



# Landgoed Leeuwenburgh

Principeverzoek Ruimte voor Ruimte  
Langbroekerdijk 29

*oktober 2012*



# COLOFON

opdrachtgever:

Landgoed Leeuwenburgh

P/a 't Schoutenhuis  
Postbus 13  
3930 EA Woudenberg

T: 033-2861166  
F: 033-2863824  
E: nijlant@schoutenhuisbv.nl

adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze bnt

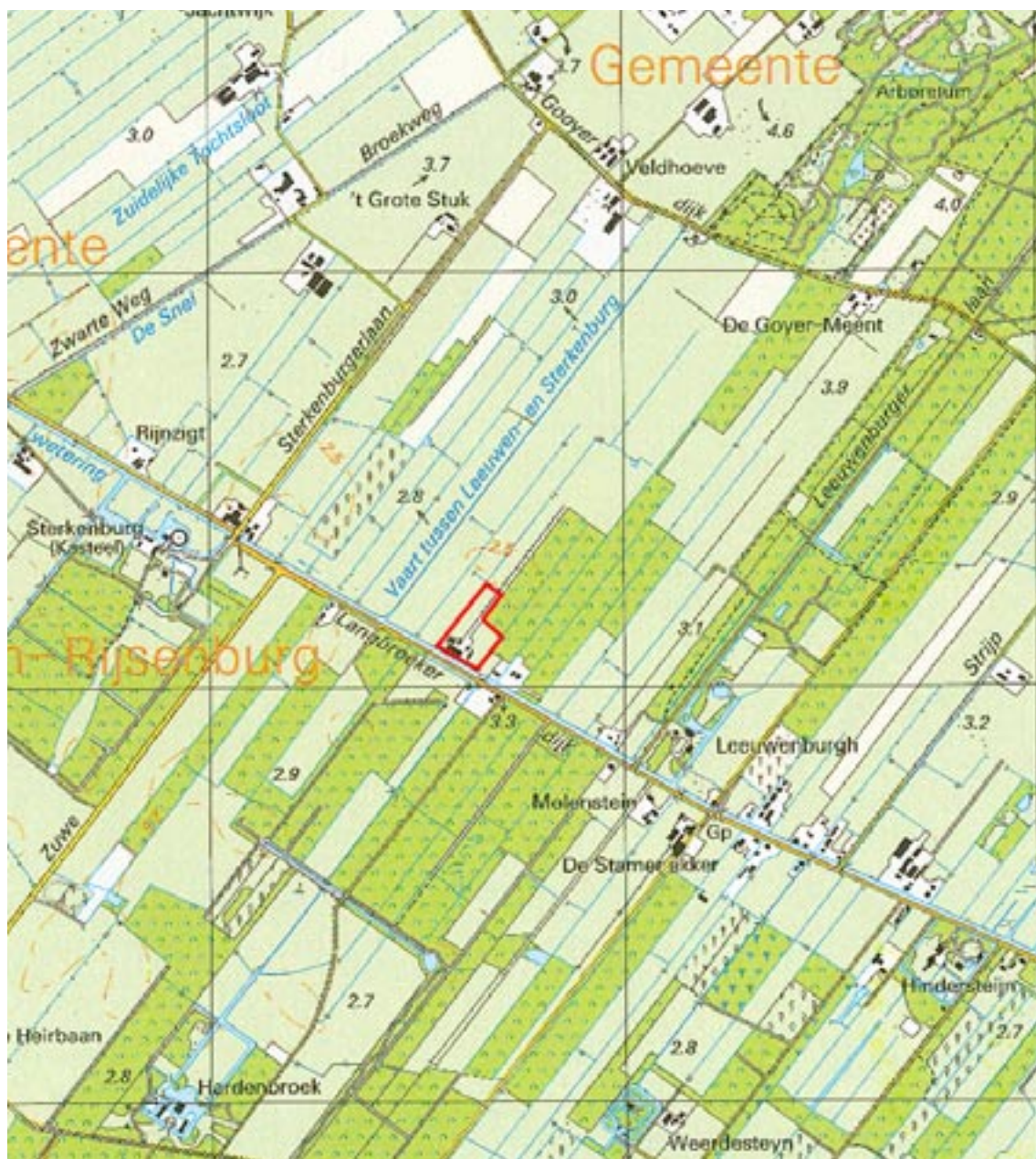
Muurhuizen 165  
3811 EG Amersfoort

T: 033-4613535  
F: 033-4651898  
E: info@haverdroeze.nl

- © Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

# INHOUD

|   |                  |    |
|---|------------------|----|
| 1 | INLEIDING        | 5  |
| 2 | PLANBESCHRIJVING | 7  |
| 3 | TOETSING BELEID  | 13 |
| 4 | ONDERZOEKEN      | 20 |
| 5 | UITVOERBAARHEID  | 23 |



Afbeelding 1: Topografische kaart met ligging plangebied (kadastrale begrenzing), bron: topografische dienst Emmen.

# 1. INLEIDING

Onderhavig principeverzoek heeft betrekking op het perceel Langbroekerdijk 29 te Driebergen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug (zie afbeelding 1). Al eerder, in maart 2007, is een principeverzoek door uw gemeente beoordeeld voor het bouwen van twee woningen. Daarbij werden alle agrarische opstallen (minimum oppervlakte 1000m<sup>2</sup>) inclusief de bedrijfswoning gesloopt. Zoals blijkt uit uw reactie (kenmerk R20070086) was het plan in strijd met het bestemmingsplan, maar werd wel voldaan aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals genoemd in het Streekplan 2005 – 2015.

Om verschillende redenen is het plan zoals destijds aangevraagd, niet gerealiseerd. Recent zijn de plannen opnieuw ter hand genomen en enigszins aangepast. Landgoed Leeuwenburgh wil met dit principeverzoek de mogelijkheden verkennen om op het perceel aan de Langbroekerdijk 29 twee woningen te realiseren in ruil voor sloop van vrijwel alle agrarische bedrijfsbebouwing inclusief de voormalige dienstwoning. Alleen de bestaande houten schuur, die door het landgoed als karakteristiek wordt beschouwd, zal in beginsel behouden blijven.

In voorliggend principeverzoek zal worden ingegaan op de locatie, het beoogde bouwen en inrichtingsplan. Tevens wordt stilgestaan bij de belangrijkste aandachtspunten vanuit het beleid als vanuit milieuoogpunt. Het principeverzoek heeft in beginsel een verkennend karakter om de haalbaarheid te onderzoeken. Indien de beoogde gewijzigde invulling haalbaar blijkt, zal een nadere uitwerking van alle aspecten plaatsvinden in het kader van de daarvoor te doorlopen procedure.



Afbeelding 2: het coulissenlandschap van het Langbroekerweteringgebied



Afbeelding 3: Het kenmerkende coulissenlandschap met de opstreckende verkaveling, bron: historische kaart 1900

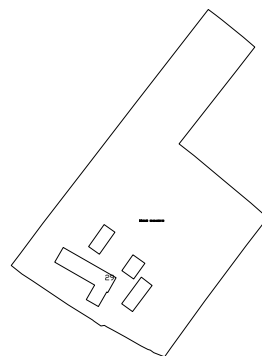
## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Het plangebied ligt op de overgang tussen het stuwwal massief van de Utrechtse Heuvelrug en de laagte van het Kromme Rijndal, centraal in het Langbroekerwetering-gebied. Het gebied was oorspronkelijk een dekzandvlakte, die vervlakt is door veen en afzetting van overstromingsmateriaal vanuit de Kromme Rijn (klei afzetting). Het landschap wordt gekenmerkt door een agrarisch coulissenlandschap met afwisselend open weidegebieden en gesloten bosgebieden (zie afbeeldingen 2). Hoewel de hoogte van het maaiveld in dit gebied varieert tussen 2,5 en 5,3 meter +NAP, komen ter plaatse van het plangebied geen wezenlijke hoogteverschillen voor.

Het gebied heeft een kenmerkende en historische waardevolle strokenverkaveling (copeverkaveling) die dateert uit de Middeleeuwen (zie afbeelding 3). De Langbroekerwetering met parallel daaraan de Langbroekerdijk, werd rond de 12<sup>e</sup> eeuw aangelegd en loopt als een soort ruggengraat door het gebied. Vanaf het midden van de 13<sup>e</sup> eeuw verzeiden in dit gebied tientallen ridderhofsteden en versterkte boerderijen. De meeste daarvan langs de Langbroekerwetering, waar deze grotendeel bewaard zijn gebleven. Deze ridderhofsteden waren veelal omsloten door een (dubbele) gracht. Vaak werd ook een voorburcht neergezet. Doorgaans liep de ontsluitingsweg niet recht op het huis aan, maar lag deze excentrisch op de bestaande perceelsscheiding. De meeste ridderhofsteden hadden echter geen strategische functie.

Het landgoed omvatte oorspronkelijk een lang, smal perceel van oorspronkelijk 140ha gelegen tussen de Langbroekerdijk en de Gooijerdijk. Tegenwoordig beslaat het landgoed een breder gebied tussen de Gooijerdijk en de Langbroekerdijk; het landgoed beslaat een oppervlakte van ongeveer 125ha. Het huis Leeuwenburgh waar het landgoed zijn naam aan dankt, heeft geen middeleeuwse voorganger. Op een kaart uit de 17<sup>e</sup> eeuw staat op de plaats van het huidige huis Leeuwenburgh een huis met de naam Zoudenbalch. Het was een traditioneel blokvormig huis met souterrain, bel-etage en verdieping onder een afgeplat schilddak. Het huis was omgeven met water. In 1667 werd de naam van het huis omgedoopt tot Leeuwenburgh. Onder de opeenvolgende eigenaren werd het landgoed in oppervlakte uitgebreid. Rond 1796/7 strekte zich zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het huis een groot, formeel aangelegd park uit met brede lanen in noord-zuid richting met haaks of diagonaal daarop wandelpaden. In het verlengde van een bijna ronde gracht lagen twee vijvers. De overtuin had een sterke axiale werking en werd later verlandschappelijk en ingekort. De zichtas bleef bestaan.



Afbeelding 4: Kadastrale kaart en luchtfoto van het plangebied



Afbeelding 5: foto bestaande situatie gezien vanaf Langbroekerdijk

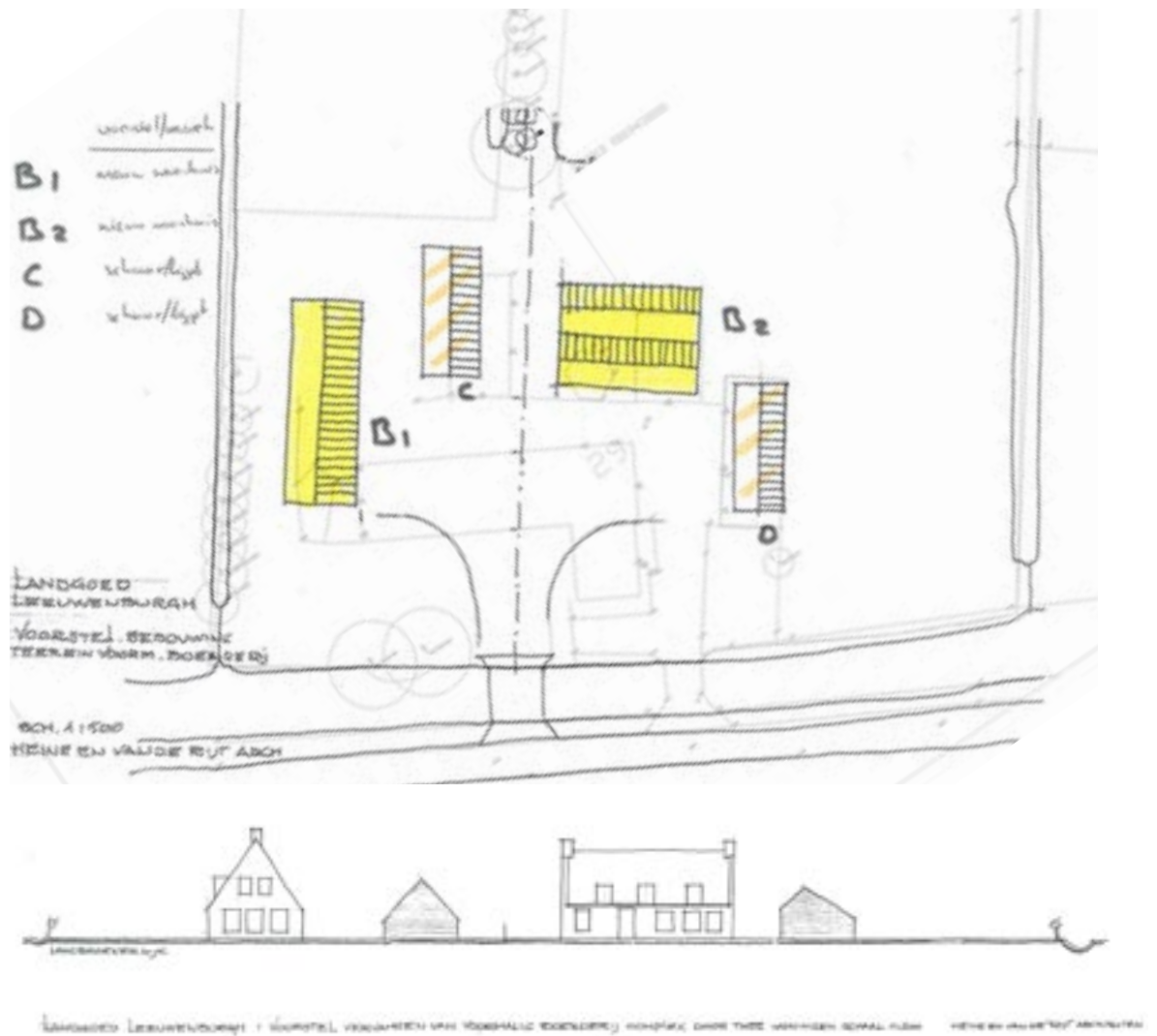


Afbeelding 6: Huidige situatie met woonhuis, stallen en de te behouden houten schuur met wolfskap, gezien vanaf de achterzijde van het perceel

## **2.2 Planlocatie**

Het plangebied bevindt zich aan de Langbroekerdijk 29 centraal in het coulissenlandschap van het Langbroekerweteringgebied. Het perceel maakt deel uit van de gronden die bij Landgoed Leeuwenburgh horen. Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Utrechtse Heuvelrug, Driebergen – Rijsenburg, sectie D, nummer 694. Het perceel is ruim 1,5 ha groot (zie afbeeldingen 1 en 4).

Op het perceel staat een dienstwoning met een aangebouwde veestal en voorts nog 4 vrijstaande gebouwen in de vorm van stallen en schuren (zie afbeeldingen 5 en 6). Ook is er een hooiberg. De totale oppervlakte aan bebouwing beslaat 1100m<sup>2</sup>. Aangezien het bestaande woonhuis gedeeltelijk is geïntegreerd met de naastgelegen stal en bovendien met asbestplaten is afgedekt, en ook de overige bebouwing niet bijzonder is, bestaat het voornemen om alle aanwezige bebouwing te slopen, met uitzondering van de houten kapschuur die vanwege zijn karakteristieke verschijningsvorm in beginsel behouden blijft. Op het perceel zullen twee woningen worden teruggebouwd: één woning ter vervanging van de bestaande dienstwoning en één woning in ruil voor de gesloopte opstallen conform de ruimte-voor-ruimteregeling.



Afbeelding 7: Schets opzet nieuwe erfinrichting  
(erfopzet: Heine en Van de Rijt Architecten, locatie op perceel: Adviesbureau Haver Droeze)

### 2.3 Inrichtingsvoorstel

De bebouwing langs de Langbroekerdijk kent een grote variëteit in omvang en verschijningsvormen en situering op de kavel. Dit diverse beeld is doorgezet op het erf, de nieuwe bebouwing staat haaks en dwars op de Langbroekerdijk. De nieuwe woningen worden via een nieuwe brug ontsloten, die in het verlengde ligt van het laantje achter op het perceel. De woningen liggen aan een centrale binnentuin.

Het erf zal aan de zijde van de Langbroekerwetering worden ingericht als huisweide, met hagen en fruitbomen, overeenkomstig boerenerven in de omgeving. Twee oude eiken bij de wetering worden door snoei behouden. Bestaande houtwallen blijven gehandhaafd als karakteristieke landschapselementen (zie afbeelding 8).

De ontsluiting geschiedt via een nieuwe brug. Het parkeren kan op de binnenplaats plaatsvinden, zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de Langbroekerdijk is onttrokken door inzet van (haag)beplanting.



Afbeelding 8: sfeerbeelden nieuwe situatie  
vlnr: boerentuin, fruitbomen



Huis Leeuwenburgh

## 3. TOETSING BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaal beeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in het PKB Structuurschema Militaire Terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren en verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur, krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De algemene hoofddoelen zijn regionaal uitgewerkt: Midden Nederland omvat veel natuurgebieden en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het (inter)nationale natuurnetwerk. Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden.

#### 3.1.2 *AMvB Ruimte*

De AMvB Ruimte heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijkskaders uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen en geeft aan wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke kaders vorm kunnen geven. Het gaat om de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, de grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Voor onderhavig plan is van belang dat de provincie op grond van de AMvB Ruimte in een verordening regels moet maken die ervoor zorgen dat nieuwe bebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied komt, óf aansluitend daarop, óf in nieuwe clusters daarbuiten. Verspreide bebouwing kan worden toegestaan als die bebouwing qua functie gebonden is aan het buitengebied of als die bebouwing past binnen specifieke regels van de provincie gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, zoals een 'rood-voor-groen'-regeling, een 'ruimte-voor-ruimte'-regeling en functieveranderingsbeleid.

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het rijk de ecologische hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de ecologische hoofdstructuur vormen, gemeenten dienen deze gebieden te borgen in bestemmingsplannen.

## 3.2 Provinciaal Beleid

### 3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (ontwerp)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2025 en Verordening (voorontwerp juli 2011, ontwerp 20 maart 2012) geven het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht weer. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is een structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRS gaat daarom vergezeld van een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die bindend is voor de gemeenten. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als provinciaal belang. Echter, niet alles wat van provinciaal belang is staat zonder meer in de PRV. Bij het beleid in de PRS is telkens aangegeven of en zo ja wat van dat beleid via de PRV doorwerkt naar gemeenten.

De provincie Utrecht baseert haar voorgenomen ontwikkeling tot 2025 op drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

#### *Voorgenomen ontwikkeling landelijk gebied*

Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is noodzakelijk omdat deze bijdraagt aan het vestigingsmilieu. Uiteraard is daarbij essentieel dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden.

De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. De door de provincie voorgestane ontwikkeling richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Dit sluit vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied zoveel mogelijk te behouden, is het beleid ten aanzien van functies die niet direct gekoppeld zijn aan het landelijk gebied, terughoudend. Daar waar ingrepen (mede) kunnen leiden tot kwaliteitsverbetering zijn – onder voorwaarden – ontwikkelingen mogelijk (rood – voor – groen, **functieverandering** stoppende agrarische bedrijven).

Het plangebied maakt deel uit van de EHS (zie afbeelding 9). De EHS is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen. Het beleid is gericht op het behouden en verder ontwikkelen van de EHS. Binnen de EHS zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan die een significant ruimtelijke effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de **EHS**. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarom getoetst aan **het nee, tenzij** beginsel.

De Utrechtse Heuvelrug is vanwege de lange bewoningsgeschiedenis aangewezen als **archeologische zone**. Het beleid daarvoor is gericht op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem (in situ). Als ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn, wordt gevraagd de zichtbaarheid te versterken en de beleefbaarheid van het archeologisch erfgoed te vergroten, bijvoorbeeld door deze als inspiratiebron te gebruiken bij ontwikkelingen.

Ten slotte is van belang dat het plangebied in de **Reconstructiezonering** is aangewezen als ‘verwevingsgebied’. Verwevingsgebieden zijn gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk als de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Nieuwvestiging is niet toegestaan, omschakeling naar intensieve veehouderij is mogelijk binnen de bestaande milieuruimte.

Al deze uitgangspunten hebben hun vertaling gekregen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld 21 september 2009), die is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van deze bepaling mogen PS regels stellen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De onderwerpen en verordeningen volgen uit de Provinciale Structuurvisie en het ontwerp-besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte). De verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van een bestemmingsplan in strikt juridische zin (plankaart en regels) maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

### 3.3 Regionaal Beleid

#### 3.3.1. *Reconstructieplan Gelderse Vallei en Utrecht Oost*

Op grond van de Reconstructiewet zijn in Oost- en Zuid Nederland gebieden zogenaamde concentratiegebieden aangewezen. Teneinde een oplossing te bieden voor de gestapelde problematiek (dierziekten, ammoniakemissie, natuurontwikkeling, hinder) die zich hier voordoet. Doel van de Reconstructiewet is het geven van kwaliteitsimpulsen aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijk gebied. Deze aanpak is neergelegd in Reconstructieplannen en is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Driebergen ligt op zandgrond en valt binnen het Reconstructiegebied Gelderse Vallei / Utrecht Oost. Het Reconstructieplan maakt gebruik van een integrale zonering. Het plangebied ligt binnen het als 'verwevingsgebied' aangeduide gebied. In verwevingsgebieden is het beleid gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk als de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Nieuwvestiging is niet toegestaan, omschakeling naar intensieve veehouderij is mogelijk binnen de bestaande milieuruimte.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 *Structuurvisie 2030 "Groen dus Vitaal"*

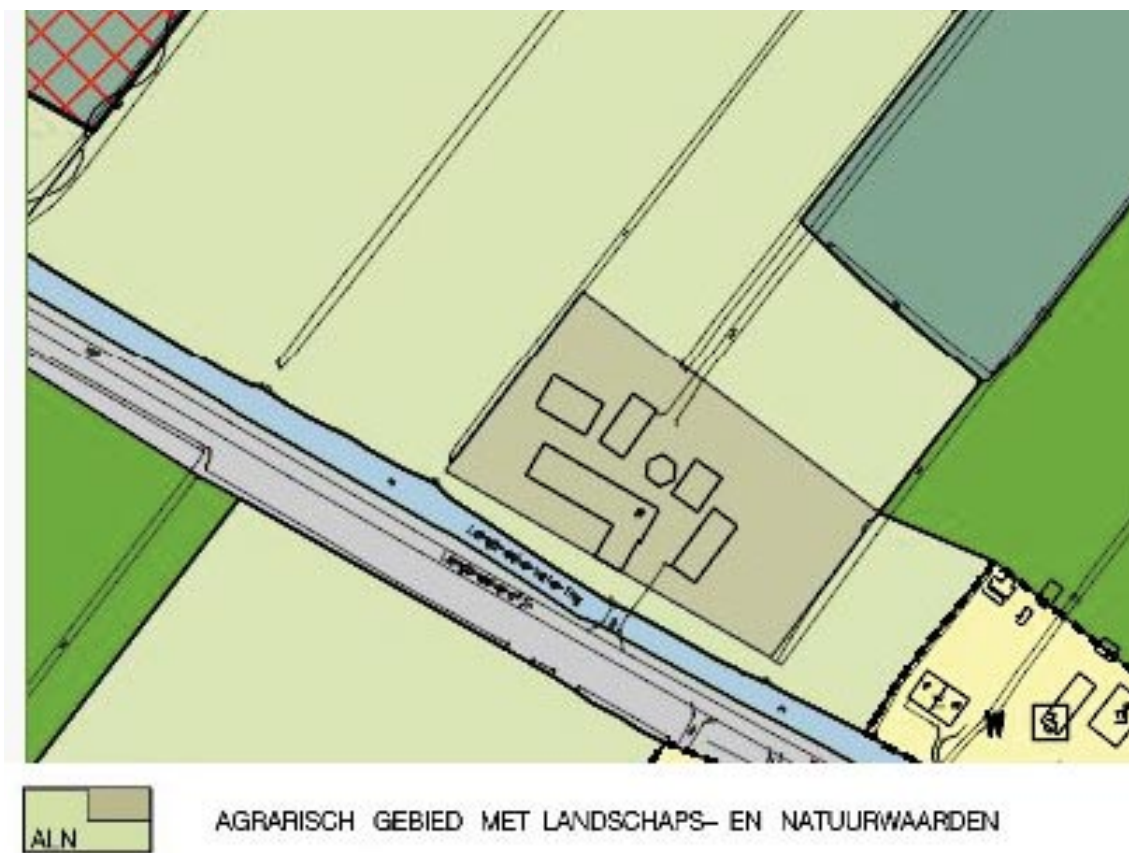
De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 de Structuurvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. De Structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. De visie is uitgewerkt in thema's en gebieden. Voor onderhavige ontwikkelingen zijn met name de thema's: 'Op de schouders van ons Erfgoed' (cultuurhistorie), "Natuur over de Heuvels' (natuur) en 'Maatwerk voor wonen en werken' relevant.

De ambitie vanuit het thema natuur is gericht op het realiseren van de EHS en het tegengaan van versnippering. Behoud van de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande staat centraal in het thema cultuurhistorie. Maatwerk voor wonen en werken richt zich op het realiseren van het woningbouwprogramma binnen de rode contouren. Wel staat men open voor kansen op het gebied van bundeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. Voor de agrarische sector is het beleid gericht op het bieden van een duidelijke toekomst voor de landbouw en in het verlengde daarvan inspelen van ontwikkelingen in de landbouw. In het Langbroekerwetering gebied is weinig ruimte voor schaalvergroting, wel dient landbouw hier als belangrijkste grondgebruiker behouden te blijven.

Voorts is voor het plangebied de visie voor "De Lage Landen" relevant. Deze liggen ten zuiden van de Utrechtse Heuvelrug en staan onder invloed van de kwel die daarvan afkomstig is. In de lage gebieden speelt landbouw een belangrijke rol en wordt gemengd met andere functies. In het Langbroekerwetering gebied (3.4) zijn dat: cultuurhistorie, landschap, natuur en recreatie. De gemeente wil kansen bieden voor geïntegreerde ontwikkeling van landbouw, natuur, recreatie, cultuurhistorie, wonen, zorg etc.



Afbeelding 9: uitsnede kaart ontwerp PRS / PRV met daarop aangegeven de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS  
bron: websit Provincie Utrecht



Afbeelding 10: uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied  
bron: website Gemeente Utrechtse Heuvelrug

### 3.4.2 **Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijgebied +, Landschapsvisie**

Het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijgebied + bevat de landschapsvisie voor het buitengebied van de gemeenten De Bilt, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede. De doelstellingen van het LOP zijn gericht op:

- het versterken van de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in het gebied en het vergroten van de onderlinge samenhang daartussen;
- het waarborgen van het cultureel erfgoed;
- het versterken van de beleefbaarheid en het gebruik van het buitengebied;
- ontwikkelen van een helder landschappelijk beleidskader.

### 3.4.3 **Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen**

Op het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 16 september 2004. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden” met de gebiedsaanduidingen halfopen landschap en kwelafhankelijke vegetatie (zie afbeelding 10). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De mogelijkheden voor de bedrijfsuitoefening van niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn beperkt tot de bedrijven zoals die bestaan op het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden. In het bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Er is een dienstwoning toegestaan met een maximale inhoud van 600m<sup>3</sup>.

Zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan is het beleid gericht op het behoud van de agrarische functie. Daarnaast biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om in te spelen op verschillende ontwikkelingen in de landbouw (verbrede landbouw) en functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet in die mogelijkheid door middel van een (algemene) wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming “Wonen” in artikel 21. Op grond van deze regeling kunnen gronden met een agrarische bestemming, voor zover gelegen binnen een bouwvlak worden gewijzigd in de bestemming “Wonen”. Voorwaarde is dat alle gebouwen worden meegenomen in de bestemmingswijziging. In geval alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met een minimum van 1000m<sup>2</sup> mag één extra woning worden gebouwd. Als voorwaarde geldt daarbij dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, waarbij de nieuwe woning aansluitend op de bestaande woning moet worden gerealiseerd.

Op grond van dezelfde regeling mag een bestaande woning worden herbouwd met een inhoud van 600m<sup>3</sup>. Ingeval alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt mag de inhoud van een woning maximaal 800m<sup>3</sup> bedragen. De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50m<sup>2</sup>. In geval alle voormalige bedrijfsbebouwing en bijgebouwen worden gesloopt mag maximaal 50% van dat oppervlak en volume worden teruggebouwd.



#### **3.4.4 Conclusie**

Voorliggende plannen gaan uit van een ontwikkeling waarbij sprake is van functieverandering en sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De ontwikkeling past daarmee in het beleid voor verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, duurzame landbouw en het terugdringen van de aantasting van de natuurwaarden.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden. Ter plaatse van het plangebied is een bouwvlak aangeduid waarbinnen bebouwing is toegestaan. De plannen voor het realiseren van twee nieuwe woningen wijken derhalve af van het geldende bestemmingsplan, maar zijn in overeenstemming met het beleid voor functieverandering en het ruimte-voor-ruimte beleid. Afwijken is mogelijk via een omgevingsvergunning dan wel in de vorm van een (partiële) herziening van het bestemmingsplan. Vanwege de ligging in de EHS dient tevens onderzoek te worden verricht naar de effecten van de beoogde ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Bij de uitwerking van het inrichtingsvoorstel dient – onder meer – rekening te worden gehouden met de ambities vanuit het LOP+, die zijn gericht op het herstellen van de landschappelijke kenmerken en ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

## 4. ONDERZOEKEN

### 4.1 Inleiding

Teneinde tot uitvoering van de plannen te kunnen komen zal tevens onderzoek moeten worden gedaan naar de volgende aspecten: bodem, geluid, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieucontouren van (agrarische) bedrijven en water.

### 4.2 Bodem

De Wet Bodembescherming is het wettelijke kader voor de bescherming van de bodem. Teneinde inzicht te verkrijgen in de samenstelling van de bodem en de geschiktheid van de locatie voor de functie 'wonen' zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op basis van NEN 5740.

### 4.3 Geluid

In beginsel bevindt zich langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30km/u een geluidzone. Binnen die zone is de Wet Geluidhinder van toepassing en moet onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting door het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Aangezien in de bestaande situatie reeds een woning aanwezig was en de geluidsituatie in de nieuwe situatie verbetert, kan nader onderzoek naar het aspect geluidhinder achterwege blijven.

### 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.6.1 lid 2 Bro dient een bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de in een plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

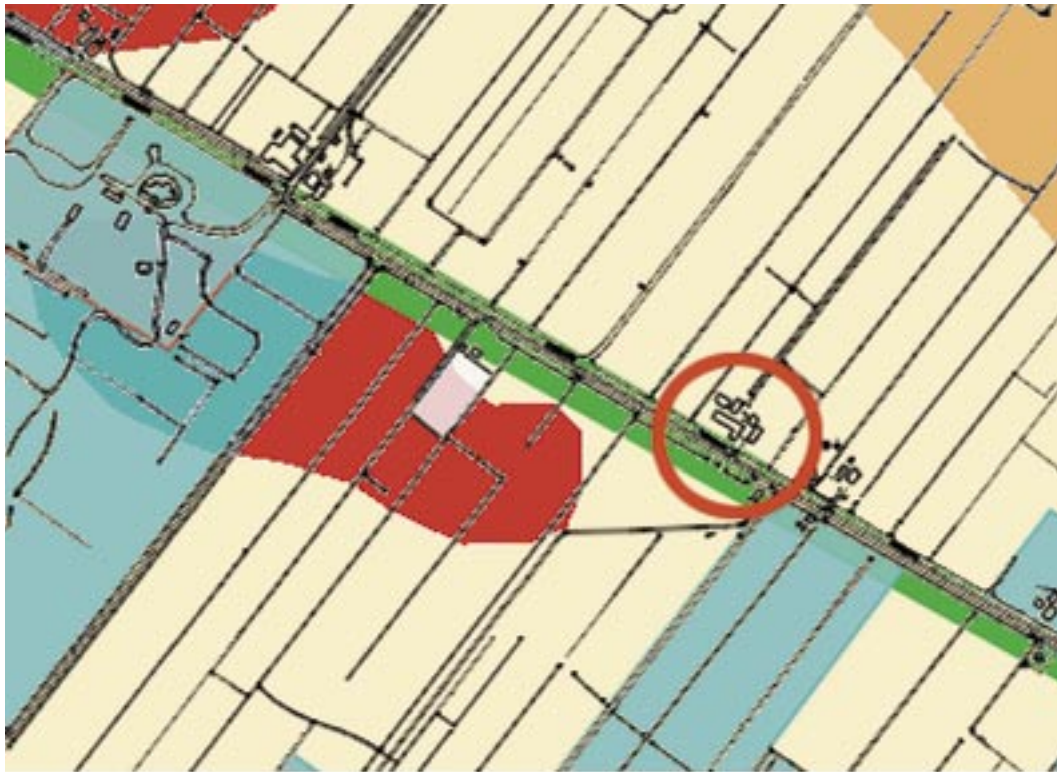
In het kader van de invulling van haar verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug een archeologische beleidskaart vastgesteld. De archeologische beleidskaart biedt inzicht in de bestaande en te verwachten archeologische waarden.

Op die kaart is te zien dat het plangebied zich binnen het gebied bevindt dat is aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 11). Dit betekent dat op basis van de huidige archeologische kennis de trefkans op archeologische sporen en vondsten gering wordt geacht. Om het inzicht te vergroten geldt voor ontwikkelingen in dit gebied die een grotere oppervlakte beslaan dan 10ha een onderzoekspllicht. Aangezien het plangebied onder de oppervlaktegrens blijft van 10 ha geldt in beginsel geen nadere onderzoeksverplichting.

### 4.5 Ecologie

In Nederland is verschillende regelgeving die toeziet op de bescherming van de natuur. De belangrijkste bescherming is neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) en de Flora- en faunawet uit 2002 (Ff-wet). Ook dient rekening te worden gehouden met de regels die voortvloeien uit het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van de EHS.

De Nb-wet beschermt alleen de op grond van deze wet aangewezen gebieden: beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet aangewezen als en ligt ook niet in de nabijheid van een beschermd natuurmonument. Ook ligt het niet in (in de directe nabijheid van) een Natura 2000 gebied. Het gebied ligt wel binnen de grenzen van de EHS. Zoals eerder aangegeven geldt binnen de EHS (en in de directe nabijheid van de EHS) het zogenaamde nee, tenzij beginsel. Dit



Afbeelding 11: uitsnede archeologische beleidskaart,  
bron: website Gemeente Utrechtse Heuvelrug

betekent dat ingrepen met significante effecten niet zijn toegestaan, tenzij er sprake is van een groot maatschappelijk belang én er geen reëel alternatief is.

Bij elk project geldt bovendien de zorgplicht die voortvloeit uit de Ff-wet. Deze zorgplicht houdt in dat onderzoek moet worden gedaan naar de in een gebied voorkomende natuurwaarden en dat een inschatting moet worden gemaakt van de effecten van de beoogde ingreep op die waarden. Daarnaast dienen de negatieve gevolgen van een ingreep zoveel mogelijk te worden voorkomen of – indien dat niet mogelijk is – te worden beperkt (mitigeren) of ongedaan gemaakt (compenseren). Voor een aantal soorten geldt een algemene ontheffing. Voor minder algemeen voorkomende soorten kan in sommige gevallen ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie van EL&I.

Ten einde inzicht te krijgen van (negatieve) effecten van eerdere beoogde ontwikkelingen op de natuurwaarden in het gebied is in 2007 een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door de heer H.J.V. van den Bijtel. Dit onderzoek zal moeten worden geactualiseerd gelet op de houdbaarheid van dergelijke rapporten. Vanwege de ligging in de EHS zal tevens een nee, tenzij toets worden uitgevoerd. Volledigheidshalve zijn hier al wel de eerdere onderzoeksresultaten opgenomen: uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in het huis en de aangebouwde stal, alsmede in de houten schuur worden geschikt zijn om te worden gebruikt als winterverblijfplaats voor vleermuizen. De kans daarop is echter klein. Wel worden deze mogelijk gebruikt als zomerverblijfplaats voor vleermuizen. In of aan de opstallen nestelen geen zwaluwen.

De grote open schuur werd destijds of was tot recent daarvoor in gebruik als dagrustplaats door een kerkuil. Op grond van de bevindingen zijn aanbevelingen gedaan over de periode van sloop (tussen eind maart en eind april en eind juli tot half oktober). Voor het slopen van de grote open schuur is een ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Ff-wet omdat daarmee een vaste (dag)verblijfplaats verloren zou gaan. Als mitigerende maatregel zou de te handhaven houten schuur toegankelijk gemaakt kunnen worden voor kerkuilen. Ook zou een uilenkast opgehangen kunnen worden.

#### **4.6 Externe veiligheid**

In het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers als groepen een minimumbeschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Raadpleging van de risicokaart leert dat in de (ruime) omgeving van het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen bevinden. Vanuit Bevi zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de voorgenomen plannen.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

De regels die in Nederland gelden voor de luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit 2007, die deel uitmaakt van de Wet milieubeheer (titel 5.2). Indien de grenswaarden voor de luchtkwaliteit na realisatie van het plan niet worden overschreden, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van een plan, zelfs niet als het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De vraag die centraal staat is in hoeverre een plan al dan niet 'in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is een lijst met projecten / categorieën opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Als een plan onder de drempelwaarden blijft (voor woningen ligt deze drempel op 500 woningen bij één centrale ontsluitingsweg), kan nader onderzoek naar de effecten van een plan op de luchtkwaliteit achterwege blijven. Gelet op het feit dat het hier slechts 1 woning betreft, kan nader onderzoek achterwege blijven.

#### **4.8 Effecten omringende (agrarische) bedrijven**

Het plangebied ligt (ruim) buiten de contouren van bestaande (agrarische) bedrijven. Daarnaast heeft de beoogde omzetting van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" geen negatieve effecten op de omringende agrarische bedrijven vanwege het feit dat het een ontwikkeling betreft in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte Regeling. Hierdoor ontstaat een zogenaamde 'plattelands woning'. Ook zijn er - voor zover bekend - geen andere (niet-agrarische) bedrijven met een milieucontour, waarop onderhavige plannen van invloed zouden kunnen zijn.

#### **4.9 Water**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet water vanaf het beging te worden meegenomen in de planvorming. Vanuit het aspect water zal het plan worden uitgewerkt in overleg met het waterschap, zodat het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer. Er zal geen wezenlijke toename van verharding zijn, waardoor geen compensatieverplichting ontstaat voor extra waterberging. Bij het bouwen wordt gestreefd naar het toepassen van duurzame materialen en het voorkomen van het gebruik van uitlopende materialen, zoals zink en koper.

## 5. Uitvoerbaarheid

### 5.1 Financieel

De gronden zijn in eigendom van Landgoed Leeuwenburgh. De realisatie van de plannen vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zullen afspraken worden gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente inzake kostenverhaal door de gemeente. Deze afspraken worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. De beoogde ontwikkelingen brengen daarmee geen financiële risico's mee voor de gemeente.

Een van de aspecten waarover afspraken zullen worden gemaakt is de verhaalbaarheid van eventuele planschadeclaims. Gelet op de ligging van het plangebied in het buitengebied op ruime afstand van bestaande woningen en bedrijven, lijkt de kans op planschade beperkt. Vanwege de kosten die hiermee samenhangen, wordt om die reden voorgesteld een planschaderisicoanalyse vooralsnog achterwege te laten. Dit laat de verhaalsmogelijkheden van de gemeente op een initiatiefnemer onverlet.

### 5.2 Maatschappelijk

In het kader van de te volgen procedure vinden het gebruikelijke (voor)overleg en inspraak plaats.

