



College van Gedeputeerde Staten

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax. 030-2583496

<http://www.provincie-utrecht.nl>

Rechtspraak / burgerlijk

en wettelijke zaken

d.d. 1-7-2008

Namens het college van
burgemeester en wethouders,
Het Sectorhoofd Grondgebied

Aan het
T.a.v. S.
Postbus
3632 ZS



18/06/2008

Paraaf:
Archief:

Datum 10-06-2008
Nummer 2008INT22-1288
Uw brief van
Uw nummer
Bijlage

Afdeling
Referentie
Doorkiesnummer,
Afdelingsfax
E-mailadres
Onderwerp

Ruimte
T. Vrede
030-2583353
030-2582601
PISA@Provincie-Utrecht.nl
Gemeente Loenen; afgifte
verklaring(en) van geen
bezwaar

Geacht college,

U heeft op 23-04-2008 een verzoek ingediend voor de afgifte van een verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag betreft het veranderen en vernieuwen van de boerenhofstede en het oprichten van gebouwen op het perceel Mijndensedijk 53. De aanvrager is [redacted].

Het project heeft zowel betrekking op het gebouwde als op herinrichting van de bijbehorende gronden. Bij de bebouwing gaat het, samenvattend, om de sloop van ca 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsopstallen (waaronder de ligboxenstal), de bouw van een vervangende woning, herstel/renovatie van alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (zoals de huidige boerderij) en herstel van het cultuurhistorisch karakter van het ensemble door het toevoegen van een oorspronkelijk aanwezige tweede woning, de zg zomerwoning, met een omvang van ca 50 m² die een functie krijgt als atelier. Voorts zal nog een vervangende veestalling van 230 m² worden gebouwd voor onderdak van enkele koeien, schapen en paarden t.b.v. het duurzaam beheer van de bijbehorende weilanden. Herstel cq oprichten van bebouwing gebeurt in nauw overleg met de boerderijenstichting en met respectering van de ligging van het complex binnen het schootsveld van fort Nieuwersluis. Wat betreft de herinrichting van de bijbehorende gronden gaat het vooral om het herstel van de waterloop aan de voorzijde van het complex, het terugbrengen van een oude brug, de aanleg van een eendenvijver aldaar en de realisering van ecologische oevers. Het waterpeil zal aanzienlijk worden verhoogd. Een oorspronkelijk geriefbosje en een oude 'koebocht' (natuurlijke beschuttingsplaats voor vee) worden hersteld. Naast het gebouwencomplex komt een hoogstamboomgaard. Het beheer van de bijbehorende weilanden is gericht op extensieve begrazing met een oorspronkelijk runderras en schapenras.

De in het geding zijnde gronden liggen in de Polder Mijnden. Deze polder is in het streekplan aangeduid als Landelijk gebied 3. Voorts is het grootste gedeelte van de polder gevat binnen de aanduiding 'Gebieden binnen groene contouren' en maakt als zodanig dan ook deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Zo ook het voorliggende complex met bijbehorende gronden. Een tweetal beleidlijnen komen met name in beeld:
hergebruik/omvorming van een voormalig agrarisch bedrijfscomplex;
het beleid inzake ingrepen binnen de gebieden die zijn aangeduid als EHS.

Binnen het aspect ruimte-voor-ruimte staan enkele kernbegrippen centraal, te weten ruimtelijke kwaliteitswinst en landschappelijke inpassing. Ruimtelijke kwaliteitswinst kan ontstaan doordat er een substantiële hoeveelheid bebouwing verdwijnt en er bv een herstel van het cultuurhistorisch ensemble plaatsvindt. De compensatie voor deze "ontstening" zal op een aanvaardbare wijze landschappelijk moeten worden ingepast.

Weliswaar wordt er ca 1000 m² voormalige, cultuurhistorisch niet belangrijke, agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt doch door de toevoeging van nieuwe bebouwing, zoals het als atelier beoogde pand en de nieuwe veestalling blijft de omvang van de "ontstening" onder de in het streekplan genoemde minimale maat van 1000 m². De vraag die nu voorligt is, of er in de voorliggende situatie zodanige bijzondere omstandigheden in het geding zijn, dat de toepassing van maatwerk verantwoord is.

Van belang is dat de locatie is gelegen aan de Vecht en dat het vechtgebied is aangemerkt als een zg Belvederegebied. Dit betekent dat bij voorgenomen ontwikkelingen bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het cultuurhistorisch aspect.

Met genoegen hebben wij geconstateerd dat ingestoken wordt op een situering van de vervangende woning achter de naastgelegen burgerwoning waardoor het cultuurhistorisch karakter van het oorspronkelijke complex blijft behouden, zowel op zichzelf gezien als in relatie met de Vecht en de polder, en dat er daardoor ook kansen ontstaan om dit karakter te versterken. De vervangende woning blijft ook op deze locatie overigens binnen het agrarisch bouwperceel gesitueerd.

Voorts is niet van belang ontbloot dat het beleid van de provincie mede is gericht op het behoud en de versterking van (de waarden van) het platteland, samen te vatten in de doelstelling Vitaal Platteland.

Het huidige complex zal worden aangevuld met een aantal elementen, zoals boomgaard, eendenvijver, houten pand/atelier e.d, die verwijzen naar het oorspronkelijke karakter van boerderijcomplexen. Wij zijn van mening dat het geheel hiermee een bijdrage levert aan plattelandsvernieuwing zoals door de provincie wordt bedoeld en een toevoeging/verrijking betekent voor de beleevingswaarde en recreatieve aantrekkelijkheid cq verscheidenheid van het vechtgebied. Tevens hebben wij meegewogen dat het waterpeil in de omringende sloten wordt opgezet, het beheer van de bijbehorende gronden een extensief karakter krijgt en groenelementen (zoals een geriefbosje) worden hersteld. Refererend aan de provinciale doelstellingen met betrekking tot deze polder, zich uitend in de aanduiding "nieuwe natuur" in het streekplan, zijn de beoogde maatregelen uit ecologisch oogpunt van betekenis. Wij hebben er goede nota van genomen dat uit het bij de aanvraag gevoegde onderzoek is gebleken dat door de voorgestelde maatregelen er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het betreffende gebied.

Alles overziende en afwegende komen wij tot de conclusie dat de aanvraag past in het relevante rijks- en provinciaal beleid, waaronder het streekplan Utrecht, en ook overigens in overeenstemming is met het recht. Wij kunnen dan ook met het plan instemmen en verstrekken u hierbij de gevraagde verklaring van geen bezwaar.

Gedeputeerde staten van Utrecht,
namens hen*

 

H. Jungen, hoofd afdeling Ruimte

* Dit besluit is door gedeputeerde staten van Utrecht (GS) genomen en door het hoofd afdeling Ruimte ondertekend. Hij is hiertoe gemachtigd bij besluit van GS van 3 juli 2007.