

Betreft: de plannen van Bed en Breakfast Het Koningsbed om te ontwikkelen naar een multifunctioneel landgoed

(ingediend bij B en W van de gemeente De Bilt dd 3 maart 2011, op verzoek toegezonden aan de stichting dd 18 mei 2011)

Aanleiding

In de Biltsche Courant van 18 mei 2011, de Vierklank van 18 mei 2011 en het AD/UN van 18 mei 2011 evenals het Bilts Ondernemers Nieuws van mei 2011 worden de plannen gelanceerd van de eigenaar van Bed en Breakfast Het Koningsbed om het bedrijf te ontwikkelen tot een multifunctioneel landgoed met hotelfunctie. De bedoeling van deze ontwikkeling is om uit te breiden tot 19 hotelkamers, meer restauratieve faciliteiten te bieden en meer vergader- en conferentie mogelijkheden aan te bieden. Het oorspronkelijke agrarische gebruik van de boerderij verdwijnt daarmee, zoals de plannen er nu uitzien.

De huidige situatie is een boerenbedrijf met een – volgens de nieuwsberichten- goedlopende nevenfunctie van Bed en Breakfast. In strijd met het B & B principe wordt de accommodatie vaak gebruikt voor conferenties en zakelijke bijeenkomsten. Deze ontwikkeling wordt nu wegens succes versterkt en uitgebreid.

Het bestemmingsplan buitengebied en het streekplan Utrecht 2005-2015.

De plannen zijn –zoals ze nu gepresenteerd worden- in strijd met zowel bestemmingsplan van de gemeente De Bilt (buitengebied Maartensdijk 2000 en bijbehorende reparaties t/m 2008) als het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. In het bestemmingsplan is het Prinsenlaangebied een gebied met agrarische bedrijven; er is indertijd vrijstelling verleend van het bestemmingsplan voor de nevenfunctie van B & B onder verwijzen naar artikel 19 vierde lid van de wet op de Ruimtelijke Ordening (gemeenteraad De Bilt 29 juni 2006).

Nevenactiviteiten van agrarische bedrijven worden toegestaan om het platteland vitaal te houden. Tot heden was er nog steeds agrarische activiteit (d.w.z. jongvee opfokken). De indruk bestaat dat er sinds kort (april- mei 2011) geen kalfjes meer worden opgefokt en het nodige landbouw materieel is afgevoerd. Het bedrijf heeft een aantal hectares landbouwgrond, die (deels) verpacht worden. Door verpachten van de landbouwgrond zou op termijn - volgens onze informatie- het agrarische karakter van het bedrijf geborgd zijn ondanks het ontbreken van eigen vee.

Volgens informatie van de gemeente De Bilt zou de nieuwe bestemming “verblijfsrecreatie” worden. Dat zet de deur open voor meer en andere activiteiten dan nu in het plan zijn opgenomen. Te denken valt aan bijvoorbeeld een restaurant, theetuin, kleine vakantieverblijven, speelvoorzieningen, café etc. Dergelijke activiteiten worden wellicht mogelijk –afhankelijk van nadere voorwaarden die de gemeente De Bilt kan stellen- bij wijzigen van de agrarische bestemming. Dat vinden wij voor het Prinsenlaangebied een ongewenste ontwikkeling. Naar onze mening moet een logeeraadres i.c. Bed en Breakfast met bijbehorende voorzieningen in dit gebied een kleinschalige nevenactiviteit blijven van een agrarisch bedrijf.

Het gebied valt in het provinciaal streekplan onder landelijk gebied 2, en is daarmee agrarisch met de mogelijkheid lichte (recreatieve) nevenfuncties uit te voeren om de bedrijfsvoering rendabel te houden. Het nieuwe plan is hiermee in strijd. De optie van een multifunctioneel landgoed met inbegrip van een hotel annex conferentiecentrum is onmiskenbaar strijdig met het streekplan. Het landelijk gebied 2, met agrarische hoofdfunctie, moet zo blijven volgens de provincie, om de oprukkende verstedelijking tegen te gaan (p28). Duurzame landbouw en groene of blauwe nevenfuncties worden toegestaan, mits het voortbestaan van het landelijk gebied en de cultuurhistorische landschapsstructuur daarmee behouden blijven. Nieuwe industrie en bedrijvigheid in het landelijk gebied 2 is niet toegestaan. Voor grootschalige recreatie wordt het landelijk gebied 1 (de stadsrandzones) aangewezen. De ontwikkeling van landgoederen is alleen toegestaan in landelijk gebied 1 (de stadsrandzones) en onder bepaalde condities in landelijk gebied 3 (zoals bijvoorbeeld de bossen van de heuvelrug en de EHS). De voorwaarden die voor landgoederen in het plan zijn opgenomen, gelden derhalve evenmin voor dit gebied. Er wordt in de tekst ten onrechte verwezen naar de maatwerkopties die in het streekplan vermeld staan. Deze gelden als uitwerking voor de realisatie van landgoederen in de landelijke gebieden 1 en bij uitzondering in landelijk gebied 3. (pag 82 e.v., pag 100 e.v. pag 108 e.v.)

Tenslotte zij opgemerkt dat het bedrijf gelegen is in het Noorderpark, een gebied waar onlangs een jarenlange ontwikkeling met versterking van stadsrandzones, aanleg van nieuwe natuur, verplaatsen van boerderijen, versterken van het karakter van het agrarisch gebied en van de natuurgebieden in het kader van Natura 2000, zijn afgesloten met een vrijwillige kavelruil.

De natuurontwikkeling

Bij het plan wordt ruim aandacht besteed aan de ontwikkeling van nieuwe natuur en versterking van de natuurwaarden. Dat gedeelte van het plan is prachtig en een in deze streek passend initiatief, waar we ook graag achter staan. Echter: er is geen enkele garantie dat de plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Bij de eerste ontwikkeling van het B en B in 2006 was ook natuurbouw voorzien. Uit navraag blijkt dat de gemeente De Bilt die plannen niet meer kan vinden, of ze zijn bij de uiteindelijke besluitvorming vervallen. In elk geval is er geen landschappelijke beplanting bij de bouw van het B & B gerealiseerd sinds 2006, maar slechts een tuinaanleg met exoten (aan de oostzijde). We vinden dat bij een boerderij een streekeigen erfbeplanting hoort. Deze zou in elk geval verplichtend opgenomen moeten worden in de nieuwe plannen.

In het huidige plan is sowieso geen sprake van vermelding van enige erfbeplanting. Dat is des te meer jammer, omdat er een fraai uitgegroeide erfbeplanting is aangelegd ten tijde van de bouw van de boerderij in de 70-er jaren. Deze fors uitgegroeide beplanting (met name aan de westzijde) wordt nergens meer genoemd, en zou daarmee geruisloos kunnen verdwijnen. Bij de erfbeplanting in een eventuele nieuwe situatie zou deze 70-er jaren beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd moeten blijven.

Om het geheel een landgoed uitstraling te geven, wordt er een bosje aangeplant met een poel, en worden er natuurvriendelijke slootkanten gecreëerd, komt er een bloemrijk grasland plus een nieuwe elzensingel.

Daarbij hebben we de volgende kanttekeningen. De nieuwe sloot die wordt gegraven betreft het weer opengraven van een greppel/kleine sloot die onlangs in 2009/10 gedempt is. Daar deze greppel/sloot een watervoerende voorziening is in de polder, had deze helemaal niet gedempt mogen worden. Helaas zijn er de laatste jaren veel meer poldersloten gedempt: het waterschap heeft hierover haar zorg uitgesproken omdat het omliggende land teveel aan vernatting onderhevig geworden is. Er zou – volgens het waterschap- beter toezicht gehouden moeten worden op het dempen van sloten in Prinsen West!

Eigenlijk geldt hetzelfde voor de aanleg van de nieuwe poel. Een drietal kavels westelijk van het Prinsenlaantje was een royale waterpartij (een verbreed slootgedeelte), deze is eveneens in 2009/10 gedempt. Onbekend is in wiens opdracht dit dempen heeft plaatsgevonden: immers er is sprake geweest van kavelruil, waarbij de waterpartij van eigenaar veranderd is. Het vermoeden bestaat dat daar een das op de aanwezige kleine burcht woonde, dat dit dier omgebracht is en in het water gegooid. (er zijn foto's beschikbaar). Deze waterpartij ten noordwesten van de boerderij is toen verdwenen, en er wordt nu weer een nieuwe poel gegraven ten noorden van het erf. Naar onze mening zou dit een herstelverplichting zijn vanwege het dichtgooien van de waterpartij in 2009/10.

De natuurvriendelijke oever, die langs de sloot aan de westzijde van het Prinsenlaantje gepland is, zou in de schaduw komen te liggen van de bomen van het laantje. Het wordt daardoor een wat ijle schaduwbegroeiing, die nooit de soortenrijkdom van een zonniger oever zal krijgen. Daardoor wordt de natuurwaarde ook lager. Deze oever zou beter ergens anders gepland kunnen worden waar meer licht invalt.

Het historische bosje dat tegen het Prinsenlaantje zou worden aangelegd, is een aardige reconstructie van een bosje dat daar na de Tweede Wereldoorlog nog aanwezig was, en ca. vijftig jaar geleden is gerooid. Het was het zogenaamde kluzenaarsbosje, dat veel oudere Maartensdijkers zich nog wel herinneren. Het is een goed initiatief dat dit historische bosje weer wordt aangeplant. Tenslotte de aanleg van een nieuw te planten elzensingel aan de westzijde van het nieuwe huiskavel: een mooie natuurvoorziening, die past in het oude boerenlandschap.

Alle natuurontwikkeling overziend vinden we het herstel van de oude landschapsstructuren een goed idee. Het is een goed initiatief om deze landschapselementen weer in originele staat terug te brengen of nieuw te ontwikkelen. Wij hebben er –zoals duidelijk moge zijn- geen bezwaar tegen als het plan op dit punt wordt uitgevoerd. Ook weer met de kanttekening dat de uitvoering daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Het nieuwe historische bosje met de poel is een goede versterking van het landschap, dat de natuurwaarden zal vergroten. In het plan wordt ook gemeld dat er een dassenburcht moet komen in het nieuwe bosje. Dat is nog maar zeer de vraag, en afhankelijk van de drukte op het landgoed: als er bijvoorbeeld wandelpaden komen langs de poel en door het bosje, en als er ook nog met honden gelopen wordt, zal de das er waarschijnlijk weinig voor voelen om daar een burcht te bouwen. Als het vergrote huiskavel langs de Prinsenlaan een bloemrijk grasland wordt, dan vervalt het kavel als primair foeragegebied voor de dassen. Immers: dassen foerageren in onze streken primair op wormen in korte bemeste graslanden; bij een hogere vegetatie worden dergelijke graslanden tot secundair voedselgebied.

Daarmee is het plan –hoe botanisch fraai zo'n grasland ook mag worden- in strijd met de Flora en Faunawet en de Conventie van Bern, en zullen er eerst mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. (noot: gezien de zware bemesting gedurende vele tientallen jaren is het onwaarschijnlijk dat hier, zonder grote grondwerkzaamheden die tot verschraling leiden, een bloemrijk grasland gerealiseerd kan worden).

De elzensingel aan de westzijde zou een goede landschappelijke ontwikkeling zijn en een passeermogelijkheid voor vele dieren waaronder de dassen. De singel zou als een dergelijke passermogelijkheid echter alleen maar zinvol zijn als er ook een aansluitende fauna/dassentunnel onder de Nieuwe Weteringseweg (N 234) komt. Bij deze nieuwe dassenpassage is dan oost-west aan beide zijden van de weg een begeleidende dichte vegetatie nodig, die naar de passage leidt, of een geleidend hekwerk over grote lengte. De buis zou dan kunnen aansluiten op de dichte houtwal die enkele jaren geleden aan de zuidzijde van de N234 is geplant door Stichting Utrechts Landschap (haaks op de weg).

In de Ecologiescan van de gemeente De Bilt (2005) wordt het plangebied als belangrijk foerageergebied van dassen genoemd. Ook wordt hier ongeveer ter hoogte van het Prinsenlaantje een dassenwissel (passage) over de N234 vermeld; deze passage zou door een nieuwe wild/dassentunnel uiteraard veiliger worden gemaakt voor de passerende dieren. Maar of de aanleg van een dergelijke buis een reële kans heeft, is onzeker: de provincie moet deze aanleggen en betalen, terwijl er momenteel sterk bezuinigd wordt op natuurbudgetten.

Dus wat de natuurontwikkeling betreft zijn er tegenstrijdigheden en vraagtekens in het plan en is het op geen enkele manier geborgd. Wij betwijfelen de realiteitswaarde van dit deel van de plannen.

De nieuwbouw

Op het terrein van de boerderij is een groot nieuw gebouw en een kantooraanbouw aan het huis gepland. Beide bouwwerken vervangen dan de oude stal. Inderdaad is dat een "lelijk" bouwwerk, dat vervangen zou worden door "mooiere" nieuwbouw. Het nieuwe hotelgebouw zou echter naar schatting volgens de tekeningen meer dan 10 meter hoog worden, en daarmee aanzienlijk hoger dan de bebouwing nu is. (het B en B is nu maximaal 7.60 meter). Hoewel het een boerderij-achtig ontwerp zou worden, wordt de schaal van die "boerderij" aanzienlijk groter en hoger en staat deze niet meer in verhouding tot de omringende gebouwen.

De aanleg van 40 in plaats van 15 parkeerplaatsen (*noot: volgens onze informatie is er thans vergunning voor 8 parkeerplaatsen*) zou een aanzienlijke toename van autoverkeer veroorzaken op het nieuwe landgoed en op het eerste deel van het Prinsenlaantje (zijnde de uitrit van Het Koningsbed en de woning aan de andere zijde) en de verstening van het erf verder doen toenemen. Het wordt ter plekke een gevaarlijke situatie als er veel en vaak auto's daar de drukke provinciale weg N 234 oprijden resp. afslaan. Het is onduidelijk welke maatregelen er getroffen worden om de gevaarlijke insteek en uitrit te beveiligen. Ook de bijbehorende verlichting zou verstorend werken op de fauna. Deze problematiek wordt in het plan niet opgelost.

De toekomst van het Prinsenlaantje

In de plannen wordt nergens gesproken over de toekomst van het Prinsenlaantje. Wij vinden - en dat is al vaker door ons aangevoerd - dat het Prinsenlaantje bescherming verdient als boslaantje. Het zou in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de gemeente De Bilt (verwacht in 2012) als bos- element moeten worden opgenomen.

Ook in deze plannen voor ontwikkeling van een landgoed zou het nadrukkelijk als bos vermeld moeten worden. De elzensingels in het buitengebied zouden eveneens als natuurlijke elementen (houtopstanden) genoemd moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan, om daarmee het voortbestaan te waarborgen. Ditzelfde geldt voor de nieuwe singel en het aan te leggen bosje-met-poel.

Bij de ontwikkeling van een landgoed hoort ook een substantieel aandeel aan bos, maar waarom wordt dit niet nader gespecificeerd? Ook de (verplichte) openbare toegankelijkheid wordt niet vermeld. Waar kan bijvoorbeeld gewandeld worden en waar niet? Komen er nieuwe paden op het (vergroete) huiskavel, in het bosje, bij de poel? En welk onderhoudsplan komt er voor het landgoed, inclusief het Prinsenlaantje? We vinden dat de plannen op dit gebied tevoren duidelijkheid zouden moeten geven. Het idee van het ontwikkelen van een multifunctioneel landgoed roept namelijk direct dergelijke vragen op.

Deze planvorming zou wellicht een mooie aanleiding zijn om het voortbestaan van het Prinsenlaantje te garanderen door het de status van gemeentelijk natuurmonument te geven, ook vanwege de cultuurhistorische achtergrond.

Toezicht op de uitvoering van het plan en naleving van de voorgestelde compensaties

Gezien de complexiteit van het plan, en de grote variatie aan natuurbouw, nieuwbouw, nieuwe vergunningen, verkeersvoorzieningen etc. vragen wij ons af of er wel voldoende toezicht mogelijk is op deze (landgoed)ontwikkeling en waar een overal toezicht wordt gecoördineerd. Afgelopen winter hebben we kunnen ervaren hoe een - overigens uitstekend - meerjarig onderhoudsplan voor het Prinsenlaantje in de praktijk wordt uitgevoerd. Geen dunning van de houtopstanden in overeenstemming met de deskundig gebleste bomen en struiken, maar een complete kaalslag; geen takkenbossen die worden opgetast ten behoeve van o.a. ringslangen en zangvogels, maar al het hout dat door de hakselmachine gaat; en geen afwisseling van onderhoud tussen stukken aan de westelijke en oostelijke zijde, maar tegelijk een dubbele kaalslag aan beide zijden. Toezicht is bij zo'n beperkt en overzichtelijk plan kennelijk al hard nodig om ontsporing te voorkomen. De gemeente zou bij de beoordeling van de plannen ook het onderwerp van coördinerend toezicht moeten meenemen, bijvoorbeeld door een privaatrechtelijke overeenkomst af te sluiten met de eigenaar over de te realiseren nieuwe natuur. Daarmee wordt de uitvoering van de plannen geborgd.

Subsidies

In het plan wordt nergens gesproken over subsidies. Het is dan ook onduidelijk of er sprake is van gesubsidieerde activiteiten, die ieder weer onderhevig zijn aan eigen voorwaarden. Een dergelijke situatie zou het plan nog complexer maken. Wij zijn van mening dat duidelijk moet zijn onder welke regelgeving het plan gaat vallen, welke subsidies aangevraagd worden en wat dat betekent voor de planvorming en het toezicht.

De natuurschoonwet

Deze wet wordt vermeld als de paraplu waaronder het nieuwe landgoed moet gaan vallen. Dat is – in geval er inderdaad een landgoed komt- een begrijpelijke wens. Echter niet meer dan een wens: immers er is nog helemaal geen landgoed, het

betreft ook niet een historische plek voor een landgoed en er is vooralsnog geen aanleiding om te veronderstellen dat hier een landgoed zal komen. Dus het noemen van de natuurschoonwet is speculatie.

Samengevat:

Wij vinden natuurherstel en natuurbouw rondom de boerderij met nevenactiviteit Bed en Breakfast een goede ontwikkeling, die steun verdient. Toezicht is nodig op de uitvoering van de natuurontwikkelplannen. Echter de uitvoerbaarheid van de natuurontwikkelplannen is mager.

Wij vinden dat het bedrijf een agrarisch bedrijf moet blijven, eventueel met nevenactiviteiten. Het behoud van boerenland, inclusief het agrarisch landgebruik, staat voorop bij de nieuwe ontwikkelingen in dit buitengebied van de gemeente De Bilt (voorheen Maartensdijk) resp. landelijk gebied 2 van de provincie Utrecht. De gemeente en de provincie zouden hier moeten vasthouden aan hun uitgangspunten en het landelijk gebied blijven beschermen tegen verstedelijking.

De bebouwing van het erf wordt misschien in oppervlak niet groter, maar zeker hoger dan de huidige bebouwing, en ook de geplaveide oppervlakte neemt toe. De verkeersveiligheid is in het geding bij toename van autoverkeer in de kleine in- en uitrit van het Prinsenlaantje naar de provinciale weg N 234.

Wij zijn concluderend van mening dat dit plan niet moet worden gerealiseerd.

Maartensdijk,
Stichting Behoud Prinsenlaan e.o.
4 Juli 2011,