later is hier een derde laag aan toegevoegd. De overgang tussen de eerste en de tweede laag is voorzien van een cordonlijst en de bovenzijde van de tweede en derde bouwlaag is voorzien van een daklijst.

Op een dertigtal meters ten zuidoosten van de villa staat de garage/berging. Qua bouwstijl refereert de garage/berging aan het koetshuis dat is opgetrokken in de ch  tstijl. Het pand is voorzien van een puntdak met een ver overstekende dakrand waarlangs een sierlijst is

aangebracht. De plattegrond van het gebouw is rechthoekig en heeft een noord-zuid oriëntatie. Het middendeel springt uit en is oost-west georiënteerd. Aan de zijde van de villa is deze voorzien van een torentje met een carillon en een grote metalen windwijzer (eekhoorn). Alle ramen en deuren van het gebouw zijn voorzien van houten luiken.



De garage/berging is een opvallend, rijk geornamenteerd gebouw. Rechts is de open houten schuur zichtbaar (HV)

Direct ten zuiden van de garage/berging staat een grote houten schuur met een verhoogd middendeel, die wordt gebruikt als stalling voor een grote vrachtwagen met oplegger (De Reizende Beiaard). De voorzijde van deze schuur is open, evenals het grootste deel van de zijgevels. De rest van de zijgevels en de achtergevel zijn afgesloten met een open lattenwerk. De schuur heeft een pultdak met een brede overstekende dakrand. Aan de binnenzijde is het dakbeschot afgedicht met planken. Tussen deze planken en de spanten, gordingen en nokgording bevinden zich kleine openingen. Zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde van de schuur zijn houten nestkasten en een aantal plankjes opgehangen.



De houten schuur wordt gebruikt als en heeft de constructie van een grote carport (HV)

De gronden rondom de gebouwen hebben het karakter van een park en worden doorsneden door een vrij dicht net van paden waarvan de meeste bestraat zijn met klinkers. De opgaande begroeiing bestaat uit boomgroepen, lanen en dichte struweelgroepen die voor een groot deel uit niet-gebiedseigen of uitheemse soorten bestaan, waaronder gewone esdoorn, noordse esdoorn, haagbeuk, hemlockspar, taxus, witte paardenkastanje, laurierkers en Pontische rododendron.

Aan de voorzijde van de villa ligt een groot gazon dat begroeid is met een natuurlijke droge graslandvegetatie behorende tot het verbond van gewoon struisgras. De begroeiing van dit gazon bestaat onder andere uit akkerhoornbloem, gewone veldbies, gewone paardenbloem, gewoon biggenkruid, gewoon struisgras, kleine leeuwentand, knolboterbloem, madeliefje, muizenoor, pinksterbloem, schapenzuring, scherpe boterbloem, tijmeprijs, gewone ereprijs, veldereprijs, veldzuring en zandpaardenbloem. Midden in het gazon ligt een ronde, gemetselde vijver die droog staat. Aan de westkant van het gazon ligt een boomgroep bestaande uit verschillende soorten coniferen. Meest opvallende element van deze boomgroep is een circa 25 meter hoge mammoetboom. Het gazon wordt geflankeerd door de toegangspaden naar de villa die beplant zijn met linden.

De gronden ten oosten van het gazon en de villa zijn beplant met verschillende bomen en struiken. Een boogvormig pad dat van het oostelijke toegangspad van de villa naar de zuidzijde van het terrein loopt, is voorzien van een berceau van beuk. Ten oosten van dit pad, ongeveer ter hoogte van de garage, ligt een verhard basketbalveld. Langs de rand van dit veld staat een houten tuinhuisje dat in het verleden werd gebruikt om dieren te voeren en te observeren.

De gronden ten zuiden van de villa hebben meer het karakter van een open gemengd bos waarin beuken en eiken de dominante boomsoorten zijn. In dit gebiedsdeel staan veel oudere loofbomen met holten.

Op 10 september 2011 trok een zogeheten supercel vanuit Zeeland over de provincie Utrecht naar het noordoosten (KNMI 2011). De zeer zware ruk- en valwinden waarmee het noodweer gepaard ging, hebben met name rond de villa zware schade toegebracht aan het oude bomenbestand dat ten dele dateert uit de tijd van de oorspronkelijke aanleg van het park, omstreeks 1870. De sporen van de aangerichte ravage zijn in het terrein nog duidelijk zichtbaar. Her en der liggen kluiten van ontwortelde bomen en staan afgebroken stammen en bomen waarvan zware takken zijn afgerukt. De schade die dit noodweer heeft aangericht, zal vooral nadelig zijn geweest voor soorten die verblijven of broeden in holten in oude bomen.



In het terrein zijn de sporen van het noodweer dat op 10 september 2011 over het gebied trok, nog duidelijk zichtbaar. Van de linden langs het oostelijke toegangspad naar de villa hebben er slechts enkele geen schade opgelopen (HV)

3 Bescherming van soorten en leefgebieden: wet- en regelgeving

3.1 Bescherming van de wilde flora en fauna

De wilde flora en fauna worden beschermd door verschillende internationale en nationale verdragen, richtlijnen en wetten. De belangrijkste hiervan zijn de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de Flora- en Faunawet.

De Vogelrichtlijn is een Europese richtlijn die bescherming biedt aan de inheemse wilde vogels en hun leefgebieden (middels de aanwijzing van Vogelrichtlijngebieden) binnen het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie.

De Habitatrichtlijn, eveneens een Europese richtlijn, biedt bescherming aan de leefgebieden van de wilde flora en fauna door de aanwijzing van zogeheten Habitatrichtlijngebieden en aan bepaalde individuele soorten. Deze soorten zijn ondergebracht in een aantal bijlagen waarvoor verschillende beschermingsregimes gelden. Voor soorten die zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt het zwaarste beschermingsregime. Indien in een te ontwikkelen gebied een soort voorkomt die is opgenomen in Bijlage IV, kan deze ontwikkeling alleen plaatshebben als voldaan wordt aan een aantal strikte voorwaarden.

De Flora- en Faunawet is een Nederlandse wet waarin een aantal oude wetten (onder andere de Jachtwet, de Vogelwet en de Natuurbeschermingswet) is samengevoegd en waarin tevens belangrijke bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn opgenomen. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de belangrijkste bepalingen van de Flora- en Faunawet.

Rode Lijsten. Naast deze wetten en richtlijnen waarin de bescherming van de inheemse wilde planten en dieren wordt geregeld, zijn ook de zogeheten Rode Lijsten nog van betekenis. Rode Lijsten zijn lijsten met soorten die in hun voortbestaan bedreigd worden en zijn een uitvloeisel van de Conventie van Bern uit 1982. Ze worden gezien als een belangrijk instrument voor soortbescherming. Soorten die op een Rode Lijst zijn opgenomen, zijn niet automatisch beschermd maar krijgen in het natuurbeleid wel extra aandacht. Ruimtelijke ontwikkelingen die gepland zijn in gebieden waar groeiplaatsen of leefgebieden van Rode Lijst-soorten aanwezig zijn, dienen zeer zorgvuldig te worden uitgevoerd.

Oranje Lijst. Dit is een lijst met soorten, zowel planten als dieren, die in de provincie Utrecht in hun voortbestaan bedreigd worden dan wel potentieel bedreigd worden. In de Oranje Lijst is tevens aangegeven welke soorten speciale aandacht krijgen in het natuurbeleid van de provincie Utrecht (aandachtsoorten en prioritaire soorten).

3.2 De Flora- en Faunawet

3.2.1 De Flora- en Faunawet en ruimtelijke ontwikkelingen

In de Flora- en Faunawet zijn twee belangrijke principes vastgelegd en wel (1) dat dieren ook beschermd dienen te worden omdat hun bestaan waardevol is en (2) dat een ieder de plicht heeft voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten en voor hun directe leefomgeving (zorgplichtbepaling). Hieruit voortvloeiende zijn in de wet verbodsbepalingen opgenomen. Hiervan zijn, zeker in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen, de verbodsbepalingen op handelingen die het voortbestaan van planten en dieren in gevaar kunnen brengen, de belangrijkste (zie kader).

Verbodsbepalingen Flora- en Faunawet

Bepalingen betreffende planten op de groeiplaats (artikel 8):

- Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse soort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Bepalingen betreffende dieren in hun natuurlijke leefomgeving (artikel 9 - 12):

- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort opzettelijk te verontrusten.
- Het is verboden nesten, hollen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- Het is verboden eieren van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Bij ruimtelijke ingrepen, waartoe ook de plannen voor de gebouwen op het landgoed De Paltz moeten worden gerekend, dient vooraf beoordeeld te worden welke negatieve gevolgen de ingrepen zullen hebben voor de eventueel aanwezig beschermde inheemse soorten. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer van het betreffende project.

Bij de uitwerking van plannen of bij de planning van werkzaamheden is het van belang dat de volgende aspecten duidelijk worden:

- Welke beschermde dier- en plantensoorten komen in en nabij het plangebied voor?
- Leidt het realiseren van de plannen of de uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving?
- Kunnen de plannen of de voorgenomen werkzaamheden zodanig aangepast worden dat dergelijke handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden?
- Is om de plannen te kunnen uitvoeren of de werkzaamheden te kunnen verrichten ontheffing (ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet) van de verbodsbepalingen betreffende planten op de groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving vereist?

3.2.2 De ontheffing

Indien de uitvoering van de plannen en werkzaamheden leidt tot handelingen die de Flora- en Faunawet verbiedt, dient hiervoor bij Dienst Regelingen, de uitvoeringsinstantie van het Ministerie van LNV die hiermee belast is, een ontheffing te worden aangevraagd. Deze ontheffing dient te worden aangevraagd vóórdat met de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden wordt begonnen. Aangezien er met de beoordeling van een ontheffingaanvraag enige tijd gemoeid is, is het verstandig deze aanvraag tijdig in te dienen. Verstrekt er evenwel teveel tijd (een jaar of meer) tussen de aanvraag en het begin van de werkzaamheden, dan kunnen er zich met betrekking tot het voorkomen van planten en dieren alweer de nodige veranderingen hebben voorgedaan.

Bij de beoordeling van ontheffingaanvragen wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën van soorten:

1. Soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en ingevolge artikel 75, vijfde lid, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bedreigde soorten. Ontheffing kan worden verleend, indien:
 - er geen andere bevredigende oplossing bestaat, en
 - er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten, en
 - er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.
2. Soorten die niet zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en die niet ingevolge artikel 75, vijfde lid, bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen, met uitzondering van beschermde inheemse vogels. Ontheffing kan worden verleend, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. Beschermde inheemse vogels. De hier bedoelde dwingende redenen van groot openbaar belang kunnen geen grond zijn voor het verlenen van een ontheffing. De Europese Vogelrichtlijn staat dat niet toe.
4. Voor meer algemene soorten zal een vrijstelling gelden. Dergelijke soorten mogen dan worden verstoord, verjaagd of verplaatst van plekken waar ruimtelijk wordt ingegrepen. Daarvoor is dan geen ontheffing vereist.

In februari 2005 is de AMvB art. 75, ook wel het Besluit Vrijstelling Beschermde Dier- en Plantensoorten, in werking getreden. Dit besluit maakt het mogelijk dat vrijstelling wordt verleend voor het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en Faunawet. In de toelichtende brochure op de 'AMvB art. 75' (LNV 2005) is middels tabellen – die corresponderen met de bijlagen uit de AMvB – een handzaam overzicht gegeven van de beschermingsregimes die gelden voor de verschillende soorten.

Voor veelvoorkomende beschermde soorten, opgenomen in Tabel 1 van de AMvB art. 75, geldt een algemene vrijstelling, dat wil zeggen dat er voor deze soorten geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd. Voor soorten uit Tabel 2 van de AMvB art. 75 geldt eveneens een algemene vrijstelling, mits de geplande werkzaamheden worden uitgevoerd conform bepaalde richtlijnen die zijn vastgelegd in een ministerieel goedgekeurde gedragscode. Voor soorten uit Tabel 3 van de AMvB art. 75 geldt in het geval van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling een vrijstelling mits er gewerkt wordt conform de richtlijnen van een ministerieel goedgekeurde gedragscode. Beschikt men niet over een dergelijke gedragscode, dan dient een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd indien overtreding hiervan te verwachten is. (NB. Dit geldt ook voor soorten uit Tabel 2 van de AMvB art. 75.) Is er sprake van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, waartoe ook de plannen voor de gebouwen op het landgoed De Paltz gerekend moeten worden, in een gebied waar soorten uit tabel 3 van de AMvB art. 75 voorkomen, dan is altijd een ontheffing nodig, mits er natuurlijk sprake is van handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet.

De aanvraag van een ontheffing van de Flora- en Faunawet dient vergezeld te gaan van een projectplan. In een projectplan moeten onder andere de uitkomsten van een recente inventarisatie van planten en dieren op de geplande locatie (een lijst met de aanwezige beschermde soorten, waarin is aangegeven op grond van welke wettelijke bepaling(en) deze soorten beschermd zijn), een beschrijving van de te verwachten schade aan de beschermde planten en dieren, een beschrijving hoe de schade tot een minimum beperkt kan worden, een planning van de uit te voeren werkzaamheden en een compensatieplan zijn opgenomen.

3.2.3 Huidige toepassing Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ingrepen

De tekst in deze paragraaf is overgenomen uit een brief van Dienst Regelingen (2009) naar aanleiding van twee uitspraken van de Raad van State betreffende de beoordeling van ontheffingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze uitspraken zijn ook van belang voor de plannen voor de gebouwen op het landgoed De Paltz, aangezien deze plannen gekarakteriseerd moeten worden als een ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Raad van State: bij ruimtelijke ingreep geen ontheffing belang j

Door een uitspraak van de Raad van State kunt u voor soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn alleen nog ontheffing krijgen voor een belang dat is opgenomen in de Habitatrichtlijn. U kunt hierdoor geen ontheffing meer aanvragen op basis van belang j 'de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling'. Belang j staat namelijk niet in de Habitatrichtlijn, maar in het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. Deze manier van beoordelen stemt volgens de Raad van State echter niet overeen met de Europese regelgeving. Daarom kunnen wij voor Bijlage IV-soorten geen ontheffing meer verlenen voor een ruimtelijke ingreep op basis van belang j.

Raad van State: bij vogels geen ontheffing belang e en j

Tast u door een ruimtelijke ingreep nesten aan van vogels of het bijbehorende essentiële leefgebied? Dan kunt u voor vogels naast belang j, ook geen ontheffing aanvragen op basis van belang e 'dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten'. De Raad van State heeft in haar uitspraak bepaald dat u voor vogels alleen nog ontheffing kunt krijgen op grond van een belang dat staat in de Vogelrichtlijn. Belang e en j staan beide niet in de Vogelrichtlijn. Dit betekent dus dat u op basis van deze belangen geen ontheffing meer kunt krijgen voor vogels.

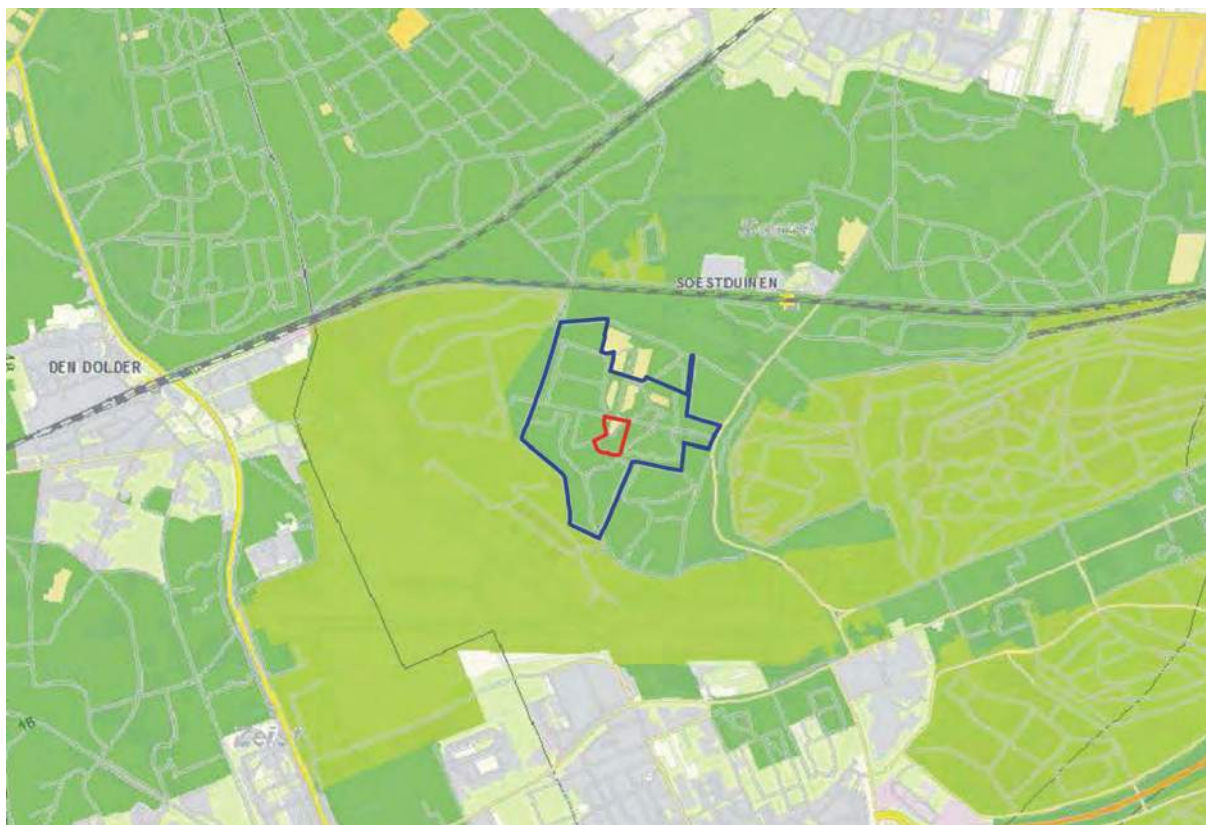
Nieuwe aanpak beoordeling bij ruimtelijke ingrepen

Door de uitspraken van de Raad van State moet Dienst Regelingen de beoordeling aanpassen van de ontheffingsaanvragen voor ruimtelijke ingrepen. Gaat u een ruimtelijke ingreep uitvoeren en zijn er beschermde soorten in het plangebied? Dan heeft u voortaan twee mogelijkheden bij uw ontheffingsaanvraag.

1. Voorkom overtreding van de Flora- en faunawet. U laat uw voorgenomen mitigerende maatregelen beoordelen door Dienst Regelingen. Als deze voldoende zijn krijgt u een beschikking met daarin de goedkeuring van uw maatregelen. De goedkeuring krijgt u in de vorm van een afwijzing van uw ontheffingsaanvraag. U heeft namelijk geen ontheffing nodig doordat u met uw maatregelen overtreding van de Flora- en faunawet voorkomt. U mag uw werkzaamheden dus gaan uitvoeren.
2. Zijn mitigerende maatregelen niet mogelijk? Dan volgt een volledige beoordeling voor ontheffing.

3.3 De bescherming van de EHS in de Structuurvisie

In de Structuurvisie Provincie Utrecht (Provincie Utrecht 2008) zijn de Ecologische Hoofdstructuur (inclusief gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) en de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden begrensd met een zogenoemde groene contour (figuur 2). Tot de EHS worden verschillende eenheden gerekend, waaronder bestaande natuur, nieuwe natuur (gerealiseerde en nog te realiseren natuurontwikkelingsgebieden), overige gebieden (agrarische gebieden met een hoge actuele en potentiële natuurwaarde) en ecologische verbindingzones.



Figuur 2. Groene contour in de omgeving van het plangebied (bron: Provincie Utrecht 2012; ondergrond © Topografische Dienst Kadaster, 2006)

groen: bestaande natuur; geelgroen: EHS, militair terrein: grijs en lichtgroen: gebied buiten de groene contour; het landgoed is blauw omlijnd, het onderzoeksgebied rood

Ter bescherming van de gebieden binnen de groene contour is het 'nee, tenzij'-regime van toepassing (zie kader) en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast.

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime).

Tot de wezenlijke kenmerken of waarden worden de onderstaande aspecten gerekend:

- kwaliteit van het ecosysteem
- aaneengeslotenheid en robuustheid
- bijzondere soorten
- verbindingen

In hoeverre deze wezenlijke kenmerken of waarden al dan niet significant worden aangetast, dient te worden getoetst aan onder andere de volgende punten (Provincie Utrecht 2006a):

- de bij het gebied behorende natuurdoelen en -kwaliteit (systemen en soorten)
- geomorfologische en aardkundige waarden en processen
- de waterhuishouding (grond- en oppervlaktewater)
- de aanwezigheid van beschermde soorten, bedreigde soorten van de Rode Lijst en Oranje Lijst

Nadat de wezenlijke kenmerken of waarden van een terrein zijn geïdentificeerd, kan worden beoordeeld of een geplande ontwikkeling leidt tot een significante aantasting daarvan. Indien uit de analyse is gebleken dat er geen significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden optreedt, kunnen de plannen worden uitgevoerd, mits de ruimtelijke afweging dat toestaat. Blijkt uit de analyse dat er wel een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden optreedt, dan dient er gezocht te worden naar alternatieven. Ontbreken die én kan aannemelijk worden gemaakt dat er sprake is van een reden van groot openbaar belang, dan kunnen de plannen eveneens worden uitgevoerd mits er mitigerende maatregelen worden getroffen om de gevolgen voor natuur en landschap zoveel mogelijk te beperken. Volstaan de mitigerende maatregelen niet om de schade voor natuur en landschap te minimaliseren, dan is er de verplichting tot compensatie (compensatiebeginsel; Provincie Utrecht 2004). De uitvoering van de compensatie moet gewaarborgd zijn alvorens met de uitvoering van de plannen kan worden begonnen.

4 De natuurwaarden van het gebied rond de villa

4.1 Flora

In het onderzoeksgebied zijn, exclusief de uitheemse soorten, 160 plantensoorten vastgesteld (bijlage 1). In werkelijkheid zullen dit er meer zijn, maar diverse soorten waren ten tijde van de uitvoering van het veldonderzoek nog niet bovengronds.

Van de vastgestelde soorten is alleen de kleine maagdenpalm (licht) beschermd (tabel 1). Deze soort is in het verleden vermoedelijk aangeplant. Voorts bevinden zich in het terrein verschillende geschikte groeiplaatsen voor een andere licht beschermde soort, de brede wespenorchis. Deze soort was tijdens het veldonderzoek nog niet boven de grond.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	F&F
Bergbasterdwederik	Epilobium montanum		KW	
Bleeksporig bosviooltje	Viola riviniana		GE	
Hondsviooltje	Viola canina	GE		
Kleine brandnetel	Urtica urens		GE	
Kleine maagdenpalm	Vinca minor		KW	1
Klimopereprijs	Veronica hederifolia		KW	
Kruipend zenegroen	Ajuga reptans		GE	
Maarts viooltje	Viola odorata		GE	
Muursla	Mycelis muralis		KW	
Vroegeling	Erophila verna		GE	
Zandpaardenbloem	Taraxacum laevigatum		GE	

Tabel 1. Vastgestelde beschermde soorten, Rode Lijst- en Oranje Lijst-soorten

De soorten waarbij in de kolom F&F een cijfer staat, zijn beschermd krachtens de Flora- en Faunawet; het cijfer verwijst naar de tabel (toelichtende brochure; LNV 2005) waarin ze zijn opgenomen en daarmee naar de striktheid van de bescherming. De soorten waarbij in de kolommen Rode Lijst of Oranje Lijst de afkorting KW (kwetsbaar) of GE (gevoelig) staat, zijn opgenomen in deze lijsten. De aanduidingen verwijzen naar de mate van bedreiging.

Van de aangetroffen soorten staat één soort, het hondsviooltje, op de Rode Lijst (gevoelig). Naast deze soort zijn in het terrein nog twee soorten viooltjes vastgesteld: het bleeksporig bosviooltje en het maarts viooltje. Beide soorten zijn als gevoelig opgenomen op de Oranje Lijst. In figuur 3 zijn de groeiplaatsen van de viooltjes weergegeven. Behalve de viooltjes zijn in het terrein nog acht andere soorten vastgesteld die zijn opgenomen op de Oranje Lijst. Gelet op het aanwezige biotoop is het niet aannemelijk dat in het onderzoeksgebied strikter beschermde soorten voorkomen, dan wel soorten die als bedreigd en/of ernstig bedreigd zijn opgenomen op de Rode en/of Oranje Lijst.



Figuur 3. Groeiplaatsen van viooltjes

4.2 Fauna

4.2.1 Zoogdieren

Er is alleen onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van strikter beschermde zoogdieren. De enige soorten die tijdens het veldonderzoek zijn vastgesteld, zijn gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis. Van de gewone dwergvleermuis zijn tijdens het avondbezoek op 13 april twee exemplaren waargenomen, waarvan één uitvliegend uit de derde bouwlaag van de villa. De verblijfplaats van dit dier (of deze dieren) bevindt zich vermoedelijk achter de daklijst. Van de grootoorvleermuis werd een jagend exemplaar waargenomen in de houten schuur. De verblijfplaats van dit individu bevindt zich mogelijk in de kieren tussen het dakbeschot en de nokgording en spanten of in een van de houten nestkastjes aan de schuur. In het onderzoeksgebied zijn geen individuen of sporen waargenomen van andere strikter beschermde zoogdieren. Wel zijn er op korte afstand (ca. 50 m) van het onderzoeksgebied eekhoorns gezien. Het is aannemelijk dat deze soort het onderzoeksgebied in ieder geval incidenteel gebruikt als foerageergebied (hazelaars).

Verder is bekend dat er op het landgoed De Paltz een in gebruik zijnde dassenburcht aanwezig is. Deze burcht ligt buiten het onderzoeksgebied, maar hoewel geen sporen zijn waargenomen, is het aannemelijk dat dassen zo nu en dan gebruikmaken van de gronden rond de villa.

Tijdens het onderzoek zijn evenmin sporen aangetroffen van boommarters. De soort is echter wel uit de onmiddellijke omgeving bekend. Gelet op de grote actieradius mag worden aangenomen dat boommarters zo nu en dan in het plangebied jagen. Het is zelfs niet uitgesloten dat er in de omgeving van de villa soms een boomarter verblijft, gezien het grote aantal bomen met geschikte holten, met name in het beukenperceel pal ten westen van het onderzoeksgebied.

4.2.2 Vogels

In het onderzoeksgebied komen in de broedtijd ten minste 38 vogelsoorten voor (tabel 2). Omdat ten tijde van het onderzoek nog niet alle soorten gearriveerd waren, ligt het werkelijke aantal mogelijk nog wat hoger. Van deze 38 soorten bezetten 31 soorten in het plangebied een territorium, ervan uitgaande dat ook de grauwe vliegenvanger weer in het gebied gaat broeden. Op een van de plankjes aan de houten schuur bevond zich een nest van vorig jaar dat zeer waarschijnlijk van een grauwe vliegenvanger was.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Status	Rode Lijst	Oranje Lijst
Appelvink	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	b		
Bonte vliegenvanger	<i>Ficedula hypoleuca</i>	b		
Boomklever	<i>Sitta europaea</i>	b		
Boomkruiper	<i>Certhia brachydactyla</i>	b		
Bosuil	<i>Strix aluco</i>	f		
Buizerd	<i>Buteo buteo</i>	f		
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	b		
Gaai	<i>Garrulus glandarius</i>	b		
Glanskop	<i>Parus palustris</i>	b		
Goudhaantje	<i>Regulus regulus</i>	b		
Goudvink	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	b		
Grauwe vliegenvanger	<i>Muscicapa striata</i>	b	GE	
Groene specht	<i>Picus viridis</i>	f	KW	4
Groenling	<i>Chloris chloris</i>	b		
Grote bonte specht	<i>Dendrocopos major</i>	b		
Grote lijster	<i>Turdus viscivorus</i>	b		
Havik	<i>Accipiter gentilis</i>	f		
Heggenmus	<i>Prunella modularis</i>	b		
Holenduif	<i>Columba oenas</i>	b		
Houtduif	<i>Columba palumbus</i>	b		
Kauw	<i>Corvus monedula</i>	b		
Kleine bonte specht	<i>Dendrocopos minor</i>	b		
Koolmees	<i>Parus major</i>	b		
Kuifmees	<i>Parus cristatus</i>	f		
Merel	<i>Turdus merula</i>	b		
Pimpelmees	<i>Parus caeruleus</i>	b		
Roodborst	<i>Erithacus rubecula</i>	b		
Sperwer	<i>Accipiter nisus</i>	f		
Spreeuw	<i>Sturnus vulgaris</i>	b		
Staartmees	<i>Aegithalos caudatus</i>	b		
Tijftjaf	<i>Phylloscopus collybita</i>	b		
Vink	<i>Fringilla coelebs</i>	b		
Vuurgoudhaantje	<i>Regulus ignicapillus</i>	b		
Winterkoning	<i>Troglodytes troglodytes</i>	b		
Zanglijster	<i>Turdus philomelos</i>	b		
Zwarte mees	<i>Parus ater</i>	b		
Zwarte specht	<i>Dryocopus martius</i>	f		
Zwartkop	<i>Sylvia atricapilla</i>	b		

Tabel 2. Vogelsoorten die in de broedtijd van het plangebied gebruikmaken

De kolom Status geeft aan welke functie het onderzoeksgebied voor een soort vervult. Een 'b' geeft aan dat de soort er een territorium bezet (en vermoedelijk broedt), een 'f' geeft aan dat een soort het gebied in ieder geval gebruikt om te foerageren, te rusten, e.d.

De soorten waarbij in de kolom Rode Lijst de afkorting KW (kwetsbaar) of GE (gevoelig) staat, zijn opgenomen in deze lijst. De aanduidingen kwetsbaar en gevoelig verwijzen naar de mate van bedreiging. De soorten waarbij in de kolom Oranje Lijst een 4 staat, zijn opgenomen in deze lijst. Het cijfer 4 verwijst naar de mate van bedreiging en is vergelijkbaar met de categorie kwetsbaar uit de Rode Lijst.

In het plangebied zijn geen soorten met jaarrond beschermde nesten vastgesteld. Wel is op korte afstand van het plangebied een bezet havikhorst aanwezig en nestelt de zwarte specht naar alle waarschijnlijkheid in een beuk direct ten oosten van het oostelijke toegangspad naar de villa. Er komen in het onderzoeksgebied geen typische gebouwenbroeders, zoals gierzwaluw, zwaluwen en mussen, voor. Wel broeden verschillende holenbroeders (bonte vliegenvanger, pimpelmees en koolmees) in de nestkasten die aan de gebouwen (garage, schuur) zijn opgehangen.



Bij nestkastjes aan de oostgevel van de garage en de zuidgevel van de houten schuur werd luidkeels gezongen door bonte vliegenvangers (JG)

4.2.3 Reptielen

Er zijn tijdens het onderzoek geen reptielen vastgesteld. Het park rondom de villa vormt evenwel een geschikt leefgebied voor de hazelworm. Omdat deze soort in de aangrenzende terreinen (in lage dichtheden) voorkomt, is het aannemelijk dat de hazelworm ook in het onderzoeksgebied aanwezig is.

4.2.4 Amfibieën

Er zijn tijdens het onderzoek geen amfibieën waargenomen. Het park rondom de villa vormt in potentie een geschikt land- en overwinteringsbiotoop voor bruine kikker en gewone pad. Omdat er in het terrein geen water aanwezig is, zullen deze soorten zich hier niet voortplanten.

4.2.5 Insecten

Er zijn tijdens het onderzoek geen beschermde insecten waargenomen. Evenmin zijn soorten aangetroffen die op de Rode of Oranje Lijst staan. Hoewel de meeste insecten ten tijde van het onderzoek nog niet actief waren, is het op grond van de aanwezige habitats niet aannemelijk dat zich in het onderzoeksgebied voortplantingslocaties of belangrijke foerageergebieden van strikter beschermde of bijzondere insectensoorten aanwezig zijn.

5 De plannen voor het onderzoeksgebied

5.1 Voorgenomen ontwikkelingen

De villa wordt gerestaureerd conform de daarvoor opgestelde voorwaarden (Bakker, Blom & Wijsman 2011). Inpandig wordt de villa geschikt gemaakt voor exposities van beeldende kunst en voor het houden van concerten en seminars met een capaciteit van ca. tachtig bezoekers. In de villa wordt tevens een kleine horecavoorziening gerealiseerd.

De garage/berging wordt ingericht als kantoor en dienstwoning. De bestemming van dienstwoning is direct gerelateerd aan de activiteiten in de villa. Er komt geen eigenstandige woonbestemming op de garage/berging.

De houten schuur (carport) wordt dichtgemaakt en ingericht voor het houden van kleinschalige concerten.

In de buitenruimte rond de villa zal in de zomerperiode mogelijk af en toe een concert in de open lucht plaatsvinden. In de buitenruimte zullen ten hoogste acht parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het overige bestaan er geen concrete plannen en ideeën voor gebruik van de buitenruimte.

De expositieruimtes zullen door de week geopend zijn van 09.00 tot 17.00 uur en in de weekenden van 10.00 tot 18.00 uur. De concerten en seminars vinden hoofdzakelijk overdag plaats. Een enkele maal zal er een concert plaatsvinden in de avonduren. Voor de exposities wordt gerekend met een aantal van vijf- tot zeventuizend bezoekers per jaar. Voor de concerten, uitgaande van 12 concerten per jaar, wordt gerekend op 1200 bezoekers op jaarbasis. De bezoekers van concerten en seminars zullen gebruikmaken van de hoofd-ontsluitingsas van het landgoed, die vanaf de Van Weerden Poelmanweg naar de villa en vervolgens naar de westrand van het landgoed loopt. Deze hoofdas is bestraat met klinkers en voorzien van lantaarns. De bezoekers zullen parkeren op een nader te bepalen locatie buiten het landgoed.

5.2 Mogelijke effecten van de plannen op flora en fauna

De effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de flora en fauna zijn naar verwachting beperkt, omdat er ten behoeve van de plannen geen nieuwbouw zal plaatsvinden en het verhard oppervlak (parkeerterrein) niet of nauwelijks zal toenemen. Bovendien zullen er geen bomen worden gekapt of struiken worden gerooid. De te verwachten effecten beperken zich dientengevolge tot:

- een mogelijk verlies van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen door de restauratie van de villa;
- een mogelijk verlies van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen door het dichtmaken van de open kapschuur (carport), en
- aantasting van de kwaliteit van de leef- en foerageergebieden voor de aanwezige fauna ten gevolge van een toename van de verstoring, als gevolg van meer menselijke aanwezigheid en activiteiten (komen en gaan bezoekers, licht, geluid).

Bij het bovenstaande dient de kanttekening te worden geplaatst dat alleen is gekeken naar de effecten van de plannen op de flora en fauna rond de villa. Een analyse van de effecten van de bezoekersstromen op de flora en fauna langs de paden van en naar het parkeerterrein bij het Nationaal Defensiemuseum en van de openstelling van het landgoed – tot op heden is het landgoed niet openbaar toegankelijk – valt buiten het bereik van het onderhavige onderzoek.

In de volgende hoofdstukken zal worden nagegaan wat de precieze effecten zijn op de aanwezige strikter beschermde soorten (hoofdstuk 6) en op de Ecologische Hoofdstructuur (hoofdstuk 7).

6 De resultaten in het licht van de Flora- en Faunawet: de natuurtoets

6.1 Beschermde soorten

In tabel 3 is een overzicht gegeven van de soorten die in het terrein zijn beschermd op basis van de Flora- en Faunawet. Het gaat hierbij om soorten die in het terrein zijn vastgesteld én om soorten waarvan het voorkomen op basis van de aanwezigheid van geschikt habitat en hun verspreiding in de omgeving van het plangebied aanneemelijk is. In de tabel is tevens aangegeven krachtens welke wet of richtlijn de soorten bescherming genieten en in welke tabel van de 'AMvB art. 75' ze zijn opgenomen. Ook de soorten die zijn opgenomen op de Rode en de Oranje Lijst zijn weergegeven in de tabel.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Vogelrichtlijn	Habitatrichtlijn Bijlage 2	Habitatrichtlijn Bijlage 4	Flora- & Faunawet	AmvB tabel 1	AmvB tabel 2	AmvB tabel 3	Rode Lijst	Oranje Lijst
Planten										
Bergbasterdwederik	<i>Epilobium montanum</i>									
Bleeksporig bosviooltje	<i>Viola riviniana</i>									
Hondsviooltje	<i>Viola canina</i>									
Brede wespenorchis	<i>Epipactis helleborine</i>									
Kleine brandnetel	<i>Urtica urens</i>									
Kleine maagdenpalm	<i>Vinca minor</i>									
Klimopereprijs	<i>Veronica hederifolia</i>									
Kruipend zenegroen	<i>Ajuga reptans</i>									
Maarts viooltje	<i>Viola odorata</i>									
Muursla	<i>Mycelis muralis</i>									
Vroegeling	<i>Erophila verna</i>									
Zandpaardenbloem	<i>Taraxacum laevigatum</i>									
Zoogdieren										
Gewone dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>									
Gewone grootoorvleermuis	<i>Plecotus auritus</i>									
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>									
Boommarter	<i>Martes martes</i>									
Das	<i>Meles meles</i>									
Vogels										
Appelvink	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>									
Bonte vliegenvanger	<i>Ficedula hypoleuca</i>									
Boomklever	<i>Sitta europaea</i>									
Boomkruiper	<i>Certhia brachydactyla</i>									
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>									
Gaai	<i>Garrulus glandarius</i>									
Glanskop	<i>Parus palustris</i>									
Goudhaantje	<i>Regulus regulus</i>									
Goudvink	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>									
Grauwe vliegenvanger	<i>Muscicapa striata</i>									
Groenling	<i>Chloris chloris</i>									

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Vogelrichtlijn	Habitatrichtlijn Bijlage 2	Habitatrichtlijn Bijlage 4	Flora- & Faunawet	AmvB tabel 1	AmvB tabel 2	AmvB tabel 3	Rode Lijst	Oranje Lijst
Vogels (vervolg)										
Grote bonte specht	<i>Dendrocopos major</i>									
Grote lijster	<i>Turdus viscivorus</i>									
Heggenmus	<i>Prunella modularis</i>									
Holenduif	<i>Columba oenas</i>									
Houtduif	<i>Columba palumbus</i>									
Kleine bonte specht	<i>Dendrocopos minor</i>									
Koolmees	<i>Parus major</i>									
Merel	<i>Turdus merula</i>									
Pimpelmees	<i>Parus caeruleus</i>									
Roodborst	<i>Erithacus rubecula</i>									
Spreeuw	<i>Sturnus vulgaris</i>									
Staartmees	<i>Aegithalos caudatus</i>									
Tjiftjaf	<i>Phylloscopus collybita</i>									
Turkse tortel	<i>Streptopelia decaocto</i>									
Vink	<i>Fringilla coelebs</i>									
Vuurgoudhaantje	<i>Regulus ignicapillus</i>									
Winterkoning	<i>Troglodytes troglodytes</i>									
Zanglijster	<i>Turdus philomelos</i>									
Zwarte mees	<i>Parus ater</i>									
Zwartkop	<i>Sylvia atricapilla</i>									
Reptielen										
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>									
Amfibieën										
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>									
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>									

Tabel 3. Beschermde soorten, Rode Lijst- en Oranje Lijst-soorten

Met een blauw vlakje is aangegeven of een soort beschermd is krachtens de Flora- en Faunawet; met een groen vlakje in welke tabel van de toelichtende brochure op de AMvB art. 75 (LNV 2005) de soort is opgenomen; met een blauw vlakje is tevens aangegeven of een soort beschermd is door de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn; met een rood vlakje is aangegeven of een soort op de Rode Lijst staat en met een oranje vlakje of een soort op de Oranje Lijst staat.

Soorten met een groene achtergrond zijn vastgesteld tijdens het veldonderzoek; van soorten met een lichtblauwe achtergrond is het op grond van de aanwezigheid van geschikt habitat en hun verspreiding in de omgeving aannemelijk dat ze in het onderzoeksgebied voorkomen.

Uit de tabel blijkt dat vijf soorten zijn opgenomen in Tabel 3 van de 'AMvB art. 75' en één soort in Tabel 2 (toelichtende brochure; LNV 2005). De vleermuizen zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De bescherming van deze soorten heeft een Europees rechtelijke grondslag en hiervoor geldt dan ook het strengste beschermingsregime. Tevens komen er in het gebied 31 broedvogelsoorten voor die bescherming genieten krachtens de Vogelrichtlijn.

6.2 Effecten van de plannen op de strikter beschermde soorten

In het onderstaande wordt een nadere toelichting gegeven op de mogelijke effecten van de plannen voor de strikter beschermde soorten en de consequenties hiervan met betrekking tot de wet- en regelgeving.

De gewone dwergvleermuis is in de regio een algemeen voorkomende soort waarvan de verblijven zich in gebouwen bevinden. In het onderzoeksgebied is ten minste één verblijfplaats aanwezig in de derde bouwlaag van de villa, naar alle waarschijnlijkheid achter de daklijst.

Realisatie van de plannen kan voor deze soort de volgende effecten hebben:

Uitvoeringsfase: vernietiging van de verblijfplaatsen door restauratie van de villa.

Na realisatie: aantasting van de foerageergebieden door licht en geluid;
realisatie van nieuwe verblijfplaatsen achter de daklijst van de tweede bouwlaag en de cordonlijst tussen de eerste en tweede bouwlaag, en

Door bij de restauratie van de villa rekening te houden met de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en deze zo mogelijk te sparen, dan wel voorafgaand aan de restauratie nieuwe verblijfplaatsen te realiseren door ruimte te creëren achter de daklijst van bouwlaag twee en de cordonlijst tussen bouwlaag een en twee (zo die niet al aanwezig is) en/of door aan de gevels van het pand twee paneelkasten op te hangen, kan het mogelijke verlies van verblijfplaatsen worden gemitigeerd. De nieuwe verblijfplaatsen moeten ruim voor de aanvang van de restauratie worden gerealiseerd.

Door het gebruik van buitenverlichting zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door avondconcerten in de open lucht uitsluitend bij daglicht te laten plaatsvinden, en het gebruik van de bestaande verstralers te minimaliseren, kan aantasting van de foerageergebieden ten gevolge van verlichting worden beperkt en kan zelfs enige verbetering optreden ten opzichte van de huidige situatie. Door bij eventuele concerten in de open lucht geen of slechts licht versterkt geluid te gebruiken kan aantasting van de foerageergebieden door geluid worden voorkomen of beperkt.

Als de bovenstaande mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, blijven er voldoende geschikte verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis aanwezig en zal verstoring door licht en geluid niet leiden tot wezenlijke effecten op de foerageergebieden. De verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet zullen dan niet worden overtreden en er is geen ontheffing van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet nodig.

Van de gewone grootoorvleermuis is een jagend dier in de houten schuur (carport) waargenomen. Op grond van deze waarneming wordt ervan uitgegaan dat zich in de schuur (zoldering) of in een van de nestkastjes aan de schuur een (zomer)verblijfplaats van deze soort bevindt. De gewone grootoorvleermuis heeft zijn vaste verblijfplaatsen en/of kraamkolonies zowel in bomen (holten, spleten) als in gebouwen en nestkasten. De soort komt in de regio vermoedelijk vrij algemeen voor.

Realisatie van de plannen kan voor deze soort de volgende effecten hebben:

Uitvoeringsfase: vernietiging van de verblijfplaatsen door het dichtmaken van de houten schuur, en

verlies van foerageergebied door het dichtmaken van de houten schuur.

Na realisatie: permanent verlies van verblijfplaatsen door het dichtmaken van de houten schuur;

permanent verlies van foerageergebied door het dichtmaken van de houten schuur;

aantasting van de foerageergebieden door licht en geluid.



Grootoorvleermuizen verblijven net als andere vleermuizen vaak in heel kleine ruimtes: rustende grootoorvleermuizen in een twee centimeter hoog spleetje tussen het dakbeschoot en een spant van een houten schuur (HB)

Door de aanwezige (vogel)nestkastjes aan de houten schuur te handhaven en bij het dichtmaken van de houten schuur enkele openingen te handhaven/maken waardoor grootoorvleermuizen toegang houden tot de schuur, kan voorkomen worden dat verblijfplaatsen van deze soort verloren gaan. Als de dieren toegang houden tot de schuur, kan tevens voorkomen worden dat een foerageerplek, waar grootoren juist bij regenachtig weer graag jagen, verloren gaat.

Door het gebruik van buitenverlichting zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door avondconcerten in de open lucht uitsluitend bij daglicht te laten plaatsvinden, en het gebruik van de bestaande verstralers te minimaliseren, kan aantasting van de foerageergebieden ten gevolge van verlichting worden beperkt en kan zelfs enige verbetering optreden ten opzichte van de huidige situatie. Door bij eventuele concerten in de open lucht geen of slechts licht versterkt geluid te gebruiken, kan aantasting van de foerageergebieden door geluid worden voorkomen of beperkt.

Als de bovenstaande mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, blijven de geschikte verblijfplaatsen van de gewone grootoorvleermuis behouden en zal verstoring door licht en geluid niet leiden tot wezenlijke effecten op de foerageergebieden. De verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet zullen dan niet worden overtreden en er is geen ontheffing van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet nodig.

De eekhoorn gebruikt het plangebied alleen als foerageergebied; er zijn in dit deel van het landgoed geen nesten gevonden. De eekhoorn is in dit deel van de provincie een vrij algemene soort met een sterk verbrokkelde verspreiding; er zijn delen van de centrale Heuvelrug waar de soort geheel ontbreekt.

Realisatie van de plannen kan voor deze soort de volgende effecten hebben:

Uitvoeringsfase: tijdelijke verstoring van het foerageergebied door de werkzaamheden.

Na realisatie: geen

De eekhoorn is weinig verstoringgevoelig en went snel aan regelmatige aanwezigheid van mensen. De soort komt vaak in hoge dichtheden voor in bosjes in en langs de randen van woonwijken en op verblijfsrecreatieterreinen. Het is derhalve niet aannemelijk dat een toename van de menselijke aanwezigheid zal leiden tot verstoring van eekhoorns en daarmee tot een sterke aantasting van hun foerageergebied. Dientengevolge zullen de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet niet worden overtreden en is er geen ontheffing van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet nodig.

De boomarter komt verspreid over de gehele Heuvelrug voor, maar de dichtheid is, mede als gevolg van de grote territoria van deze dieren, laag. Zowel uit de terreinen ten westen als ten oosten van het plangebied zijn nestbomen bekend.

Realisatie van de plannen zal voor deze soort de volgende effecten hebben:

Uitvoeringsfase: geen

Na realisatie: geen

Boommarters zijn op grotere afstand van de nestbomen in hoofdzaak 's nachts actief. Omdat de werkzaamheden ten behoeve van de plannen overdag zullen plaatsvinden, zal er geen verstoring van het foerageergebied optreden. Ook de toename van menselijke aanwezigheid zal naar verwachting niet tot sterk nadelige effecten voor boomarters (verstoring van het foerageergebied) leiden, omdat de meerderheid van de bezoekers zich overdag in het terrein

bevindt, er geen nestbomen van boommarters uit de directe omgeving van de villa bekend zijn en er geen aanwijzingen zijn dat de omgeving van de villa een regelmatig gebruikt (essentieel) foerageergebied voor boommarters is. Dientengevolge zullen de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet niet worden overtreden en is er geen ontheffing van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet nodig.

De verspreiding van de das op de Heuvelrug is discontinu. Deelpopulaties zijn aanwezig in het zuidoosten, in het zuidwesten en in het noordwesten van de Heuvelrug. Behalve op De Paltz zelf komt de soort ook voor in de terreinen ten oosten, westen en noordwesten van het landgoed.

Realisatie van de plannen zal voor deze soort de volgende effecten hebben:

Uitvoeringsfase: geen

Na realisatie: geen

Dassen zijn op grotere afstand van de burchten in hoofdzaak 's nachts actief. Omdat de werkzaamheden ten behoeve van de plannen overdag zullen plaatsvinden, zal er geen verstoring van het foerageergebied optreden. Ook de toename van menselijke aanwezigheid zal naar verwachting niet tot sterk nadelige effecten voor dassen (verstoring van het foerageergebied) leiden, omdat de meerderheid van de bezoekers zich overdag in het terrein bevindt, de burcht van de das op enkele honderden meters van de villa ligt en er geen aanwijzingen zijn dat de omgeving van de villa een regelmatig gebruikt (essentieel) foerageergebied voor dassen is. Dientengevolge zullen de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet niet worden overtreden en is er geen ontheffing van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet nodig.

Alle broedvogels zijn beschermd krachtens de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet (en Vogelrichtlijn) kan worden voorkomen door werkzaamheden (dichtmaken houten schuur, restauratie villa) uit te voeren in een periode waarin de kans op het verstoren van nesten en het beschadigen of vernielen van eieren zo klein mogelijk is. In de praktijk houdt dit in dat deze werkzaamheden buiten de broedtijd (1 maart – 15 juli) dienen te worden uitgevoerd.

Realisatie van de plannen zal voor vogels de volgende effecten hebben:

Uitvoeringsfase: tijdelijke verstoring van leefgebied door de werkzaamheden;

Na realisatie: permanent verlies van geschikt leef- en foerageergebied door bebouwing.

Als de werkzaamheden buiten de broedtijd worden uitgevoerd of als door een ter zake kundig persoon wordt vastgesteld dat zich in de objecten of elementen die onder handen worden genomen geen bezette nesten van vogels bevinden, kunnen de gewenste werkzaamheden zonder meer worden uitgevoerd. Mochten er wel bezette nesten worden aangetroffen, dan dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld tot de vogels het nest of de nesten verlaten hebben.

[NB. Sommige soorten kunnen ook vóór 1 maart of na 15 juli (tot in september) nog nestelen. Het is derhalve raadzaam om voorafgaand aan de werkzaamheden, de objecten en elementen waaraan werkzaamheden gaan plaatsvinden te (laten) controleren op de eventuele aanwezigheid van nesten.]

De hazelworm komt in dit deel van de Heuvelrug verspreid maar in lage dichtheden voor.

Realisatie van de plannen kan voor de hazelworm de volgende effecten hebben:

Uitvoeringsfase: geen

Na realisatie: geen

Uitvoering van de plannen zal niet leiden tot aantasting van het leefgebied van de hazelworm en dus ook niet tot het vernietigen of verstoren van vaste verblijfplaatsen van deze soort. Derhalve behoeft voor deze soorten geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.



Realisatie van de plannen zal niet leiden tot aantasting van het leefgebied van de hazelworm. Voor deze strikt beschermde soort behoeft dan ook geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd (HB)

6.3 Is een ontheffing nodig?

Uit het voorgaande is duidelijk geworden dat realisatie van de plannen voor twee soorten – gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis – kan leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet. Dit kan worden voorkomen door voor deze soorten enkele gerichte mitigerende maatregelen te treffen. In dat geval zal van overtreding van de verbodsbepalingen geen sprake zijn en behoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd.

7 De plannen en het 'nee, tenzij-beginsel': de 'nee, tenzij-toets'

7.1 Wezenlijke waarden en kenmerken

In hoofdstuk 5 is een beeld geschetst van de geplande ontwikkelingen voor het landgoed De Paltz, voor wat betreft de villa en omgeving, en van de te verwachten effecten hiervan op de natuurwaarden. De vraag is nu of een en ander leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS, te weten:

- zones met bijzondere ecologische kwaliteit
- aaneengeslotenheid en robuustheid
- bijzondere soorten
- essentiële verbindingen

Of er sprake is van een significante aantasting van een van deze wezenlijke waarden en kenmerken wordt getoetst aan de hand van een aantal door de Provincie Utrecht opgestelde toetsingscriteria (NB. Deze toetsingscriteria zijn nog niet opgenomen in een officiële, openbare notitie van de Provincie en hebben derhalve een enigszins onzekere status). Per waarde of kenmerk gaat het om de volgende toetsingscriteria:

- zones met bijzondere ecologische kwaliteit
 - o provinciale natuurwaardering - aantasten van gebieden met de natuurwaarden 'uitstekend' en 'goed'
 - o aantasten van oude boskernen van de categorie 'zeer waardevol' en 'bijzonder waardevol'
 - o natuurdoelen (UNAT's) zoals vastgelegd in de Natuurgebiedsplannen
 - o abiotische omstandigheden voor bijzondere ecologische kwaliteiten
- aaneengeslotenheid en robuustheid
 - o opsplitsing van een gebied
 - o verkleining van een gebied
- bijzondere soorten
 - o negatieve gevolgen voor beschermde soorten uit Tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet
 - o bedreigde soorten van de Rode en Oranje Lijsten uit de categorieën 'bedreigd', 'ernstig bedreigd' of 'op het punt van verdwijnen'
- essentiële verbindingen
 - o ecologische verbindingzones, robuuste verbindingen en ecoducten en faunapassages (tussen kerngebieden EHS) - door de ingreep wordt een verbinding 'ernstig belemmerd' of kan niet meer worden gerealiseerd
 - o foerageer- en migratieroutes - door de ingreep wordt een verbinding 'ernstig belemmerd' of kan niet meer worden gerealiseerd

7.2 Effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken

7.2.1 Zones met bijzondere ecologische kwaliteit

Provinciale natuurwaardering

De plannen voor De Paltz zullen naar verwachting niet leiden tot aantasting van een terrein waarvan de kwaliteit als 'goed' of 'uitstekend' is beoordeeld, omdat de ontwikkelingen betrekking hebben op bestaande gebouwen. Er vinden geen ingrepen plaats in het natuurlijk milieu en bezoekers worden over bestaande paden geleid in een gebied waar door zijn aard altijd al sprake was van een zekere mate van verstoring.

Oude boskernen

Het eikenspaartelgenbos op de Vliegbasis Soeserberg, net ten zuidwesten van De Paltz, is deels aangeduid als 'bijzonder waardevolle boskern' en deels als 'waardevolle oude boskern'. De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot aantasting van deze oude boskernen, omdat de ontwikkelingen betrekking hebben op bestaande gebouwen. Er vinden geen ingrepen plaats in het natuurlijk milieu en dientengevolge zullen er geen effecten zijn voor de groeiplaatsomstandigheden van deze bossen.

Natuurdoelen (beheertypen)

Op de kaart van het Natuurbeheerplan 2011 (Provincie Utrecht 2010) is aan het bos rondom de villa het beheertype Droog bos met productie (N16.01) met een nog nader in te vullen omvormingsambitie toegekend. Deze omvormingsambitie zal overigens niet gelden voor de meeste bospercelen rondom de villa, omdat deze voor een belangrijk deel bestaan uit inheemse boomsoorten (beuk, winterlinde, zomereik).

Het gazon aan de voorzijde van de villa is zoekgebied nieuwe natuur. In de actuele situatie moet het gerekend worden tot het beheertype Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02). Voor het gazon geldt eveneens een nog nader in te vullen omvormingsambitie. Dit zou een geleidelijke omvorming naar het beheertype Droog schraalgrasland (N11.01) kunnen zijn. De plannen voor De Paltz zullen er niet toe leiden dat de gewenste beheertypen niet meer kunnen worden gerealiseerd, omdat de plannen uitsluitend betrekking hebben op de bestaande bebouwing en er niet zal worden ingegrepen in de bossen, noch in het grasland.

7.2.2 Aaneengeslotenheid en robuustheid

De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot verkleining van gebieden binnen de EHS, omdat de plannen betrekking hebben op bestaande bebouwing en een bestaand padennet. Voor de geplande ontwikkeling zullen dus geen gronden worden onttrokken aan de EHS. Evenmin zullen de plannen voor De Paltz leiden tot opsplitsing van gebieden binnen de EHS, omdat de plannen zich afspelen in een gebied dat door zijn aard altijd al gekenmerkt is door menselijke aanwezigheid en activiteiten. De intensiteit van het verwachte bezoek na realisatie van de plannen zal niet zodanig toenemen dat de villa en omgeving door dieren gemedend zal worden.

7.2.3 Bijzondere soorten

In het gebied rond de villa op De Paltz komen naast broedvogels, die in de broedtijd ook strikt beschermd zijn, zes soorten voor die voldoen aan de criteria voor bijzondere soort (tabel 4). Dit zijn dezelfde soorten die ook in de natuurtoets aan de orde zijn geweest (zie paragraaf 6.2). In de natuurtoets is geconcludeerd dat door het treffen van enkele gerichte mitigerende maatregelen kan worden voorkomen dat deze soorten nadelige effecten van de realisatie van de plannen ondervinden. Met dezelfde maatregelen kan worden voorkomen dat deze soorten uit de EHS verdwijnen, dan wel dat de populatie sterk wordt aangetast. Uitvoering van deze mitigerende maatregelen zal er derhalve tevens toe leiden dat er geen significante aantasting van bijzondere soorten in de EHS optreedt.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Rode Lijst	Oranje Lijst	F&F
Gewone dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>			3-IV
Gewone grootoorvleermuis	<i>Plecotus auritus</i>			3-IV
Boommarter	<i>Martes martes</i>	KW	4	3-I
Das	<i>Meles meles</i>		3	3-I
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>			2
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>	KW	4/P	3-I

Tabel 4. Bijzondere soorten

3 = bedreigd; KW en 4 = kwetsbaar; P = prioritaire soort; 3-IV = soort is opgenomen in Tabel 3 van de AMvB art. 75 en Bijlage IV van de Habitatrichtlijn; 3-I = soort is opgenomen in Tabel 3 van de AMvB art. 75; 2 = soort is opgenomen in Tabel 2 van de AMvB art. 75

7.2.4 Essentiële verbindingen

Het landgoed De Paltz heeft een belangrijke functie als verbindende schakel voor de natuur in de ecologische corridor van Leusderheide, via Vliegbasis Soesterberg naar ecoduct Op Hees (Bakker, Blom & Wijsman 2011). Hoewel het landgoed dus in een ecologische verbindingzone ligt, zullen de plannen naar verwachting niet leiden tot een 'ernstige belemmering' hiervan, omdat de ontwikkelingen betrekking hebben op bestaande gebouwen, er geen ingrepen plaatsvinden in het natuurlijk milieu en de plannen zich afspelen in een gebied dat door zijn aard altijd al gekenmerkt is door menselijke aanwezigheid en activiteiten.

De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot een 'ernstige belemmering' van ecoducten en faunapassages (tussen kerngebieden EHS) aangezien die in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig zijn.

De plannen zullen evenmin leiden tot een 'ernstige aantasting' van foerageer- en migratieroutes, omdat deze in het plangebied niet aanwezig zijn. De laan langs de noordgrens van het onderzoeksgebied vormt wel een doorgaande structuur die mogelijk als foerageer- en/of migratieroute (vleermuizen) wordt gebruikt, maar zal door realisatie van de plannen niet worden aangetast.

7.2.5 Samenvattend

De plannen voor De Paltz zullen naar verwachting niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Hierbij dient echter wel de kanttekening te worden geplaatst dat de analyse uitsluitend betrekking heeft op de villa en haar directe omgeving (onderzoeksgebied).

8 Mitigerende maatregelen

Om nadelige effecten voor beschermde soorten te voorkomen, dienen in het kader van de Flora- en Faunawet de volgende mitigerende maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen kunnen tevens bijdragen aan een optimalisatie van de plannen in het kader van het nee, tenzij-regime.

- De verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis achter de daklijst van de derde bouwlaag worden bij de restauratie van de villa indien mogelijk gespaard.
- Als er zwaarwegende redenen zijn waarom deze verblijfplaatsen niet gespaard kunnen worden, dan worden er voorafgaand aan de restauratie nieuwe verblijfplaatsen gerealiseerd door ruimte te creëren achter de daklijst van de tweede bouwlaag en de cordonlijst tussen de eerste en tweede bouwlaag (zo die niet al aanwezig is) en/of door aan de gevels van het pand twee paneelkasten op te hangen.
- De nieuwe verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis dienen ruim voor aanvang van de restauratie van het pand te worden gerealiseerd.
- Om de verblijfplaatsen van de gewone grootoorvleermuis te behouden, worden de nestkastjes aan de houten schuur (carport) gehandhaafd en worden bij het dichtmaken van de schuur enkele openingen gemaakt zodat de vleermuizen toegang houden tot de schuur. Deze laatste maatregel is ook van belang om te voorkomen dat een foerageerplek verloren gaat.
- Het gebruik van buitenverlichting wordt zoveel mogelijk beperkt. Door gebruik te maken van lampen met kappen die lichtuitstraling naar boven (en opzij) tegengaan en door het gebruik van de aanwezige verstralers te minimaliseren, kan aantasting van de foerageergebieden van vleermuizen worden voorkomen en kan ten opzichte van de huidige situatie zelfs enige verbetering tot stand worden gebracht.
- Bij eventuele buitenconcerten wordt geen of slechts licht versterkt geluid toegepast om geluidsverstoring, en daarmee aantasting van de foerageergebieden van vleermuizen, te voorkomen.

9 Conclusies

Planologische status

- Het landgoed De Paltz, inclusief het gebied rond de villa, maakt als bestaande natuur onderdeel uit van de EHS.
- De huidige bestemming van de villa en omgeving is 'Natuurgebied'.
- Om de plannen voor de villa en bijgebouwen te kunnen realiseren, is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig.

Actuele natuurwaarden

- In het plangebied zijn in totaal 160 plantensoorten vastgesteld, waaronder één Rode Lijst-soort en tien Oranje Lijst-soorten.
- Twee van de (mogelijk) aanwezige plantensoorten, maagdenpalm en brede wespenorchis, zijn licht beschermd.
- In het plangebied komen vijf strikt beschermde soorten zoogdieren voor of mogelijk voor.
- Van twee soorten vleermuizen, de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis, komen in het gebied verblijfplaatsen voor.
- In het plangebied zijn 38 vogelsoorten vastgesteld, waarvan er 31 in het terrein broeden of er een territorium hebben.
- In het plangebied komen geen vogelsoorten voor met jaarrond beschermde nesten.
- In het plangebied komt naar alle waarschijnlijkheid één soort reptiel, de hazelworm, voor. Deze soort is strikt beschermd.
- In het plangebied zijn twee soorten amfibieën aangetroffen die alle beschermd zijn. De soorten vallen echter onder de algemene vrijstellingsregeling.
- In het plangebied komen naar verwachting geen beschermde of bijzondere soorten insecten voor.

Flora- en Faunawet, natuurtoets

- In het plangebied zijn twee strikt beschermde vleermuizen aangetroffen.
- Van deze soorten zijn in het plangebied verblijfplaatsen aanwezig.
- Door het treffen van gerichte mitigerende maatregelen kan voorkomen worden dat ten aanzien van deze soorten de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden overtreden.
- Er behoeft voor deze vleermuizen dan geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Voor de overige vier strikt beschermde soorten die (mogelijk) in het onderzoeksgebied voorkomen, zullen de plannen niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- Faunawet en behoeft er ook geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Voor vogels kan overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden voorkomen door werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van nesten, legfels en broedsels, uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels en/of de objecten en elementen voorafgaand aan de werkzaamheden te laten onderzoeken op bezette vogelnesten. Worden deze aangetroffen, dan dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld tot de vogels het nest of de nesten uit eigener beweging verlaten hebben.

Nee, tenzij-toets

- De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot een significante aantasting van zones met een bijzondere ecologische kwaliteit.
- De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot een significante aantasting van de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS.
- De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot een significante aantasting van bijzondere soorten in de EHS, mits de mitigerende maatregelen die voortvloeien uit de natuurtoets worden uitgevoerd.
- De plannen voor De Paltz zullen niet leiden tot een significante aantasting van essentiële verbindingen.

Mitigerende maatregelen

- Om te voorkomen dat de plannen voor De Paltz leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet en tot een significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken (bijzondere soorten), zullen enkele gerichte mitigerende maatregelen moeten worden getroffen.

10 Geraadpleegde literatuur

- Alterra 2001. Handboek Robuuste Verbindingen. Ecologische randvoorwaarden. Rapport, Wageningen.
- Alterra 2007. Website Bodemdata.nl. (<http://www.bodemdata.nl/>).
- Backes, Ch.W., P.J.J. van Buuren & A.A. Freriks 2004. Hoofddijnen natuurbeschermingsrecht. Sdu Uitgevers bv., Den Haag.
- Bakker, C., R. Blom & W. Wijsman 2011. Herinrichting De Paltz. Notitie ten behoeve van vergunningen en procedures in gemeente Soest. Stichting Het Utrechts Landschap, De Bilt.
- Bal, D., H.M. Beijer, Y.R. Hooijveer, S.R.J. Jansen & P.J. van der Reest 1995. Handboek natuurdoeltypen in Nederland. Rapport IKC-Natuurbeheer nr. 11. IKC, Wageningen.
- Bal, D., H.M. Beijer, M. Fellinger, R. Haveman, A.J.F.M. van Opstal & F.J. van Zadelhoff 2001. Handboek Natuurdoeltypen, Rapport Expertisecentrum LNV nr. 2001/020, Wageningen.
- Beenen, R. (red.) 1998. Werkdocument Soortenbeleid, onderdeel fauna. Provincie Utrecht, Utrecht.
- Beenen, R., E. van den Dool & W. Timmers 2002. Werkdocument Soortenbeleid, onderdeel flora. Provincie Utrecht, Utrecht.
- Beusekom, R. van, et al. [red.] 2005. Rode Lijst van de Nederlandse Broedvogels. Tirion Uitgevers B.V. Baarn.
- Dienst Regelingen van het ministerie van LNV 2009. Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Brief, Den Haag.
- Hom, C.C., P.H.C. Lina, G. van Ommering, R.C.M. Creemers & H.J.R. Lenders 1996. Bedreigde en kwetsbare reptielen en amfibieën in Nederland. Toelichting op de Rode Lijst. Rapport IKC Natuurbeheer nr. 25. IKC, Wageningen.
- KNMI 2011. Maandoverzicht van het weer in Nederland. September 2011.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers (red.) 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV-Uitgeverij, Utrecht.
- Lina, P.H.C. en G. van Ommering 1996. Bedreigde en kwetsbare vogels in Nederland. Toelichting op de Rode Lijst. Rapport IKC-Natuurbeheer nr. 21. IKC, Wageningen.
- Meijden, R. van der, B. Odé, C.L.G. Groen, J.P.M. Witte & D. Bal 2000. Bedreigde en kwetsbare vaatplanten in Nederland. Basisrapport met voorstel voor de Rode Lijst. Gorteria 26(4): 85-208.
- Ministerie van LNV 2000. Bescherming van planten en dieren. *Over de Flora- en Faunawet*. Brochure nr. 03. Ministerie van LNV, 's Gravenhage.
- Ministerie van LNV 2002a. Ter bescherming van onvervangbare flora en fauna. Algemene toelichting op de Flora- en Faunawet. Ministerie van LNV, 's Gravenhage.
- Ministerie van LNV 2002b. Soortbescherming bij ruimtelijke ingrepen en dergelijke. Over de Flora- en Faunawet in Nederland. Ministerie van LNV, 's Gravenhage.
- Ministerie van LNV 2005. Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde planten en dieren. De Flora- en Faunawet in de praktijk; informatie over vrijstellingen, ontheffingen en gedragscodes. Ministerie van LNV, 's Gravenhage.
- Ommering, G. van, I. van Halder, C.A.M. van Zwaay & I. Wynhoff 1995. Bedreigde en kwetsbare dagvlinders in Nederland. Toelichting op de Rode Lijst. Rapport IKC-Natuurbeheer nr. 18, IKC, Wageningen.
- Provincie Utrecht 1992. Beleidsplan Natuur en Landschap Provincie Utrecht (BNLU). Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 1993. Werkdocument Ecologische Verbindingszones. Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2001. Natuurgebiedsplan Uiterwaarden van Nederrijn en Lek. Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2002a. Utrechtse Natuurdoeltypen. Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2002b. Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug. Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2004. Streekplan 2005-2015. Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2005a. Handleiding bestemmingsplannen 2005 (concept). Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2005b. Inhoud onderzoek door initiatiefnemer naar significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS (concept). Notitie, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2005c. Herziening Natuurgebiedsplannen Provincie Utrecht 2005. Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2006a. Handleiding bestemmingsplannen. Beleidsdeel. Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2006b. Handleiding bestemmingsplannen. Servicedeel. Rapport, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2007. Uitwerking ruimtelijk beleid verblijfsrecreatie binnen de EHS (Heuvelrug). B-stuk. Notitie, Utrecht.
- Provincie Utrecht 2008. Structuurvisie Provincie Utrecht. Rapport, Utrecht.

Provincie Utrecht 2010. Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2011 Rapport, Utrecht.
Schipper, P. & H. Siebel 2009. Index Natuur en Landschap. Onderdeel natuurbeheertypen. Versie 0.4
15 juni 2009. Terreinbeheerders, IPO en LNV, Den Haag.
Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging en GAN 2012. Vleermuisprotocol
2012. www.netwerkgroenebureaus.nl en www.gegevensautoriteitnatuur.nl.

Bijlage 1. Vastgestelde plantensoorten	
Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Adelaarsvaren	<i>Pteridium aquilinum</i>
Akkerdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Akkerhoornbloem	<i>Cerastium arvense</i>
Akkerkers	<i>Rorippa sylvestris</i>
Akkerkool	<i>Lapsana communis</i>
Akkermelkdistel	<i>Soehus arvensis</i>
Amerikaans krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Amerikaanse eik	<i>Quercus rubra</i>
Amerikaanse vogelkers	<i>Prunus serotina</i>
Beklierde duizendknoop	<i>Persicaria lapathifolia</i>
Bergbasterdwederik	<i>Epilobium montanum</i>
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Blaartrekkende boterbloem	<i>Ranunculus sceleratus</i>
Blauwe bosbes	<i>Vaccinium myrtillus</i>
Bleeksporig bosviooltje	<i>Viola riviniana</i>
Bochtige smele	<i>Deschampsia flexuosa</i>
Boerenwormkruid	<i>Tanacetum vulgare</i>
Bonte gele dovenetel	<i>Galeobdolon luteum Florentinum</i>
Bosandoorn	<i>Stachys sylvatica</i>
Boskruiskruid	<i>Senecio sylvaticus</i>
Bosveldkers	<i>Cardamine flexuosa</i>
Boswilg	<i>Salix caprea</i>
Brede stekelvaren	<i>Dryopteris dilatata</i>
Brem	<i>Cytisus scoparius</i>
Canadese fijnstraal	<i>Conyza canadensis</i>
Dagkoekoeksbloem	<i>Silene dioica</i>
Deens lepelblad	<i>Cochlearia danica</i>
Douglasspar	<i>Pseudotsuga menziesii</i>
Drienerfmuur	<i>Moehringia trinervia</i>
Engels raaigras	<i>Lolium perenne</i>
Fijn schapengras	<i>Festuca filiformis</i>
Fijnspar	<i>Picea abies</i>
Fluitenkruid	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Framboos	<i>Rubus idaeus</i>
Geel nagelkruid	<i>Geum urbanum</i>
Gestreepte witbol	<i>Holcus lanatus</i>
Gewone berenklauw	<i>Heracleum sphondylium</i>
Gewone braam	<i>Rubus fruticosus</i>
Gewone brunel	<i>Prunella vulgaris</i>
Gewone ereprijs	<i>Veronica chamaedrys</i>
Gewone esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gewone hennepnetel	<i>Galeopsis tetrahit</i>
Gewone hoornbloem	<i>Cerastium vulgare</i>
Gewone klit	<i>Arctium minus</i>
Gewone paardenbloem	<i>Taraxacum officinale</i>
Gewone raket	<i>Sisymbrium officinale</i>
Gewone reigersbek	<i>Erodium cicutarium</i>
Gewone rolklaver	<i>Lotus c. corniculatus</i>
Gewone spurrie	<i>Spergula arvensis</i>
Gewone steenraket	<i>Erysimum cheiranthoides</i>
Gewone veldbies	<i>Luzula campestris</i>
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>
Gewoon biggenkruid	<i>Hypochaeris radicata</i>
Gewoon duizendblad	<i>Achillea millefolium</i>
Gewoon herderstasje	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Gewoon reukgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
Gewoon speenkruid	<i>Ranunculus ficaria bulbifer</i>
Gewoon struisgras	<i>Agrostis capillaris</i>
Gewoon varkensgras	<i>Polygonum aviculare</i>
Gewoon vingerhoedskruid	<i>Digitalis purpurea</i>
Glad vingergras	<i>Digitaria ischaemum</i>
Greppelrus	<i>Juncus bufonius</i>
Grote brandnetel	<i>Urtica dioica</i>
Grote weegbree	<i>Plantago major major</i>

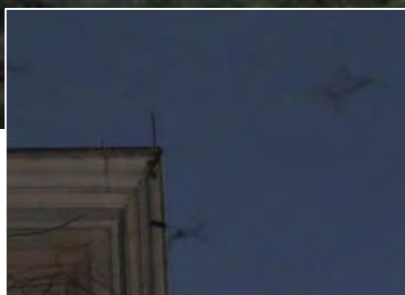
Bijlage 1. Vastgestelde plantensoorten (vervolg)	
Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Grove den	<i>Pinus sylvestris</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Heermoes	<i>Equisetum arvense</i>
Hondsdrif	<i>Glechoma hederacea</i>
Hondsviooltje	<i>Viola canina</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
Jakobskruiskruid	<i>Senecio jacobaea</i>
Japanse larix	<i>Larix kaempferi</i>
Kantige basterdwederik	<i>Epilobium tetragonum</i>
Kleefkruid	<i>Galium aparine</i>
Klein hoefblad	<i>Tussilago farfara</i>
Klein kruiskruid	<i>Senecio vulgaris</i>
Klein streepzaad	<i>Crepis capillaris</i>
Klein vogelpootje	<i>Ornithopus perpusillus</i>
Kleine brandnetel	<i>Urtica urens</i>
Kleine klaver	<i>Trifolium dubium</i>
Kleine leeuwenklauw	<i>Aphanes inexpectata</i>
Kleine leeuwentand	<i>Leontodon saxatilis</i>
Kleine maagdenpalm	<i>Vinca minor</i>
Kleine veldkers	<i>Cardamine hirsuta</i>
Klimop	<i>Hedera helix</i>
Klimopereprijs	<i>Veronica hederifolia</i>
Kluwenhoornbloem	<i>Cerastium glomeratum</i>
Kluwenzuring	<i>Rumex conglomeratus</i>
Knolboterbloem	<i>Ranunculus bulbosus</i>
Knopig helmkruid	<i>Scrophularia nodosa</i>
Kropaar	<i>Dactylis glomerata</i>
Kruipend zenegroen	<i>Ajuga reptans</i>
Kruipende boterbloem	<i>Ranunculus repens</i>
Kruizuring	<i>Rumex crispus</i>
Kweek	<i>Elytrigia repens</i>
Lelietje-van-dalen	<i>Convallaria majalis</i>
Liggende vetmuur	<i>Sagina procumbens</i>
Look-zonder-look	<i>Alliaria petiolata</i>
Maarts viooltje	<i>Viola odorata</i>
Madeliefje	<i>Bellis perennis</i>
Mannetjesereprijs	<i>Veronica officinalis</i>
Mannetjesvaren	<i>Dryopteris filix-mas</i>
Middelste teunisbloem	<i>Oenothera biennis</i>
Muizenoor	<i>Hieracium pilosella</i>
Muursla	<i>Mycelis muralis</i>
Noorse esdoorn	<i>Acer platanoides</i>
Paarse dovenetel	<i>Lamium purpureum</i>
Penningkruid	<i>Lysimachia nummularia</i>
Perzikkruid	<i>Persicaria maculosa</i>
Pijpenstrootje	<i>Molinia caerulea</i>
Pilzegge	<i>Carex pilulifera</i>
Pinksterbloem	<i>Cardamine pratensis</i>
Pitrus	<i>Juncus effusus</i>
Plat beemdgras	<i>Poa compressa</i>
Pontische rododendron	<i>Rhododendron ponticum</i>
Reukeloze kamille	<i>Tripleurospermum maritimum</i>
Reuzenzilverspar	<i>Abies grandis</i>
Ridderzuring	<i>Rumex obtusifolius</i>
Robertskruid	<i>Geranium robertianum</i>
Robinia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Rode klaver	<i>Trifolium pratense</i>
Rood zwenkgras	<i>Festuca rubra</i>
Roze winterpostelein	<i>Claytonia siberica</i>
Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>
Schapenzuring	<i>Rumex acetosella</i>
Scherpe boterbloem	<i>Ranunculus acris</i>
Schijfkamille	<i>Matricaria discoidea</i>

Bijlage 1. Vastgestelde plantensoorten (vervolg)	
Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Schijnaardbei	Potentilla indica
Sint-Janskruid	Hypericum perforatum
Smalle weegbree	Plantago lanceolata
Spaanse aak	Acer campestre
Speerdistel	Cirsium vulgare
Sporkehout	Rhamnus frangula
Stijf havikskruid	Hieracium laevigatum
Stinkende gouwe	Chelidonium majus
Straatgras	Poa annua
Tamme kastanje	Castanea sativa
Taxus	Taxus baccata
Tijmereprijs	Veronica serpyllifolia
Veelbloemige veldbies	Luzula multiflora
Veelkleurig vergeet-mij-nietje	Myosotis discolor
Veldreprijs	Veronica arvensis
Veldzuring	Rumex acetosa
Viltige basterdwederik	Epilobium parvillorum
Vogelmuur	Stellaria media
Vroegeling	Erophila verna
Wilde kamperfoelie	Lonicera periclymenum
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia
Wilgenroosje	Chamerion angustifolium
Winterlinde	Tilia cordata
Witte dovenetel	Lamium album
Witte klaver	Trifolium repens
Zachte ooievaarsbek	Geranium molle
Zandhoornbloem	Cerastium semidecandrum
Zandpaardenbloem	Taraxacum laevigatum
Zandraket	Arabidopsis thaliana
Zevenblad	Aegopodium podagraria
Zilverhaver	Aira caryophylla
Zomereik	Quercus robur

Bijlage 5 Aanvullend vleermuizenonderzoek

Ontzien vleermuizen

VILLA DE PALTZ



gemeente Soest

In opdracht van de Stichting Het Utrechts Landschap

oktober 2012



van den **Bijtel** ecologisch **o**nderzoek

Ontzien vleermuizen

VILLA DE PALTZ

gemeente Soest

In opdracht van de Stichting Het Utrechts Landschap

Tekst: I. van Woersem

Fotografie: I. van Woersem

Beopublicatie: 201233

Oktober 2012

Omslag:

Grote foto: De oude villa van De Paltz

Inzet: Zwermende en inkruipe gewone dwergvleermuizen



van den **Bijtel** ecologisch **o**nderzoek

Uilenkamp 22

3972 XS Driebergen-Rijsenburg

tel./fax 0343 – 521021

e-mail h.j.v.vdbijtel@planet.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Verblijfplaatsen	2
3	Wijze van aanpak uitvoer maatregelen	7

Bijlagen

1 Inleiding

Harlekijn Holland B.V. wil de villa van De Paltz in gebruik nemen. Omdat de villa is verwaarloosd, moet deze fors worden opgeknapt / gerenoveerd. Bureau Wiegel en Van de Grift Bouwbedrijf zullen de restauratie / renovatie uitvoeren.

De Flora- en faunawet verplicht initiatiefnemers van ruimtelijke ingrepen (zoals de renovatie of restauratie van de villa) om:

1. te (laten) onderzoeken of door de Flora- en faunawet beschermde planten en dieren in of rondom de villa voorkomen. Indien deze er inderdaad voorkomen:
2. te (laten) onderzoeken of deze beschermde planten en/of dieren schade oplopen door de realisatie van de renovatie of restauratieplannen, en indien dit het geval is:
3. maatregelen te nemen om schade aan deze beschermde planten of dieren en verblijfplaatsen te voorkomen.

Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek heeft, in opdracht van eigenaar Het Utrechts Landschap, het afgelopen halfjaar de villa en omliggende gebouwen onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen en andere strikt beschermde plant- en diersoorten. Twee, mogelijk drie gebouwbewonende vleermuissoorten blijken de villa te gebruiken.



Verblijfplaatsen van vleermuizen in de villa van De Paltz (Bron: Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek)

Er zijn vijf verblijfplaatsen in de villa vastgesteld: twee onder de daktrims van de bovenste opbouw, twee in verrotte houten onderdelen en één onder de daklijst en zinken afdekking van de tweede etage.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn streng beschermd. Gezien het feit dat rondom De Paltz (en dan met name op de voormalige vliegbasis Soesterberg, alsook op het Jesserunkamp en het voormalige Kodak-terrein) de laatste vijf jaar veel gebouwen met verblijfplaatsen van vleermuizen zijn gesloopt, is de 'gunstige staat van instandhouding' van de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis ernstig in gevaar gekomen. Daarom is het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, het bevoegd gezag betreffende de Flora- en faunawet en verlener van ontheffingen hiervan, de laatste jaren nauwelijks meer genegen om ontheffingen voor vernietiging van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen rondom de voormalige vliegbasis Soesterberg te verlenen.

Omdat niemand schade aan de (verblijfplaatsen van) gewone dwergvleermuizen wil toebrengen, maar ook omdat er naar alle waarschijnlijkheid geen ontheffing zal worden verleend voor het vernietigen van verblijfplaatsen van vleermuizen op De Paltz, is er maar één juiste oplossing: 'vooraf en tijdens de renovatie en restauratie van de villa van De Paltz dient zodanig zorgvuldig gewerkt te worden dat de (verblijfplaatsen van de) vleermuizen volledig gespaard blijven'.

2 Verblijfplaatsen

Op 21 september 2012 hebben mevrouw Ras, de heer N. Wiegel (bureau Wiegel), de heren A.W. van de Grift en Jos de Pijper (Van de Grift Bouwbedrijf), mevrouw Dieuwertje van Ravenswaaij (Harlekijn Holland B.V.) en Ilco van Woersem (Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek) de villa op De Paltz bezocht en overlegd hoe de vleermuizen en hun verblijfplaatsen bij renovatie- en restauratiewerkzaamheden gespaard kunnen blijven. Eerst zijn de vijf verblijfplaatsen van dichtbij bekeken.

Drie verblijfplaatsen bevinden zich in verrot hout:

1. een verblijfplaats van één gewone dwergvleermuis in een verrotte deklijst aan de noordzijde;



Verblijfplaats 1, van één gewone dwergvleermuis in verrotte deklijst aan noordzijde villa

2. een verblijfplaats van één ruige dwergvleermuis in een verrotte bovenzijde van de rechter (oostelijke) pilaar van de hoofdingang aan de zuidzijde van de villa;



Verblijfplaats 2, van één ruige dwergvleermuis in verrotte afwerking van pilaar aan oostzijde hoofdingang zuidzijde villa

3. een verblijfplaats van twee tot meer dan tien (2 - 10) gewone dwergvleermuizen in de verrotte hoek onder het zink aan de zuidoostzijde van de villa;



Verblijfplaats 3, van enkele tot minstens tien gewone dwergvleermuizen in verrotte hoek onder de zinken daktrim aan de zuidoostzijde van de villa



Close-up van verblijfplaats 3, van enkele tot minstens tien gewone dwergvloermuizen in verrotte hoek onder de zinken daktrim



Verblijfplaats 3, op 18 juni 2012 's ochtends om 04.44 uur, met minstens vijf zwermende en inkruipende gewone dwergvloermuizen bij verrotte hoek onder de zinken daktrim

Twee andere inkruipopeningen die toegang verschaffen tot verblijfplaatsen zitten onder de metalen daktrim van de bovenste, latere opbouw (de derde etage):

4. een verblijfplaats van twee tot meer dan tien gewone dwergvleermuizen onder de metalen daktrim in de latere opbouw aan de westzijde van de villa;



Verblijfplaats 4, van meer dan tien gewone dwergvleermuizen onder metalen daktrim aan westzijde bovenste, latere opbouw

Hier kruipen de vleermuizen op meerdere plaatsen naar binnen, maar op één plaats is de toegang wel erg makkelijk door het wegvallen van een deel van de muur. Hier lagen tijdens het bezoek op 21 september meerdere verse keutels van vleermuizen, waaruit blijkt dat deze inkruipopening regelmatig gebruikt wordt.



Eén van de inkruipopeningen met verse keutels van gewone dwergvleermuizen onder metalen daktrim aan westzijde latere opbouw

5. een verblijfplaats van enkele tot meer dan vijf gewone dwergvleermuizen onder de metalen daktrim in bovenste, latere opbouw aan de oostzijde van de villa, naast de schoorsteen.



Verblijfplaats 5, van enkele tot meer dan vijf gewone dwergvleermuizen onder metalen daktrim aan oostzijde bovenste, latere opbouw, naast schoorsteen

Hier kruipen de vleermuizen op één plaats naar binnen door de forse ruimte tussen het mestelwerk en de daktrim.



De inkruipopening van gewone dwergvleermuizen onder metalen daktrim aan oostzijde latere opbouw

3 Wijze van aanpak uitvoer maatregelen

Tijdens het veldbezoek op 21 september 2012 is met de aanwezigen het volgende afgesproken:

1. de verblijfplaatsen 1 en 2 bevinden zich in of achter verrot hout. Hier kunnen in de winter geen dieren overwinteren (te koud). Bovendien betrof het hier maximaal één inkruipend dier. Beide verblijfplaatsen zijn hooguit 'tijdelijke' verblijfplaatsen van een mannetje dwergvleermuis. In de winterperiode (november - maart) kunnen deze verblijfplaatsen ongeschikt worden gemaakt, d.w.z. de aannemer kan deze verrotte stukken hout zorgvuldig vervangen, nadat hij zich vergewist heeft dat er geen vleermuizen achter het hout verblijven.

N.B. Als compensatie van het verlies van deze tijdelijke en individuele verblijfplaatsen wordt voorgesteld om twee clusters van elk vier vleermuiskasten op te hangen aan bomen direct in de buurt van betreffende verblijfplaats. Iedere cluster bestaat uit drie platte zogenaamde Boshamerkasten en één grotere koloniekast (zie foto).



Cluster van drie platte Boshamerkasten (rechtsboven en rechts op onderste foto) en één koloniekast (linksboven en links op onderste foto)

2. de verblijfplaatsen 4 en 5 bevinden zich zeer waarschijnlijk niet alleen onder de daktrim, maar ook in de spouwmuur van de bovenste, latere opbouw (etage). Bovendien worden deze verblijfplaatsen regelmatig gebruikt en door grotere aantallen vleermuizen. Het is bovendien mogelijk dat de vleermuizen hier in de spouwmuur overwinteren! Deze vaste verblijfplaatsen mogen niet ongeschikt worden gemaakt, omdat daarmee de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuizen van De Paltz en omgeving wel degelijk in gevaar komt. Afgesproken is dat aannemer Van de Grift beide verblijfplaatsen en de bijbehorende inkruipopeningen voorlopig spaart en nadenkt over een oplossing waarmee zowel de toegang tot de spouw als de spouwruijnte voor de vleermuizen toegankelijk blijft.

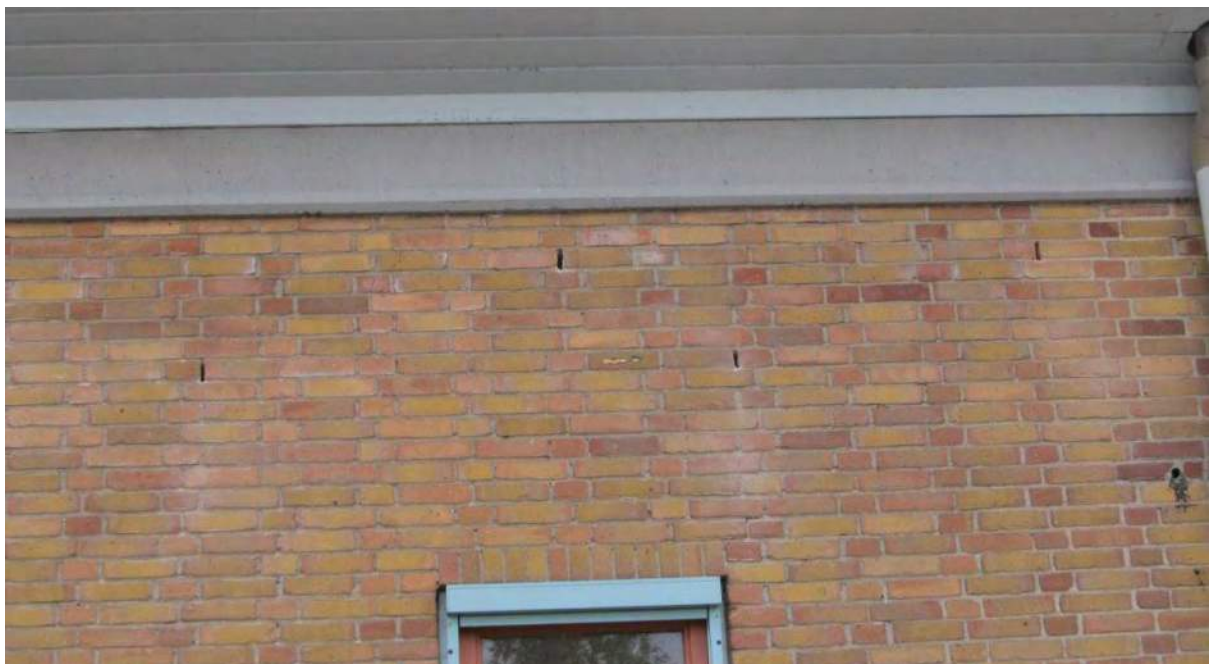
N.B. Als mogelijke oplossing voor de renovatie van de bovenste etage met deze vaste zomer (en winter-)verblijfplaatsen wordt voorgesteld om bij beide plaatsen voorzieningen te treffen waardoor gemakkelijke toegang door de vleermuizen tot de spouwmuur verzekerd is. Dat kan o.a. door het openen van stootvoegen ter plaatse van de huidige inkruipopeningen, maar eventueel ook door het inmettelen van zogenaamde vleermuiskokers, die(door het uitbreken van tussenschotjes) in direct contact met elkaar en met de spouw staan (zie foto's).



Deze kokers kunnen heel gemakkelijk in spouwmuren ingemetseld worden. Door de in de binnenkant geïntegreerde hangplank zijn de kokers afgestemd op de leefwijze van gebouwbewonende vleermuissoorten. De schotjes tussen de afzonderlijke kokers kunnen worden weggebroken, zodat de vleermuizen vrij tussen de kokers kunnen uitwisselen. De kokers zijn 47,5 cm hoog, 20 cm breed en 12,5 cm diep. De inkruipbreedte is 15 cm, diepte 12 cm. Dit model is onderhoudsvrij, maar twee keer per jaar moeten de spinnenwebben worden weggehaald.



Aan weerszijden van de batterijen kunnen elk vijf stootvoegen in de spouwmuur worden geopend, met een breedte van maximaal 15 mm, zodat er geen pimplmezen of boomkruipers in kunnen kruipen (broeden)



Ook op andere plaatsen in de bovenste etage kunnen stootvoegen in de spouwmuur worden geopend

3. verblijfplaats 3 bevindt zich zeer waarschijnlijk in de holte achter de inkruipopening onder de zinken daktrim of in een holte in de dikke stenen muur, want de muur van de tweede etage bestaat waarschijnlijk niet uit een spouwmuur. Deze verblijfplaats is de meest gebruikte verblijfplaats; dit betreft een vaste verblijfplaats, waarschijnlijk een vaste zomerverblijfplaats. Afgesproken is dat de heer Van de Grift deze verblijfplaats voorlopig spaart en onderzoekt hoe deze locatie kan worden gerenoveerd met behoud van de inkruipopening en de achtergelegen belangrijke vleermuisverblijfplaats. Eventueel kunnen maatregelen als onder 2 vermeld worden genomen, maar het behoud van de huidige verblijfplaats en inkruipopening is en blijft verreweg de beste oplossing.

BIJLAGE 1: verslag einde-nacht-inventarisatie 18 juni 2012

Van 3.4-5.45 uur; temperatuur 7 graden C.; bijna windstil.

Waarnemer: Ilco van Woersem.

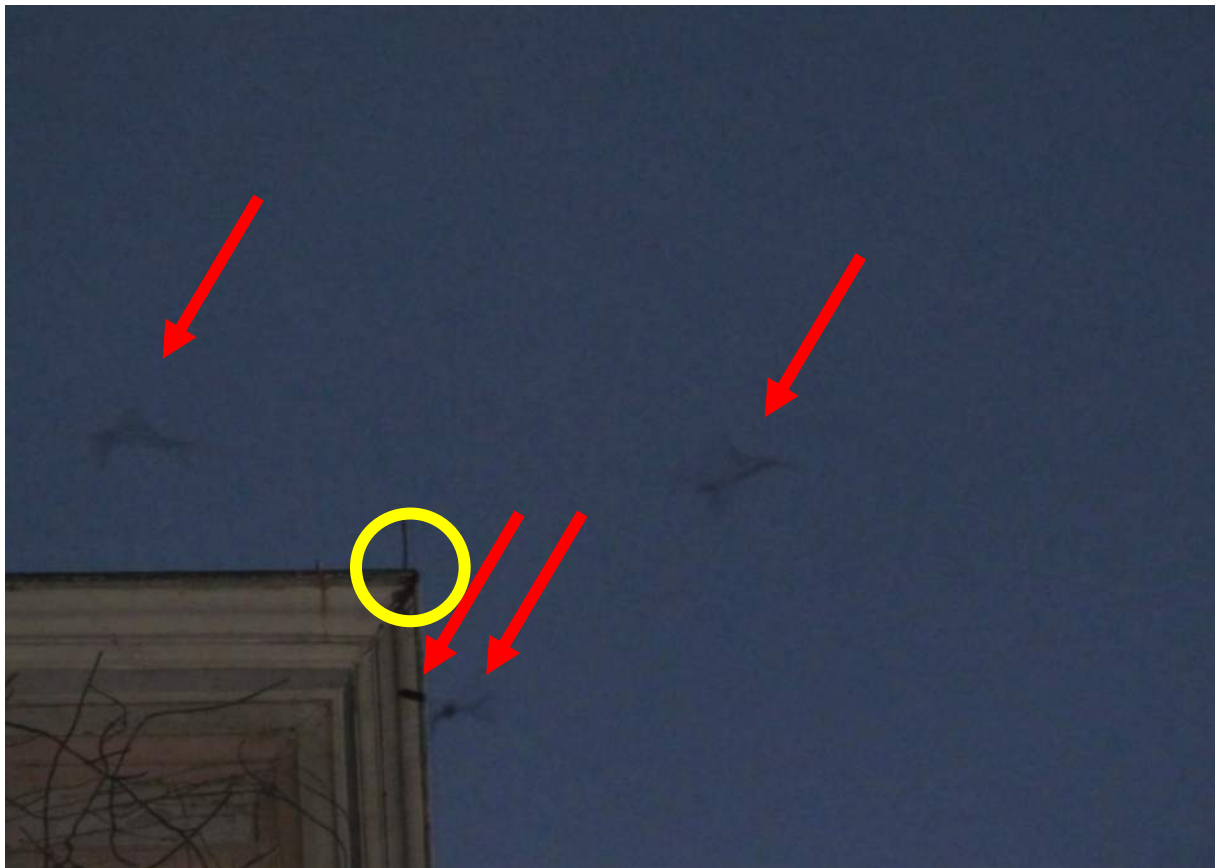
Bij aankomst (4.00 uur) joeg een laatvlieger boven het grasveld en waren er telkens twee zwermende gewone dwergvleermuizen aan de westzijde van de villa, bij dakplint bovenbouw (zie rode pijl foto).



Rond 4.15 uur een zwermende gewone grootoorvleermuis aan westzijde gebouw; vloog op gegeven moment op me af en cirkelde om me heen (zeer goed gezien en gehoord!), zie foto hieronder.



Aan andere zijde van gebouw, bij hoekpunt (gele cirkeltje) zwermde even later eerst drie, toen vier, toen vijf gewone dwergvleermuizen, zie foto.



Rond 4.35 uur zwermden twee grootoorvleermuizen mee, duidelijk zichtbaar als iets grotere en iets langzamere vleermuizen. Uiteindelijk kropen tussen 4.35 uur en 4.45 uur minstens 10 gewone dwergvleermuizen onder de plint het hoekpunt in. De gewone grootoorvleermuizen heb ik niet in zien kruipen!

Het is heel goed mogelijk dat op dat moment aan de andere zijde van het huis ook vleermuizen inkropen.

Omdat achter mij de social calls van rosse vleermuizen hoorde, heb ik deze zekere verblijfplaats verlaten en ben die rosse vleermuizen en hun boomholte gaan zoeken. Dat is niet gelukt.

Rond 4.53 uur waren er geen rosse vleermuizen meer te zien of te horen en waren ook de dwergvleermuizen in hun verblijfplaats in de punt van het dak verdwenen; zie ook foto volgende pagina.





BIJLAGE 2: verslag vroege-ochtend-inventarisatie 8 juli 2012

16,5 graden, windstil, na regenbuitje.

Waarnemers: Marten van Bracht en Ilco van Woersem.

Waarnemingen: eerste tijd slechts af en toe 1 jagende gewone dwergvleermuis; vanaf 4.15 uur meer activiteit, te weten:

- éénmaal een jagende rosse vleermuis (4.15 uur);
- één zwermende en rondvliegende ruige dwergvleermuis (4.33 / 4.45 uur tot 5.01 uur);
- één roepende en rondvliegende gewone grootoorvleermuis;
- 17 inkruipende gewone dwergvleermuizen, op minstens 3 plaatsen inkruipend tussen 4.57 uur en 5.18 uur (er werd op 6 plaatsen gezwermd).

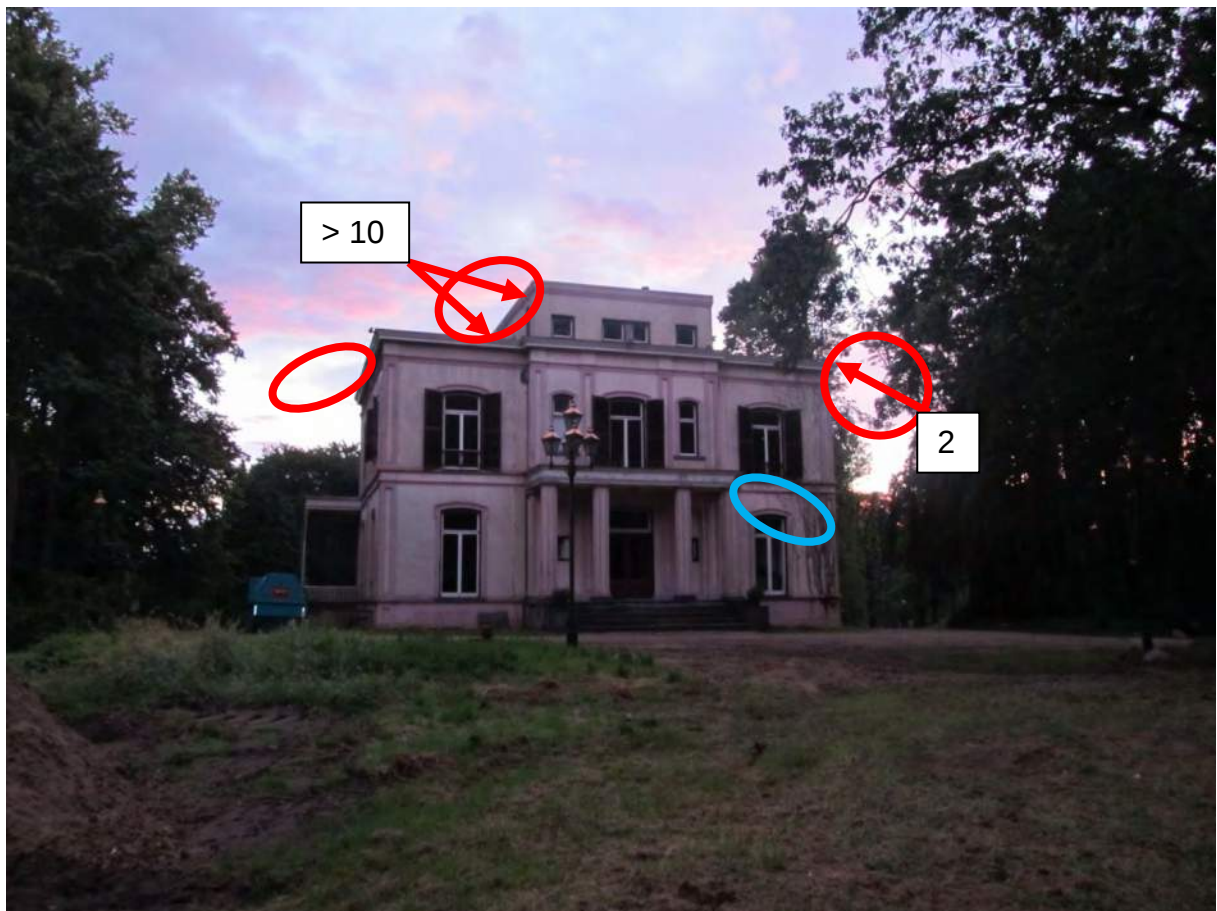
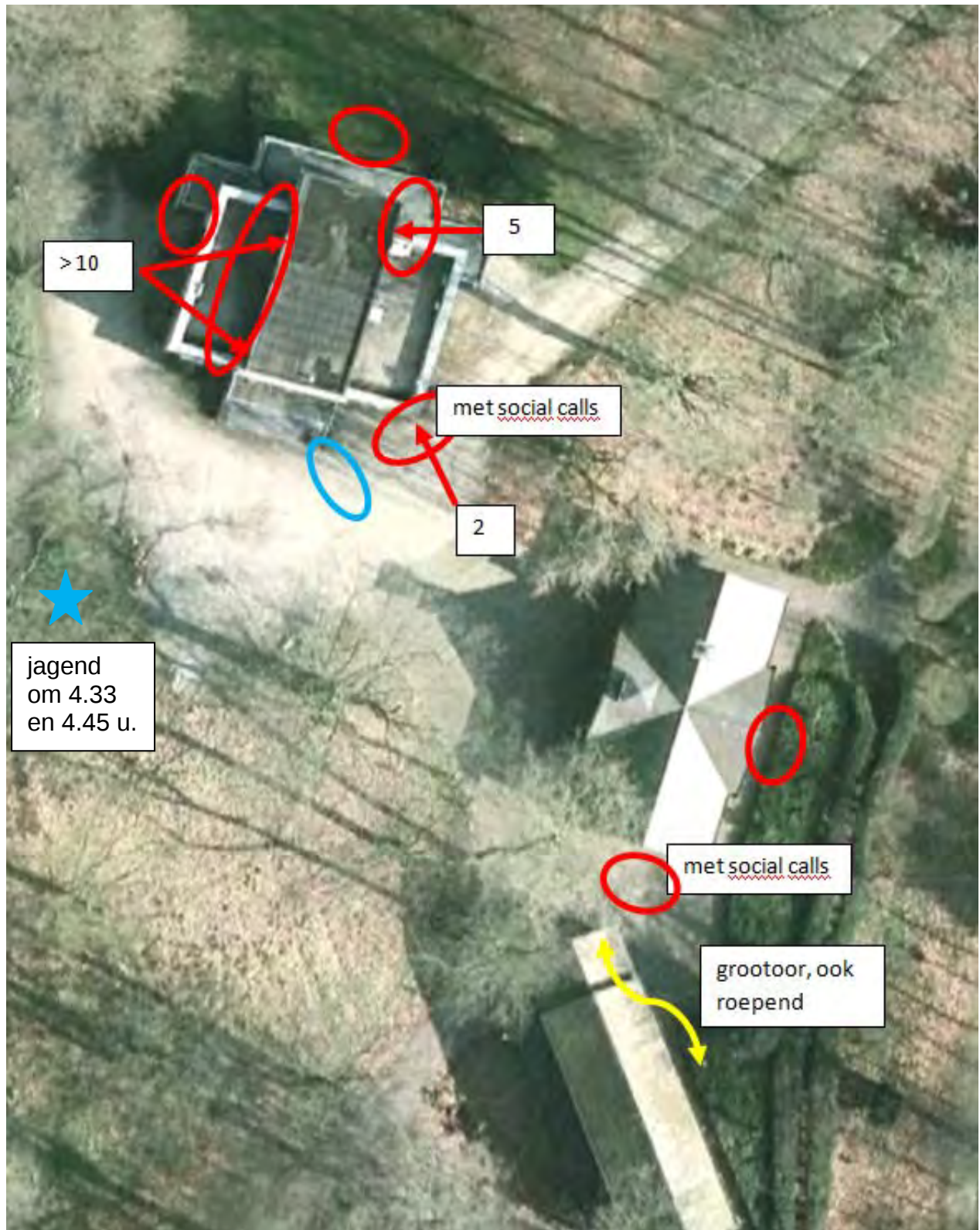


Foto: achterzijde (zuidzijde) villa:

Rode pijlen: plaatsen met inkruipende gewone dwergvleermuizen (met minimum aantal inkruipers).

Rode ovals: zwermplaatsen, ook van één ruige dwergvleermuis (in blauw).

Zie ook de luchtfoto op de volgende pagina.



Rode ovaal: zwermende gewone dwergvleermuisen
 Rode pijlen: inkruipers (+ minimum aantal)
 Blauwe ovaal: zwermende en roepende ruige dwergvleermuis
 Blauwe ster: jagende ruige dwergvleermuis
 Gele slinger: roepende en vliegende gewone grootoorvleermuis

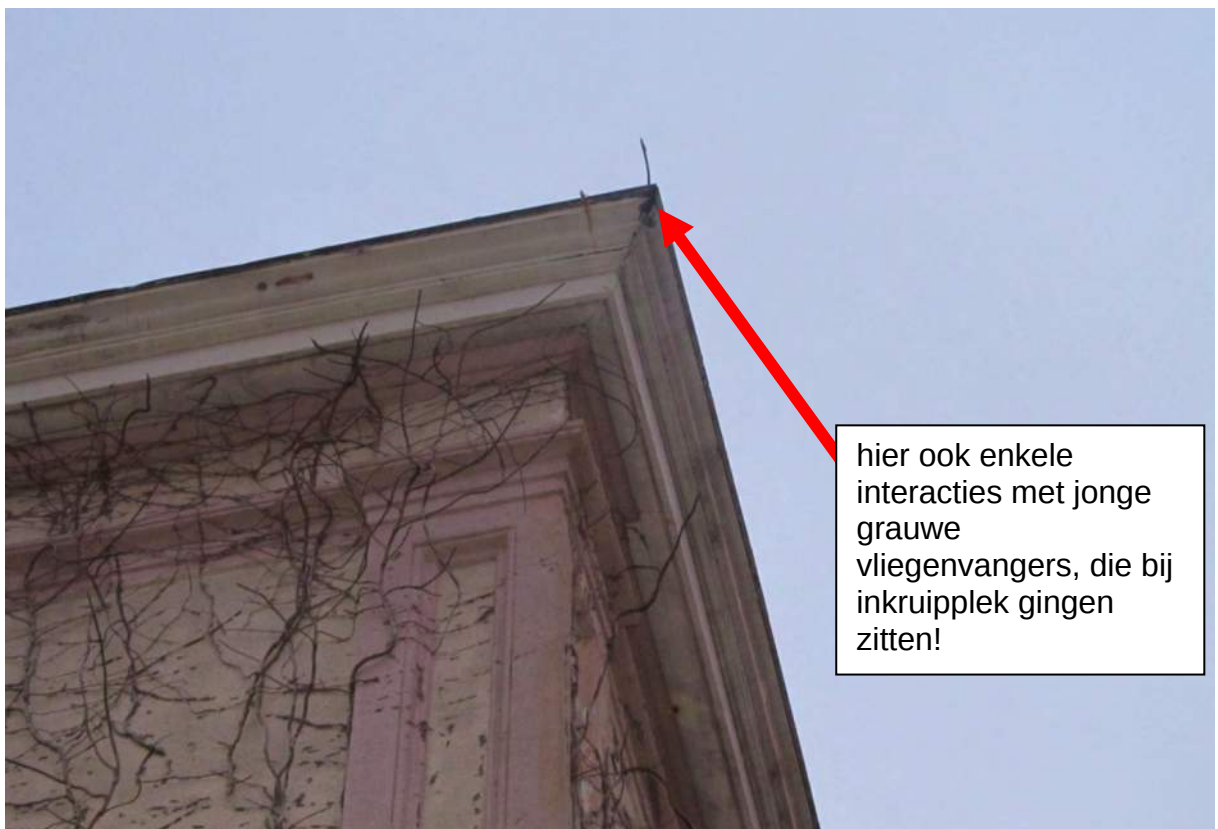


Boven: zwermplek ruige dwergvleermuis bij twee verrotte plekken boven zuil oostzijde entree.

Onder: inkruipplaats minstens 5 gewone dwergvleermuizen, onder strip opbouw, naast 'schoorsteen'.



Bekende zwerm- en inkruipplekken (april en juni 2012) (westzijde boven, zuidoostkant, onder).



Zwermplaats noordzijde gebouw, bij inrotplekken houten boeidelen.



Bijlage 6 Samenvatting watertoets

Code: 20120426-10-

Datum: 2012-04-26

Samenvatting: korte procedure

Uw gegevens

Aanvrager: Amer

Organisatie: Amer /ruimtelijke ontwikkeling

Naam van het project: Landgoed De Paltz

e-mail: bureau@amer.nl

telefoon:

straatnaam/postbus en huisnummer: Zonnehof 43

postcode: 3811 ND

plaats: Amersfoort

Gegevens gemeente

Gemeente Soest

Contactpersoon: Paul Haagen

Telefoon: 035 - 60 93 411

E-mail: P.Haagen@Soest.nl

Tekenen:

Raakt het plangebied een waterbelang?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Soest

Samenvatting van de vragen

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing inhoudt?
nee

Wordt er meer dan 2500 m2 nieuw verhard oppervlak gerealiseerd?
nee

Vragen met betrekking tot de wateropgave

k.1 Neemt het verhard oppervlak van de bebouwing en/of de bestrating toe?
ja

k.2 Wat is de toename van de verharding of het totaal af te koppelen verhard oppervlak als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling?
100 m2

Vragen met betrekking tot vergunningverlening en verontreinigingsrisico's

k.3 Maakt het dempen en/of graven van watergangen onderdeel uit van het plan?
nee

k.4 Is er sprake van een directe lozing op oppervlaktewater?
nee

k.5 Is er in de huidige of toekomstige situatie sprake van een (permanente of tijdelijke) grondwateronttrekking?
nee

document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bijlage 7 Standaard waterparagraaf

Het wateradvies bij procedure: kort

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 (www.dewatertoets.nl) is beoordeeld welke waterthema's in het plan relevant zijn.

Relevante waterthema's

Het plan is getoetst aan de volgende thema's:

- Leggerwatergangen met beschermingszones,
- Waterkeringen met beschermingszones,
- Waterbergingsgebieden,
- Ruimtelijke opgave KRW en NBW,
- Wateren met HEN- en SED-functie,
- Riooltransportleidingen,
- Hinderzones rond RWZI en rioolgemalen,
- Verdroogde natuur,
- Natte landnatuur met beschermingsgebieden,
- Natte ecologische verbindingzones,
- Beschermingsgebieden t.b.v. drinkwater,
- Grondwaterfluctuatietoneel,
- Weidevogelgebieden.

Het plangebied raakt geen van de bovengenoemde thema's.

Overige waterhuishoudkundige aandachtspunten

In dit plan zijn geen specifieke waterthema's relevant. Wel zijn er waterhuishoudkundige aandachtspunten waar in de verdere fase(n) rekening mee moet worden gehouden.

Vasthouden - bergen - afvoeren (trits waterkwantiteit)

Het uitgangspunt van Waterschap Vallei en Veluwe is dat het hemelwater zo veel als mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden en niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Om dit te bereiken moet voldoende ruimte in het plan gereserveerd worden voor de opvang van hemelwater. Wij adviseren om minimaal 10% van het plangebied te reserveren voor oppervlaktewater/waterberging. De afvoer uit het gebied als gevolg van het ruimtelijke plan mag niet groter worden dan de huidige situatie.

Om de daadwerkelijk benodigde waterberging te berekenen kunt u de uitgangspuntennotitie gebruiken. Dit document kunt u downloaden tijdens de volgende stap van deze digitale watertoets. Ook treft u aanvullende informatie aan op onze website -link-.

Schoon houden - scheiden - schoon maken (trits waterkwaliteit)

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert Waterschap Vallei en Veluwe 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. Waterschap Vallei en Veluwe 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.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoetsprocedure geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Voor het aanvragen van of informatie over een watervergunning kunt u het loket van waterschap Vallei & Eem of Waterschap Veluwe (www.wve.nl/loket) raadplegen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 033-4346000. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@wve.nl].

Vragen?

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@wve.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 033-4346000.

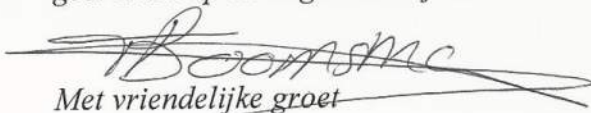
Disclaimer

De Waterschappen Veluwe en Vallei & Eem streven ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. De Waterschappen Veluwe en Vallei & Eem aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

L.S.,

Met het Herman van Veen Arts Center hebben wij de intentie tot een samenwerking te komen die er in zal voorzien dat zij, indien nodig, 30 à 35 van onze parkeerplaatsen kunnen gebruiken op de dagen dat zij evenementen organiseren.



Met vriendelijke groet
Frederieke Boomsma

General Manager



Postbus 2000
3760 CA Soest
Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl