

---

UITWERKINGSPLAN  
LANDGOED UYLENBORGH

ANNO 2010

---

## COLOFON

### ADVIESBUREAU G.H. VAN DEN BOR

#### *Bezoekadres:*

Vanenburgerallee 22  
3882 RH Putten

#### *Postadres*

Postbus 82  
3880 AB Putten

#### *Contactgegevens*

0341-357465  
06-12516871  
[g.vandenbor@freeler.nl](mailto:g.vandenbor@freeler.nl)

KvK Harderwijk 08077934

Alle rechten voorbehouden, dat wil zeggen dat alle hier navolgende informatie, moet worden gezien als zijnde strikt vertrouwelijk, niets mag worden verveelvoudigd of openbaar worden gemaakt zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de auteur. Voor de totale opmaak en samenstelling van dit uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van diverse bronnen en van eigen materiaal, aan de gebruikte afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

---

## VOORWOORD

Landgoederen, kastelen, burchten en buitenplaatsen roepen bij veel mensen beelden op uit lang vervlogen tijden. Beelden van stoere ridders, schone jonkvrouwen, kasteelheren met status, horigen en lijfeigenen. We denken aan Het Loo of aan het Muiderslot. Maar verder denken we ook aan ook beelden uit latere tijden van een nieuwe klasse rijken die hun weelderige buitenplaatsen op het platteland gebruikten om de hectiek van de stad te kunnen ontvluchten en voor een deel ook om hun status gestalte te geven.



Niet alleen in vroeger tijden waren landgoederen erg belangrijk, ze zijn dat nog steeds; voor de instandhouding van het cultuurhistorische erfgoed, voor de recreatieve aantrekkelijkheid van een gebied, maar zeker ook voor de ontwikkeling en het beheer van de natuur en het landschap.

Landgoederen geven karakter aan ons buitengebied en genieten een brede waardering, niet alleen bij de eigenaren en gebruikers, maar ook bij recreanten. Overheden zijn zich bewust van deze waarderingen. Dat blijkt onder meer uit het feit dat gemeenten, regio's en provincies de aanwezigheid van landgoederen nadrukkelijk vermelden wanneer zij de recreatieve aantrekkelijkheid of het vestigingsklimaat van een bepaald gebied willen benadrukken.

De traditionele beelden over landgoederen verdienen het ondertussen om behoorlijk bijgesteld te worden. Het gaat immers lang niet meer alleen maar om buitenplaatsen, kastelen, burchten en historische landhuizen, omgeven met parken, bossen en uitgestrekte landerijen.

Heden kennen we ook moderne, nieuwe landgoederen met geheel nieuwe functies voor gebouwen en gronden. Hierbij kunnen we denken aan zorginstellingen, kantoren en golfbanen, die onderdeel kunnen uitmaken van het landgoed.

Landgoederen zijn er in veel soorten en maten, maar een landgoed is pas 'echt' een landgoed als er een officiële status in het kader van de natuurschoonwet 1928 voor is afgegeven.

Putten medio 2004, dhr. drs. G.H. van den Bor, initiatiefnemer

---

# INHOUDSOPGAVE

---

## **VOORWOORD** **3**

---

## **INHOUDSOPGAVE** **4**

---

### **1. INLEIDING** **5**

1.1 AANLEIDING VAN HET PLAN **5**

1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED **5**

1.3 BELEID **6**

1.4 LEESWIJZER **6**

---

### **2. ONDERZOEK** **7**

2.1 ALGEMEEN **7**

2.2 HISTORIE PLANGEBIED/LANDGOED **7**

2.3 INVENTARISATIE **8**

2.4 LANDSCHAPSANALYSE **10**

2.5 MILIEUASPECTEN **14**

2.6 EXTERNE VEILIGHEID **16**

2.7 ARCHEOLOGIE **16**

2.8 FLORA EN FAUNA **17**

2.9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **18**

---

### **3. PLANBESCHRIJVING LANDGOED** **19**

3.1 ALGEMEEN **19**

3.2 BESCHRIJVING **19**

3.3 RELATIE TOT BELEID **23**

3.4 BEELDKWALITEIT **30**

3.5 'PLAN AMER' VERSUS UITWERKINGSPLAN **31**

3.6 JURIDISCHE ASPECTEN **32**

---

### **BIJLAGEN** **33**

---

# 1. INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING VAN HET PLAN

Aan de Vanenburgerallee 22 in het buitengebied van Putten ligt een agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van dit bedrijf is bijna 11.5 ha. Rondom, maar met name aan de zuid- en oostzijde van deze boerderij liggen de bijbehorende landbouwgronden. Dit agrarische bedrijf heeft thans een aantal verschillende functies zoals intensieve veeteelt, mest/foerageopslag en -handel. Nog steeds speelt akkerbouw een aanzienlijke factor op de boerderij. Van oudsher wordt dit gebied aangeduid als het Broek.

Planologisch zijn er verschillende mogelijkheden om binnen de bedrijfskavel nieuwbouw te plegen voor een verdere intensivering en uitbreiding van het huidige agrarische bedrijf.

Ook biedt het geldende bestemmingsplan (westelijk buitengebied) in principe ruimte om het plan te wijzigen ten behoeve van een nieuwe landgoedbestemming. Met de aanwezige kwaliteiten van het plangebied en ook met name van het omliggende gebied is er gekeken om te komen tot een maatschappelijke gewenste en economische duurzame oplossing voor het bedrijf.

Met de ontwikkeling van een nieuw landgoed kan op een economisch verantwoorde wijze daar invulling aan gegeven worden. De afgelopen jaren (sinds eind 2003) is er dan ook veelvuldig overleg geweest met de gemeente Putten om te komen tot een zorgvuldig uitgebalanceerd 'nieuw landgoed' plan.

Tijdens dit overlegtraject is op een bepaald moment gezamenlijk met de gemeente Putten geconcludeerd dat een integrale ontwikkeling, waarbij er een nieuw landgoed ontstaat, de meest wenselijk is. Deze verandering zal plaats vinden door een bestemmingswijziging van de gronden en een functieverandering van de boerderij, welke zal worden gesaneerd. Wel moet duidelijk voor ogen worden gehouden dat het hier gaat om twee afzonderlijke processen, die ook geheel los van elkaar in procedure gebracht zullen worden.

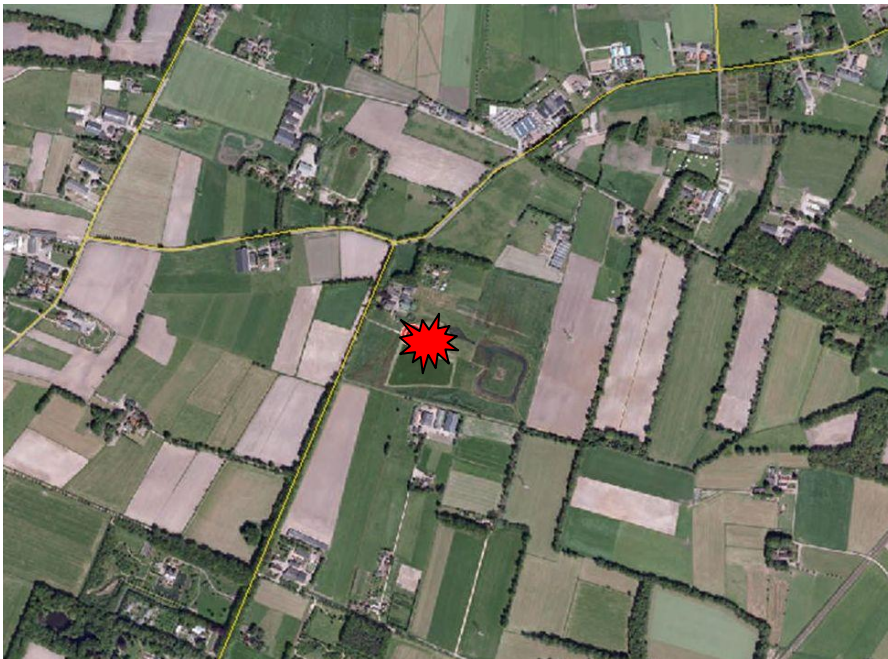
## 1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Vanenburgerallee te Putten. Het gebied wordt kadastraal gevormd door een aantal verschillende percelen met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 11,5 ha. De kadastrale aanduiding van de betreffende percelen is: Sectie B, nummers 1412, 1413, 1246, 1247. Het gebied ligt in de gemeente Putten, provincie Gelderland. De percelen zijn voor een groot deel agrarisch in gebruik. Inmiddels hebben er in goed overleg en met toestemming van de gemeente Putten ook al enige natuur- en waterontwikkelingen plaats gevonden, hetwelk vanzelfsprekend ook enige ruimte in beslag neemt. De bebouwing bestaat uit een omvangrijke boerderij met direct daarnaast en achter een heel aantal schuren, mestsilo's en kelders, die zo een totale bebouwde oppervlakte beslaan van circa 2.345 m<sup>2</sup>.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de sprengenbeek genaamd 'De Volenbeek'. Deze beek heeft een hoge ecologische status (SED). Sprengengebeken zijn watergangen welke in vroeger tijd zijn gegraven om watermolens van water te voorzien. Ten noorden van het plangebied ligt één boerderij en een (burger)woning, direct achter deze woning bevindt zich een historische houtwal met veel duurzame boomsoorten zoals zomer- en wintereiken. Aan de oostzijde liggen percelen landbouwgrond welke veelal zijn omzoomd door houtwallen met diverse soorten opgaande beplanting.

Aan de westzijde van het gebied bestaat de begrenzing uit de Vanenburgerallee. Dit is een historiserende laan (gemeentelijk eigendom) die verbonden is aan het Kasteel De Vanenburg.

Dit landgoed is op relatief korte afstand gelegen van het plangebied, maar is niet aangrenzend. Aan de overzijde van de Vanenburgerallee (westzijde) liggen nog enkele landbouwgrondpercelen die op termijn zeer wel mogelijk betrokken kunnen worden in de verdere landgoedontwikkeling.



*Liggingkaart Landgoed Uylenborgh*

## 1.3 BELEID

Op het voorliggende plan zijn een aantal strategische stukken van toepassing:

- Natuurschoonwet 1928
- Structuurplan gemeente Putten
- Streekplan provincie Gelderland
- Regionaal beleid nieuwe landgoederen en functieverandering
- Waterschap Veluwe (waterkansen)
- Nota Ruimte
- Gemeentelijk beleid Putten

Omdat het belangrijk is dat planvorming in samenhang gezien wordt met het beleid, zullen deze strategische stukken verder worden uitgewerkt in hoofdstuk 3 (3.3: Relatie tot beleid).

## 1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk twee komen de onderzoeken aan bod die ten grondslag liggen aan de planvorming. Hoofdstuk drie zoomt in op het landgoed. Hierin wordt het plan beschreven en de relatie met het beleid uitgewerkt.

In de bijlagen vindt u als eerste een uitwerkingskaart van het plangebied. Tevens is het 'plan Amer' opgenomen. De verschillen en overeenkomsten hiertussen worden verklaard. Tenslotte zijn de onderzoeken, die in hoofdstuk twee zijn beschreven, bijgevoegd.

## 2. ONDERZOEK

## 2.1 ALGEMEEN

Aan het voorliggende plan liggen een aantal onderzoeken ten grondslag waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. Deze onderzoeken zijn van belang om in kaart te brengen waar mogelijk aandachtspunten liggen en welke planonderdelen eventueel nog verder uitgewerkt moeten worden. Uiteraard zijn er ook een aantal onderzoeken die zo vanzelfsprekend zijn, dat ze niet op onderstaande lijst mogen ontbreken.

Achtereenvolgens worden behandeld: historie plangebied/landgoed, inventarisatie, landschapsanalyse, milieuaspecten, externe veiligheid, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid.

## 2.2 HISTORIE PLANGEBIED/LANDGOED

Uit het gedane historisch onderzoek blijkt in hoofdlijnen het volgende:

Het plangebied, landgoed Uylenborgh te Putten, is gelegen aan de noord-west zijde van het dorp Putten, in het buurtschap wat, met name in vroeger tijd, werd aangeduid met de naam Norden. Deze streek werd weer opgedeeld en benoemd in wat kleinere gedeelten. Het plangebied ligt aan de rand van zo'n wat kleiner gedeelte genaamd het Broek. We kunnen uit historische gegevens met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid aannemen, dat het betreffende gebied voor 1800 deel heeft uitgemaakt van de Vanenburg en verder dat het gebied toen woest en onontgonnen was, genaamd heet (heide) velden. Uit de eerste

kadastrale gegevens van 1832 blijkt dat de hier betreffende percelen toen al wel een nummer hadden gekregen, namelijk B 69, maar verder geen enkele vermelding hadden.



*Oude (militaire) kaart uit 1872*

Uit kaartmateriaal van 1880-1888 blijkt dat op deze percelen geen bebouwing is waar te nemen en dat dan nog steeds de vermelding van heide (velden) staat opgetekend. Naar we kunnen aannemen zijn omstreeks 1900 deze heide velden ontgonnen en waarschijnlijk was dit gebied toen in eigendom van Jonkheer mr. Rudolf Everard Willem van Weede.

Leden van deze familie hebben ook de Vanenburg in eigendom gehad en verder grote delen, met daarop vele boerderijen, in de gemeente Putten en wijde omgeving. In 1935 staat duidelijk kadastraal vermeld, dat Jonkheer mr. Rudolf Everard Willem van Weede deze percelen als bouwland in eigendom had.

In 1941 is mevrouw Willempje Rozendaal weduwe van Leendert van Marion voor negen/zestiende deel eigenaresse van de hier betreffende grond en voor de overige delen zijn een aantal kinderen eigenaar, waaronder Wouter Evertzn. Rozendaal.

In 1950 heeft de heer Marinus Rozendaal zoon van Wouter Evertzn. Rozendaal bij de gemeente Putten een aanvraag ingediend en een vergunning verkregen voor het bouwen van een landbouwschuur. De straat en plaats aanduiding was toen Vanenburger laan 42-a.

In 1951 wordt er een woning in de landbouwschuur aangevraagd en later ook gebouwd en vindt er op dit perceel bewoning plaats. In de hierna volgende jaren worden er diverse schuren gebouwd en vinden er ook vele verbouwingen plaats. Tot midden jaren vijftig was de naam van de huidige Vanenburgerallee “Vanenburger laan”, hetgeen omstreeks 1956 is gewijzigd in de huidige naamstelling.

In 1956 wordt er voor de dan bestaande woning (in de schuur) een tweede nieuwe woning vergund en kort daarna gebouwd. De woningen worden daarna een tijd door twee gezinnen bewoond. In de huidige indeling is nog duidelijk te zien dat het geheel voor bewoning van de twee gezinnen in gebruik is geweest.

In de jaren zestig wordt het agrarisch bedrijf nog verder uitgebreid en gewijzigd. De nadruk komt meer en meer te liggen op de intensieve teelt van dieren, waarbij door de tijd heen de melkveehouderij verder naar de achtergrond wordt verdrongen en tenslotte verdwijnt.

De laatste ingrijpende bedrijfsuitbreidingen uit de jaren tachtig richten zich dan ook alleen maar op activiteiten die min of meer in de plaats zijn gekomen van de melkveehouderij, namelijk de foerage be-/verwerking en handel en de mesthandel. Ook werden er toen diverse activiteiten op het gebied van landbouwmechanisatie ontplooid, hiervoor werd een werkplaats ingericht.

## 2.3 INVENTARISATIE

In de huidige situatie is het plangebied in hoofdzaak landbouwkundig in gebruik. Door het gebied loopt thans een meanderende watergang. De aanwezige boerderij heeft een agrarische bestemming, met intensieve veehouderij (AG+I).

De boerderij bestaat uit een landbouwschuur, waarin aan de noordwest zijde een woning is gebouwd. In vroeger tijd stond het melkvee op deze zgn. deel. Voor deze deel is een (tweede) woning gebouwd zodat het nu één gedeelte vormt (zie foto 1 pagina 9).

Aan de noordzijde van de woning(en) staat een omvangrijke landbouwschuur, die gebruikt is voor verschillende doeleinden. Direct verbonden aan deze schuur staat een varkensstal met daaraan een foerage-opslagplaats. Geheel aan de noordgrens van het bebouwingsvlak staat een (koeien)aanbindstal en een varkensstal.

Verder zijn er op het perceel nog twee voormalige varkensstallen die zijn omgebouwd tot eendenschuren, twee machinebergingen, twee mestsilos, een grote open loods en een (landbouw) machine werkplaats aanwezig (zie ook foto 2a en b pagina 9). Als laatste zijn er ook nog een vijftal mestkelders onder en naast de deel en een aantal schuren aanwezig.

Aan stal en schuurruimte is er circa 1985 m<sup>2</sup> aan bebouwing op het perceel aanwezig. De totale bebouwde oppervlakte inclusief alle mestkelders en de twee mestsilo's en verdere bebouwing is circa 2345 m<sup>2</sup>. Onderstaand een foto van de aanwezige boerderij. Op de navolgende foto's zijn enkele schuren zichtbaar.



1. Voorzijde boerderij

De schuren zijn voor een belangrijk deel nog agrarisch in gebruik. In de omliggende gebied komen veel van dit soort opstallen voor, er is dus totaal geen sprake van unieke bebouwing. Ondanks dat dit schuurtype veel voorkomt, kan er wel gesproken worden van ontsierende elementen in het omliggende landschap en gebied. Dit in tegenstelling tot de karakteristieke boerderij bebouwing. Een dergelijk type agrarisch opstal met daar direct aan- en ingebouwd een woning(en) van deze omvang is zeldzaam op de noord- west Veluwe.



2. Naast en achter gelegen schuren



## 2.4 LANDSCHAPSANALYSE

Volgens sommige theorieën moeten we aannemen dat het huidige landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd, het Pleistoceen. Hier bleef dan de Geldersche Vallei als laagte achter tussen het Veluwe Massief en de Utrechtse Heuvelrug.

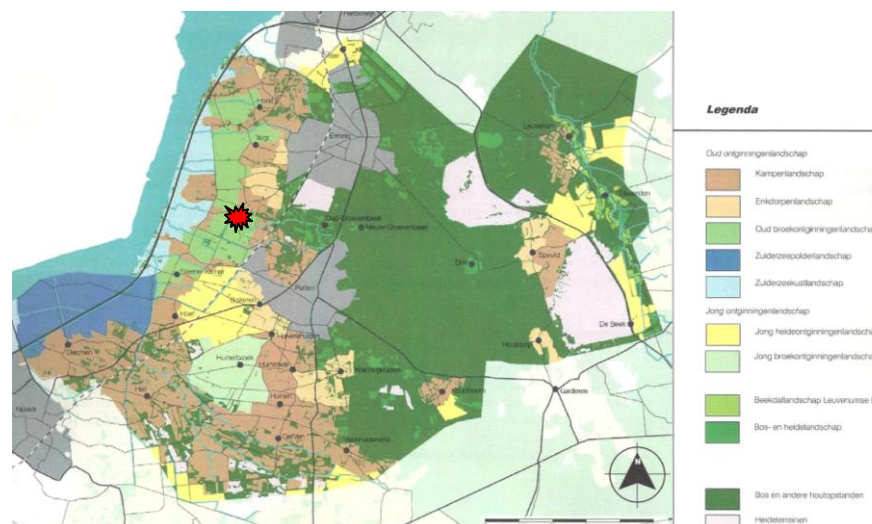
Duidelijk is dat de Gelderse Vallei afhelt in westelijke richting. In het noordelijke deel van de Gelderse Vallei helt het gebied af in noordwestelijke richting. Door de stroomrichting van de beken is de kenmerkende oostweststructuur van de dekzandruggen en de beekdalen ontstaan. Veel van de beken in dit gebied zijn gegraven.

Bewoning is in deze streek al vroeg ontstaan. De oudste vondsten dateren volgens sommige theorieën uit de prehistorie en zijn gevonden op de hoger gelegen gronden als dekzandruggen en stuwwallen. Vanaf de 8<sup>e</sup> eeuw ontstonden nederzettingen met gezamenlijke bouwlanden en weidegronden. De bouwlanden ontstonden op de overgang van nat naar droog, de weilanden (welke vaak door schapen werden begrast) op de heidegronden. Naar het westen toe, richting de Zuiderzee, lag een uitgestrekt veenlandschap. Mensen woonden hier op terpen of omdijkten hun huizen. In 1300 werd hier de eerste dijk aangelegd, de Arkemheense Zeedijk. In de 17<sup>e</sup> eeuw ontstonden veel landgoederen waarbij veel bossen en lanen en parklandschappen zijn aangelegd. Ook zijn in deze eeuw de welbekende puttense sprengen gegraven ten behoeve van de (papier)watermolens. Voorbeelden hiervan zijn de Volenbeek en de Schoonderbeek. Er hebben in die tijd in Putten drie (papier) watermolens gefunctioneerd. Restanten van deze watermolens zijn nog steeds terug te vinden.

Na 1850 worden, mede door de uitvinding van kunstmest, de laatste woeste gronden in cultuur gebracht, maar een enkel stuk bleef nog wat langer woest liggen. Na de aanleg van de spoorlijn tussen Amersfoort en Zwolle werd bos

steeds meer als gebied voor rust en ruimte ontdekt. Recreatie werd steeds belangrijker voor het gehele gebied. Na de Tweede Wereldoorlog wordt het gebied van het belang voor de landbouw, met name intensieve veehouderij. Ook een sterke verdichting vindt er plaats van varkens-, kippen- en koeienschuren.

De gemeente Putten ligt op de grens van het Veluwemassief in een overgangszone naar het polderlandschap. Het plangebied ligt ook nog als geheel in een overgangszone en vervolgens op de grens van het oud broekontginning landschap en het kampenlandschap met landgoederen. Waarbij wel vermeld moet worden dat het omvangrijkste gedeelte van het plangebied binnen het oud broekontginning landschap valt.



Landschapstypen

Door de ligging langs de grens van het Veluwemassief is de invloed van het beekstelsel op het plangebied waarneembaar.

Het Veluwemassief heeft een besloten karakter door kleinschalige landschapselementen als houtwallen, singels en bosjes.

Door de schaalvergroting in de landbouw is het kleinschalige en besloten karakter van het kampenlandschap steeds meer verloren gegaan. Daarnaast is ook nog door de verdere verstedelijking veel van dit landschapstype verdwenen.

Het plangebied neemt een zeer bijzondere positie in. Het ligt in een verbindingszone tussen het Veluwemassief en de relatief nieuwe natuur in zuidelijk Flevoland; en op de grens van de overgang tussen het oud broekontginning landschap en het kampenlandschap met landgoederen waarvan er één op zeer korte afstand (Kasteel De Vanenburg).

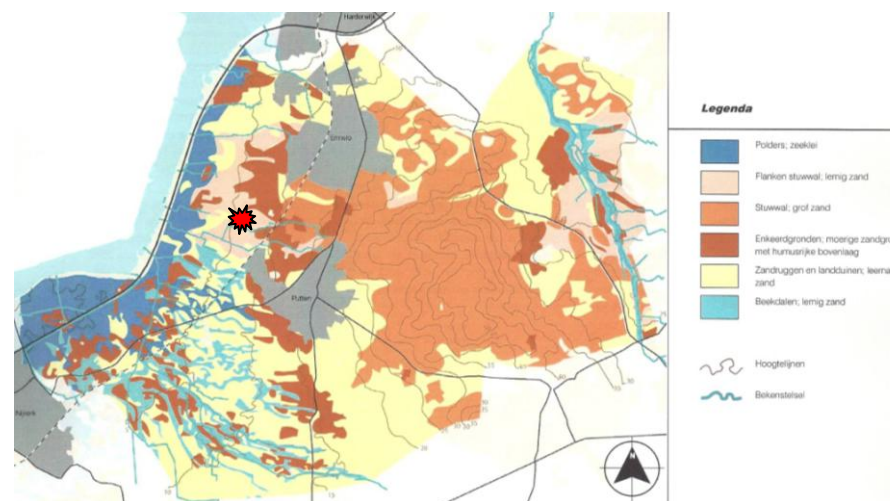
## BODEM EN RELIËF

Op hoofdlijnen zijn er in de gehele omgeving van het plangebied verschillende bodemkundige zones te onderscheiden. Van oost naar west zijn dit het Veluwemassief met de vallei van de Staverdense beek / Leuvenumse beek en de stuwwal met glooiingen, de flank van het Veluwemassief (dekzandgebied) en de randmeerzone (zeekleigebied).

Door opstuwing van het landijs uit de voorlaatste ijstijd hebben zich de stuwwallen gevormd tot wel 55 meter hoog. De stuwwallen in het gebied maken deel uit van het centraal Veluwemassief. Dit gebied bestaat voor het grootste deel uit opgestuwde dekzand met enkele lichte glooiingen. De droge en voedselarme gronden zijn vrijwel geheel bebost. Op de stuwwal bij Putten bevindt zich een tongbekken waar kleileem aan de oppervlakte komt.

Op de flank van het Veluwe massief naar de randmeren zijn de belangrijkste woonkernen Ermelo en Putten ontstaan. De overgang van hoog naar laag zorgt voor een grote verscheidenheid aan landschapstypen en terreintypen.

Plaatselijk treedt er aanzienlijke kwel op uit plaatsen waar veel ondoordringbare leemlagen aan de bovengrond komen. Hier ontspringen beken en sprengen die gevoed worden door het uittredende kwelwater van het Veluwemassief.



*Kaart van Bodem en reliëf*

De randmeerzone met de Arkemheen / Putterpolder is het laagst gelegen deel in de omgeving van het plangebied. Dit open zeekleigebied stond vroeger onder invloed van de Zuiderzee en ligt ongeveer op NAP niveau. De zeer vruchtbare bodem is ontstaan door de kleiafzettingen van de Zuiderzee. In de randmeerzone is een kleidek op een laag fijn zand afgezet. Het gebied heeft hoge grondwaterstanden en er vindt uittreding van kwelwater plaats.

## HOOGTEN EN WATERHUISHOUDING

Het totale watersysteem in de gemeente Putten wordt bepaald door de stroming van het neerslagoverschot van het Veluwemassief richting de Zuiderzee, thans de Randmeren.

Via het grondwater stroomt het neerslagoverschot naar het noordwesten. De hoogte is in het oosten van Putten circa 16 meter (+NAP) en in het westen (nabij het Nulderneauw) circa 1 meter (+NAP). Het hoogteverschil bedraagt daarmee circa 15 meter. Het plangebied heeft een gemiddelde ligging van circa 4,5 meter (+NAP) en helt in westelijke richting af met gemiddeld circa 1,3 meter, waarbij opgemerkt moet worden dat het hoogste en het laagste punt meer dan 1,5 meter van elkaar in hoogte verschillen.

Op de hooggelegen stuwwal zakt het neerslagoverschot in de bodem, naar het ondiepe en deels diepe grondwater. In het beekdal van de Veldbeek, in het plangebied en langs de randmeerkust komt dit water voor een klein deel weer als kwelwater naar boven.

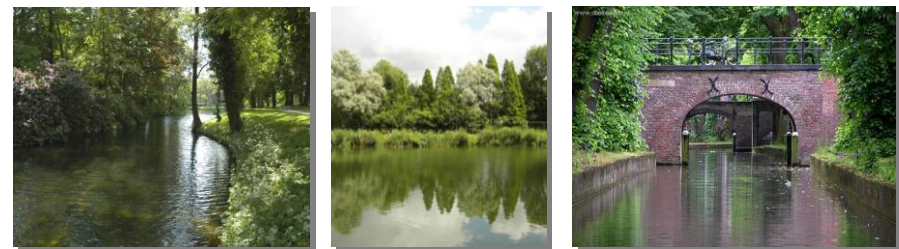
Langs het plangebied, aan de zuidzijde, stroomt de Vollenbeek; een andere bekende sprengenbeek is de Schoonderbeek. Deze beken zijn aangewezen als ecologisch zeer waardevol water, wateren met een Specifiek Ecologische Doelstelling (SED).

Door de aanzienlijke drinkwateronttrekking in Putten en omgeving en ook mede door de aanleg van zuidelijk Flevoland is het gebied grotendeels verdroogd en daarmee ook voor een deel deze beken.

## WATERHUISHOUDING PLANGEBIED

Met het waterschap Veluwe is in het voorjaar van 2004 diverse keren overleg gevoerd over de mogelijke wateropgave van het plangebied. Deze gesprekken kwamen voor een belangrijk deel voort uit de visie van het waterschap Veluwe voor het beheers- en onderhoud plan van de Vollenbeek (BOP Vollenbeek). Het waterschap Veluwe had verder ook de wens om een waterberging/waterretentie te creëren ten behoeve van deze Vollenbeek.

Uit eerdere studies van het waterschap Veluwe is gebleken dat de stroomafwaarts gelegen agrarische percelen langs en nabij deze watergang met enige regelmaat ernstige wateroverlast kunnen ondervinden. Dit risico is door het waterschap Veluwe inzichtelijk gemaakt en daaruit is vervolgens de zogenaamde waterkansenkaart ontstaan.



Direct langs het plangebied loopt de wel bekende sprengenbeek genaamd de Vollenbeek. Deze beek krijg een aftakking die over het landgoed komt te meanderen en dat zal min of meer de 'levensader' worden van veel groen en leven op het gehele landgoed.

Het vergroten van de waterlopen gaat het verdrogen van de omgeving tegen en heeft verder een zeer gunstige uitwerking op de waterafhankelijke natuur (dat zijn in principe alle natuurvormen). Zowel voor de waterkwaliteit alsook de waterkwantiteit biedt dit grote mogelijkheden.

De in het provinciale streekplan aangegeven waterretentie kan door de vorming van een ondiepe waterpartij in het stroomgebied van de waterloop worden gerealiseerd.



*Reeds aangelegde waterretentie in het plangebied*

Het waterschap Veluwe en de gemeente Putten hebben aangegeven geheel in te stemmen met de indertijd beoogde ontgroning. Het waterschap Veluwe wijst verder in de geschreven stukken ook op de positieve effecten voor de kwelafhankelijke natuur en de waterberging.

De vrijkomende grondmassa is geheel op het landgoedperceel verwerkt tot bodemstructuren. Deze bodemstructuren zullen verder deel blijven uitmaken van de natuurontwikkelingen en zijn opgenomen in het beplantingsplan.

Overleg tussen het waterschap Veluwe, de gemeente Putten, de provincie Gelderland en de initiatiefnemer heeft erin geresulteerd dat er binnen het plangebied reeds in 2005 een aanzienlijke waterpartij is gerealiseerd.

Deze waterontwikkeling heeft plaats gevonden binnen het kader van de ontwikkeling van een nieuw landgoed. De provincie Gelderland heeft hiervoor de nodige ontgrondingvergunning afgegeven en de gemeente Putten heeft alle medewerking verleend met betrekking tot, onder meer, het situeren van de vrijkomende gronden.

Het waterschap Veluwe heeft in samenwerking met de provincie Gelderland voor het plangebied zorg gedragen voor alle noodzakelijke onderzoeken op het gebied van Archeologie en verder ook met betrekking tot Flora en Fauna. Deze onderzoeken zijn op afspraak in te zien bij het waterschap Veluwe. Vanzelfsprekend heeft het waterschap Veluwe uitvoerig onderzoek gedaan naar de watersystemen in het gehele plangebied.

De vormgeving en invulling van de waterpartij sluit aan bij de gebiedskarakteristieken en de verwachting is dat de landgoedbeleving hierdoor zal worden geïntensiveerd. Er zal een indirecte bijdrage worden geleverd aan de ecologische doelstellingen van de Volenbeek welke hierdoor verder worden versterkt.

Het plangebied bevindt zich in een ecologische natte verbindingszone. Het waterschap Veluwe heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de verdere planontwikkeling.

## 2.5 MILIEUASPECTEN

### BODEMONDERZOEK

Binnen de richtlijnen van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie.

Begin 2010 is door Ingenieursbureau AsmA op de planlocatie een verkennend onderzoek verricht op basis van NEN 5740. Uit deze onderzoeken blijkt dat er op zintuiglijke wijze ter plaatse van de vier onderzoekslocaties geen bijzonderheden zijn aangetroffen.

Op basis van de geanalyseerde parameters kan er voor de vier onderzoekslocaties worden geconcludeerd dat:

- in de grond geen van de parameters in een verhoogde concentratie (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetroffen.
- in het grondwater geen overschrijdingen zijn aangetroffen van de betreffende waarden.

De hypothese “de gehele locatie is onverdacht” kan gehandhaafd blijven.

Ingenieursbureau AsmA heeft aangegeven dat op basis van de analyserapporten (zie bijlage 5a-5d) er geen enkele belemmering is voor het toekomstige gebruik ten behoeve van verblijfruimten en/of woondoeleinden.

De gemeente is geheel op de hoogte gesteld van deze vier analyserapporten en heeft per schrijven duidelijk aangegeven, dat er voldoende onderzoek is gepleegd om de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan op te starten en vervolgens de nodige bouwvergunningen te verlenen.

### GELUIDHINDER WEGVERKEER

Per 1 januari 2007 is de wet geluidhinder van kracht geworden. Deze wet regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Als er nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegevoegd, stelt de Wet geluidshinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen.

Wonen is zo’n geluidsgevoelige functie. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de wegen direct langs en rond het plangebied geldt een 60 km/u regime.

Het plangebied ligt voor het overgrote deel buiten een onderzoekszone en binnen deze zone zijn geen plannen om tot bebouwing over te gaan. Na overleg met de gemeente is besloten dat, gezien de afstand tussen de openbare weg (Vanenburgerallee) en de locaties welke voor woonbebouwing zijn aangemerkt, er geen akoestisch onderzoek nodig is.

Bij nieuwe planontwikkelingen dienen zowel de rechten van de bedrijven in acht te worden genomen alsmede ook dienen de woningen in de planontwikkeling te zijn beschermd tegen eventuele geluidsoverlast van bedrijfsmatige activiteiten. Gezien de grote afstand tot de dichtstbijzijnde bedrijfsmatige activiteiten (geluids)bron heeft de gemeente besloten dat er ook in dit kader geen enkele noodzaak is tot een akoestisch onderzoek.

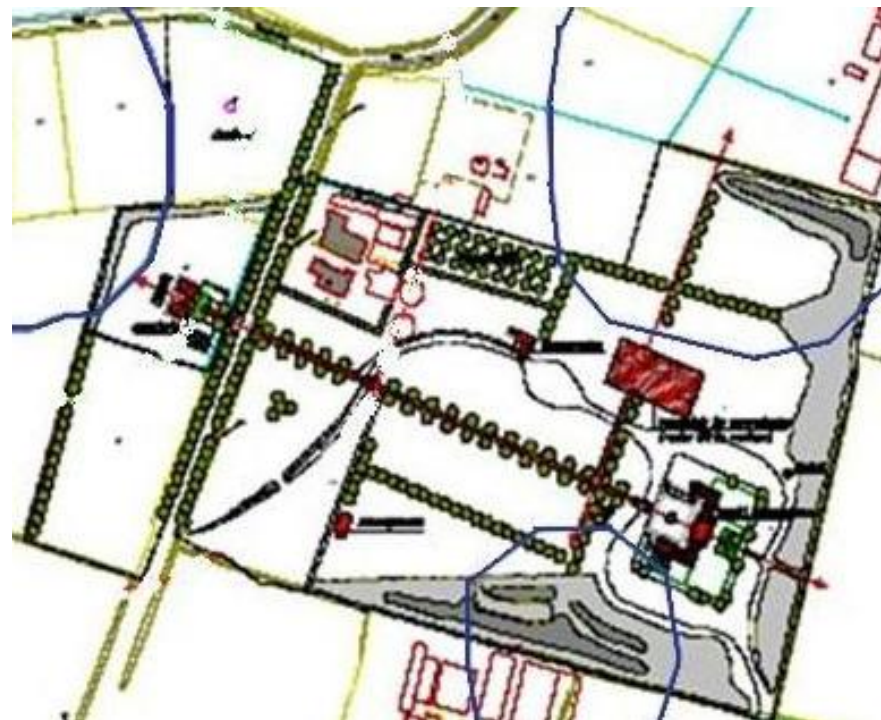
## STANKCIRKELS/ODEURUNITS

De nieuwe geurwet is per 1 januari 2007 in werking getreden. Daarmee is een wettelijk kader ontstaan dat geldt voor heel Nederland. De normen voor de concentratiegebieden zijn hierbij wat soepeler dan voor de niet-concentratie gebieden. Nieuw is dat sinds het in werking treden van deze wet er niet meer gesproken wordt over stankcirkels, maar over odeurunits.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal (levensvatbare) agrarische bedrijven gelegen waarvoor odeurunits van toepassing zijn. Aangrenzend zijn twee bedrijven gelegen waarvoor odeurunits van toepassing zijn (Volenbekerweg en Engersteeg). Eén bedrijf waarop dit ook van toepassing is ligt op een wat grotere afstand (Kiefveldersteeg). Overige agrarische bedrijven liggen verder weg en blijven daarmee in alle redelijkheid buiten de invloedssfeer. Voor beide aanliggende agrarische bedrijven zijn kort geleden nieuwe verruimde milieuvergunningen afgegeven waarbinnen voor de beide bedrijven veel ruimte voor toekomstige groei is opgenomen.

Als er via het hiervoor bestemde rekenprogramma, V-Stacks gebied, de odeurunits worden berekend, blijven alle verblijfsruimten onder de daarvoor gestelde norm van 14 eenheden per m<sup>3</sup>. Vanzelfsprekend vallen onder verblijfsruimten ook de woongebouwen. Het rekenprogramma van V-Stacks gebied geeft een zwaardere weging aan de odeurunits dan het rekenprogramma van V-Stacks bedrijf. Tijdens het onderzoek (bijlage 7) is de zwaarst mogelijke theorie toegepast. Deze theorie gaat uit van alle uitstoot op één plaats zo dicht mogelijk bij het betreffende geurgevoelige object. Hierdoor heeft een agrarisch bedrijf altijd een bepaalde groeimogelijkheid binnen de hier toegepaste normen.

Op de navolgende kaart kunt u zien dat er geen verblijfsruimten zullen ontstaan binnen de wettelijke odeurunits richtlijnen (14 m<sup>3</sup> = blauwe contour).



## LUCHTKWALITEIT

De wetgeving op het terrein van luchtkwaliteit is per 15 november 2007 aanzienlijk gewijzigd en is nadien opgenomen in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5). Soms wordt deze wijziging ook Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In deze wet wordt is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden, die binnen deze wet worden aangegeven, mogen uitoefenen.

Als aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Geen overschrijding van de grenswaarde
- Geen verslechtering van de grenswaarde door het project
- Geen verslechtering van de luchtkwaliteit door het project (norm < 1%)
- Past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het hier betreffende plan zorgt in het totale kader van deze wetgeving niet voor verandering in de luchtkwaliteit ten gevolge van de voorgestelde ontwikkelingen. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig.

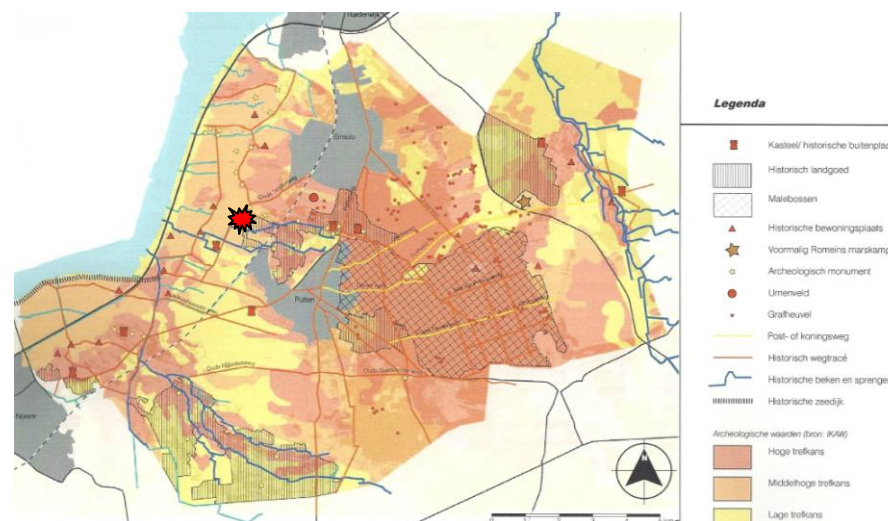
## 2.6 EXTERNE VEILIGHEID

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot de beoogde uitbreiding. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf of binnen een toetsingszone van 200 meter vanwege een relevante transportroute voor gevaarlijke stoffen of nabij een relevante buisleiding. Een verder uitdieping van het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling dan ook niet nodig. Anderzijds omvatten de voorgenomen aanpassingen ook geen functies die zelf de externe veiligheid beïnvloeden.

## 2.7 ARCHEOLOGIE

Bij ruimtelijke plannen die eventueel archeologische bodemschatten kunnen aantasten moet er zo veel mogelijk rekening worden gehouden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt, beschermd.

Het verdrag is in 1992 ondertekend door twintig Europese landen, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.



Kaart cultuurhistorie

In het jaar 2004 is in opdracht van het waterschap Veluwe een uitgebreid onderzoek gedaan naar de trefkans op archeologische bodemschatten. De archeologische verwachtingswaarde wordt in dit deels bureauonderzoek als volgt gekwalificeerd:

- Binnen het plangebied zijn geen archeologische waarnemingen bekend en ook binnen een straal van 1000 meter zijn geen meldingen bekend.
- Op circa 2000 meter ten zuiden van het plangebied zijn wel enkele vondsten aangetroffen.
- Op de IKAW is het plangebied gekarteerd als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

- Binnen het plangebied zijn geen verstoringen in de vorm van kabels en/of leidingen bekend.

Op basis van sommige theorieën en voor een deel aan de hand van onderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor archeologische resten vanaf het paleolithicum. Dekzandruggen zijn mogelijk door hun elevatie ten opzichte van het omliggende land erg geschikt geweest als locatie voor tijdelijke of vaste bewoning. Bij archeologische resten uit de periode paleolithicum tot mesolithicum moet gedacht worden aan resten van (tijdelijke) jachtkampen. Archeologische indicatoren hiervoor zijn bijvoorbeeld houtskool, bot, gewei en bewerkt vuursteen. Archeologische resten uit de periode neolithicum tot en met middeleeuwen zijn die van permanente bewoning, waarbij gedacht moet worden aan huisplattegronden, maar ook aardewerk, bot, houtskool, fosfaat, verband leem, afvalkuilen, waterputten en oude akkerlagen.

Archeologische vondsten kunnen in een laarpodzolgrond bij een intact bodemprofiel worden verwacht op of binnen 80 cm beneden maaiveld. Omdat de relatief laaggelegen gronden vaak in gebruik waren als akker of weiland, is de trefkans laag en zullen eventuele vindplaatsen in of onder de 'bouwvoor' mogelijk nog gaaf aanwezig zijn, maar de kans daarop is zeer gering.

Vanwege de hoge grondwaterstand, de matige bodemvruchtbaarheid plus daarbij de vaak zure omstandigheden waren de dekzandlaagten met de laarpodzolen overigens niet de locaties waar mensen zich bij voorkeur of permanent vestigden. De kans op een goede conservering van grondsporen en organische resten is matig tot slecht vanwege de zure omstandigheden.

In algemeenheid kan er geconcludeerd worden dat de trefkans binnen het plangebied als laag moet worden aangemerkt. Hierbij moet ook nog worden opgemerkt dat er tijdens de grondverzet/ontgroning werkzaamheden geen

enkel spoor van archeologische bodemschatten zijn aangetroffen. Ook zijn er tijdens en na al deze graafwerkzaamheden verschillende detectoramateurs actief geweest, maar zonder enig resultaat.

Een nader onderzoek naar archeologische waarden is dan ook niet zinvol mede ook gezien de vele roeringen welk al plaats hebben gevonden.

## 2.8 FLORA EN FAUNA

De Flora- en Faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Middels deze wet worden een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van flora en fauna is er een quickscan uitgevoerd door bureau 'De Eeckenborgh'(zie bijlage 6). Het plangebied is circa 11,5 ha. groot en bestaat uit bijna uitsluitend agrarische grond met enkele bomenrijen. De westkant van het plangebied grenst direct aan de Vanenburgerallee, aan de noord- oost- en zuidkant van het plangebied liggen landbouw en bosgebieden.

Het natuurloket verstrekt gegevens per kilometerhok. Het plangebied is gelegen in het kilometerhok X= 167 / Y= 476. Van dit gebied zijn geen gegevens bekend of de soorten komen niet voor. Alleen een dassenslachtoffer (1 slachtoffer 1994) is geïnventariseerd. Er moet dus rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van dassen.

De Atlas Groen Gelderland verstrekt ook gegevens over broedvogels en weidevogels.

Het plangebied wordt aangemerkt met een slechte waardering voor weidevogelgebied. Voor het overige zijn er geen gegevens bekend of heeft het plangebied geen waardering.

Aangezien er geen beschermde soorten in het gebied voorkomen, er geen bomen zullen worden gekapt en er geen ernstige verstoring optreedt hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd ingevolge de Flora- en Faunawet.

Enige negatieve effecten kunnen ontstaan tijdens de bouw van de wooneenheden. Dit kan verstoring opleveren voor de lokale broedvogels. Uiteraard zal geprobeerd worden dit zoveel als mogelijk te voorkomen.

De afstand tot het Natura 2000-gebied 'De Veluwe' bedraagt meer dan 1700 meter. De aanwijzing als Natura 2000-gebied 'De Veluwe' is momenteel in procedure. Gezien de afstand tot het in ontwerp aanwezige Natura 2000-gebied 'De Veluwe' en de beoogde verbetering van de natuurwaarde van het gebied door de aanleg van een landgoed is het niet nodig geacht een specifieke natuurtoets voor het Natura 2000-gebied op te nemen.

Samengevat vormen Flora en Fauna geen enkele belemmering voor de voorgenomen planontwikkelingen.

## 2.9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden aan de zijn in het bezit van belanghebbenden. De gronden aan de westzijde (mogelijke uitbreiding van het landgoed) van de Vanenburgerallee zijn nu nog niet in eigendom. Deze gronden kunnen wel worden aangekocht op het moment dat de verdere uitbreiding van het landgoed gestalte krijgt. Van de gemeente wordt geen financiële ondersteuning verwacht voor de verdere realisatie van het beoogde.

Voor de realisering van de gewenste activiteiten zijn aan de bestaande infrastructuur geen aanpassingen noodzakelijk. Tussen de belanghebbenden en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld.

## 3. PLANBESCHRIJVING LANDGOED

### 3.1 ALGEMEEN

In een periode van overleg met de gemeente zijn er verschillende varianten de revue gepasseerd. De eerste variant ging uit van een wat kleiner oppervlakte met een hoofdgebouw en een solitaire rentmeesterwoning. Hierbij werd destijds uitgegaan van wat meer oppervlakten landbouw gronden en wat minder bos en natuurterreinen. Ook de totale planoppervlakte was kleiner. Deze variant ondervond om verschillende redenen aanzienlijke weerstand bij de welstandcommissie van het Gelders Genootschap.

De tweede variant ging uit van het totale perceel van circa 11,5 ha. met daarop een tweetal gelijke geclusterde landgoedgebouwen. Deze gebouwen waren op korte afstand van elkaar gepositioneerd. Het omliggende perceel werd in die variant geheel omgevormd tot bos en natuurterreinen. Ook deze variant ondervond weerstand bij behandeling in de welstandcommissie.

Ook navolgende variaties gingen uit van het totale perceel van circa 11,5 ha. met daarop een tweetal landgoed gebouwen in verschillende verschijningsvormen. Het totale perceel werd in deze variaties omgevormd tot bos en natuurterrein.

### 3.2 BESCHRIJVING

De uiteindelijke variant gaat ook uit van het gehele perceel en daarbij een mogelijke toekomstige uitbreiding van ongeveer 3,5 ha. aan de overzijde, de westzijde, van de Vanenburgerallee. De landgoed bebouwing zal bestaan uit twee gebouwen (clusters) met daarnaast nog een aantal elementen welke het landgoed verder versterken en meer allure geven, waarbij het landgoedkarakter

nadrukkelijker tot uiting zal worden gebracht. Zo is in de planvorming een omvangrijke brug, een orangerie, een prieeltje, een watermolen en een historiserende schaapskooi opgenomen. De welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft in kunnen stemmen met deze uiteindelijke variant en aangegeven dan deze optie het niveau in zich draagt wat verwacht kan worden voor een landgoed op de hier betreffende locatie. Ook het college van de gemeente Putten heeft instemmend gereageerd op deze planvorming.

In het kort bestaat de bebouwing van het plan uit het volgende;

1. Een hoofdgebouw en een bijgebouw/ensemble, voor de beide gebouwen of ensemble van gebouwen, is de functie wonen, circa 4000 m<sup>3</sup> per gebouw of ensemble van gebouwen (onderling uitwisselbaar).
2. Een prieel, met als functie ontspanningsruimte, max. 20 m<sup>2</sup>.
3. Een watermolen met als functie educatie-/expositieruimte, max. 100 m<sup>2</sup>.
4. Een Orangerie welke uit twee gebouwen bestaat, met als functie kantoor-/vergadering, max. 100 m<sup>2</sup> per gebouw.
5. Een schaapskooi, met als functie dierenverblijf / berging, max. 120 m<sup>2</sup>.
6. Een kleinschalige uitkijktoren, met als functie uitzichtpunt. Bijgebouwen bij het hoofdgebouw en/of bijgebouw of ensemble van gebouwen mogen max. 280 m<sup>2</sup> groot zijn.

Het is denkbaar dat de boerderij zal worden verbouwd en/of gerenoveerd, mogelijk zelfs (voor een deel) gesloopt. Deze verandering zal dan plaats vinden via een functiewijzigingsprocedure, maar dit mogelijke proces staat geheel los van de landgoedontwikkeling en dit uitwerkingsplan.

Het gehele plangebied is al sinds 2004 gerangschikt onder de NSW 1928 status en voldoet daarmee nu al aan een heel aantal criteria met betrekking tot onder meer ecologie en natuurwaarden.

Dikwijls ligt de nadruk bij de totstandkoming van nieuwe landgoederen te nadrukkelijk bij de 'rode' ontwikkelingen. Bij het tot stand komen van de planvorming voor het landgoed Uylenborgh is er weloverwogen als eerste aangevraagd met de kwaliteit van de natuurwaarden. Daarna is er een verzoek voor een voor landgoederen alles bepalende NSW 1928 rangschikking ingediend. Vervolgens is ook daadwerkelijk de inrichting van al het groen 'ter hand genomen'. In een nog later stadium is er gekeken naar het tot stand komen van de 'rode' ontwikkelingen, zoals de verschijningsvorm van de bebouwing.

Zo zal de landgoedbebouwing uiteindelijk plaatsvinden in een 'natuurlijke' locatie op het landgoed, zodoende worden de natuurvormen en de bebouwing als het ware samengesmeed tot één geheel. Het wordt min of meer een bepaalde vanzelfsprekendheid dat er nu juist op die voorgestelde locatie bebouwing zal verrijzen. Al met al een totaal uitgebalanceerd landgoedontwerp waar ook de welstandcommissie van het Gelders Genootschap geheel mee in heeft kunnen stemmen.

Het nieuwe bos zal uiteindelijk bestaan uit streekeigen (inheemse) soorten, die ook veelvuldig voorkomen in de nabije omgeving van het plangebied. Ook zullen er verder lanen, boomgroepen, houtwallen, een hoogstamboomgaard, bloemrijk gras en natuurlijk akkerland (verder) worden aangelegd en ontstaan.

## ECOLOGIE / FLORA EN FAUNA

De beoogde natuurdoeltypen van het provinciale gebiedsplan sluiten naadloos aan bij het beplantingsplan. Deze planvorming is reeds voor en ook in het kader

van de natuurschoonwet rangschikking beoordeeld op kwaliteit. Zo zal het boshabitat verder worden vergroot en de agrarische landbouwgrond worden omgezet in bloemrijk grasland en natuurlijke akkers. Hierdoor zullen de effecten voor flora en fauna positief uitpakken. Door het aanleggen van nieuwe lanen en houtwallen afgewisseld met waterpartijen en andere natuurvormen zal dit een positief effect hebben op het leefgebied van de uilen, zwaluwen en vleermuizen.

Als hoofdpopzet van het totale landgoed ontwerp zijn historische uitgangspunten als basis genomen. Het plan gebied ligt op grens van het oud broekontginning landschap en het kampenlandschap met landgoederen waarvan er één op zeer korte afstand (Kasteel De Vanenburg). Het karakter van het gebied wordt gevormd door het sterke contrast tussen openheid in het zuid zuidwesten en de beslotenheid van het oostelijke historische kampen en verderop boslandschap.

Nieuwe bossen zullen (verder) worden gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. Bestaande houtwallen zullen worden doorgetrokken. Hierdoor ontstaat een blijvende verbinding met het omliggende landschap en worden bestaande, deels verwijderde, structuren weer in oude glorie hersteld en komen landschapspatronen weer tot uiting. In het noordoostelijke deel van het plangebied zullen enkele 'kamers' of kampen worden gevormd. Dit gedeelte kan worden gezien als een overgangszone.

Aan de west en zuidwest zijde van het plangebied zal de openheid meer tot uitdrukking komen. Zichtlijnen vanaf de Vanenburgerallee zijn van belang en zullen ook worden opgenomen in de totale inrichting en verdere beplanting.

De NSW 1928 rangschikking heeft reeds in 2004 plaats gevonden. Een belangrijk onderdeel van dit rangschikkingsverzoek is het beplantingsplan (zie bijlage 8). De hoofdlijn van het beplantingsplan zijn de inheemse soorten welke in de omgeving veelvuldig voorkomen.

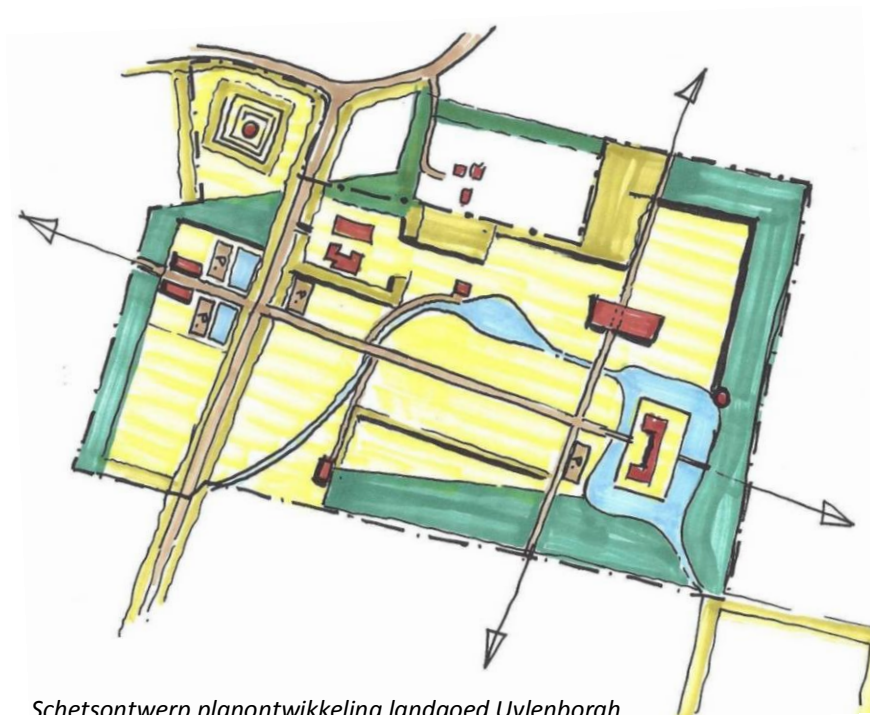
## ONTSLUITING / OPENSTELLING

De hoofdontsluiting van het plangebied zal bestaan uit een nieuw aan te leggen inrit aan de Vanenburgerallee met een oprijlaan (de hoofdas) welke ook als belangrijkste zichtlijn zal gaan gelden. Deze hoofdas staat haaks op de Vanenburgerallee. Er zal een aftakking van deze oprijlaan ontstaan richting de watermolen en wat verderop gelegen richting de schaapskooi. Deze twee ontsluitingen zullen natuurlijk aanzienlijk minder allure hebben dan de oprijlaan. Aan het einde van de oprijlaan zal een aftakking naar het tweede woongebouw of ensemble worden gerealiseerd. Deze laan zal ongeveer van gelijke orde zijn als de oprijlaan (hoofdas) en zal ook haaks komen te liggen op deze oprijlaan en tevens dienen als zichtas. Als laatste zal de huidige verbinding tussen het bloemrijk grasland en de Vanenburgerallee blijven bestaan.

Op termijn zal de oprijlaan worden doorgetrokken over de Vanenburgerallee heen naar de oranjerie. Door deze opstelling wordt het landgoed 'verankerd' aan deze welbekende allee. Door het gehele plangebied en deels langs de buitenzijde van dit terrein zal een wandelpad worden gerealiseerd. Hierdoor is het geheel recreatief ontsloten. Verschillende doorkijkjes en zichtlijnen zullen bijdragen tot een boeiende wandelroute.

Vanaf de Engersteeg kan eventueel een doorgang gemaakt worden ten behoeve van een doorlopend wandelpad richting de Mariahoeve. De naastgelegen burens zouden hiervoor vanzelfsprekend wel nadrukkelijk medewerking moeten verlenen, een historische wandelroute zou op die manier weer gestalte kunnen krijgen.

Het navolgende kaartje geeft een eerste indruk van de inrichting van het totale landgoed in de eindsituatie.



*Schetsontwerp planontwikkeling landgoed Uylenborgh*

## BALANS GROEN ROOD

Bij de realisatie van een nieuw landgoed is het belangrijk om een juiste afweging te maken tussen de uitvoering van de nieuwe groene (natuur)waarden en de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing. Het met elkaar in balans brengen van deze twee 'grootheden' is een bepaalde vorm van maatwerk en voor elke locatie weer een andere uitdaging.

In het geval van landgoed Uylenborgh is er als eerste begonnen met het in kaart brengen van de groene (natuur)waarden van het gehele omliggende gebied. Een nieuw landgoed moet immers zo veel mogelijk aansluiten op de bestaande landschapspatronen en verloren gegane structuren indien mogelijk weer herstellen.

Natuurlijk moet er ook gekeken worden naar alle voorkomende plantensoorten in het omliggende terrein. Ook daarin moet een bepaalde afstemming plaats vinden met het nieuw in te richten plangebied.

Bij de ontwikkeling van landgoed Uylenborgh heeft er al in het begin stadium een rangschikkingverzoek NSW 1928 plaats gevonden. Dit verzoek is gehonoreerd waarna het nieuwe landgoed ook daadwerkelijk is gerangschikt volgens de daarvoor geldende normen. Daarmede is er een bepaalde kwaliteit van de natuurwaarden gewaarborgd. Ook moet het landgoed zo voor de lange termijn in stand worden gehouden. De natuurwaarden zijn op dit moment nog in ontwikkeling, maar zullen ter zijner tijd van hoog niveau zijn.

Bij de soorten keuze van de bomen en struiken is er dan ook gekeken naar de duurzaamheid. Hierbij kan gedacht worden aan eiken en beuken bomen, maar ook aan rododendron.

De norm voor de realisatie van een nieuw landgoed is dat er tien procent van de totale oppervlakte voor privé mag worden aangewend. Deze norm wordt vanzelfsprekend bij de ontwikkeling van landgoed Uylenborgh gerespecteerd.

De bebouwing zal zoveel als mogelijk is 'opgaan' in de omliggende natuurwaarden. Het landschap moet samen met de bebouwing als het ware samensmelten tot één geheel. Het behalen van deze doelstelling is van groot belang voor het uiteindelijke resultaat.

Ook andere ontwikkelingen, zoals het aanleggen van de waterpartijen en de realisatie van grondstructuren, dragen er in belangrijke mate aan bij dat de belevingswaarde van het gehele landgoed in kwaliteit toeneemt.

De hoofdas van het landgoed bestaat uit een laanstructuur met statige beplanting; deze leidt het oog als vanzelf naar het op het eiland gesitueerde hoofdgebouw. Veel historische landgoederen hebben een gelijke opzet. Met name dit gebouw straalt allure en tijdloosheid uit. Deze twee begrippen komen ook weer voor een belangrijk deel terug in de groene opgaande beplantingen op het landgoed.

Het bijgebouw of ensemble is op een minder voorname positie op het landgoed gesitueerd, en heeft de daarbij passende esthetische kwaliteiten. Een belangrijke zichtlijn loopt 'door' dit gebouw of ensemble.

De watermolen vindt zijn vanzelfsprekende plaats aan de wijerd; het stromende water zal de natuurlijke beleving van de bewoners en bezoekers van het landgoed versterken. Bij dit bouwwerk staat de natuur als bij geen ander in het middelpunt.

Het landgoed (met uitbreiding) is onlosmakelijk verbonden met de Vanenburgerallee. De hoofdas van het landgoed doorkruist deze laan. Om het landgoedgevoel aan de overzijde vorm te geven is de orangerie als afspiegeling van het hoofdgebouw gesitueerd. Vanzelfsprekend zal dit gebouw met passend groen en blauw omsloten worden.

De schaapskooi krijgt een plaats min of meer verscholen onder de zwarte elzenbomen en gaat zo geheel op in de omgeving.

Het totale landgoed beslaat ca. 11,5 ha (met uitbreiding: ca. 15 ha). De totale oppervlakte van de bebouwing (rood) is ca. 1,5% (met uitbreiding ca. 1,3%).

### 3.3 RELATIE TOT BELEID

Aan het einde van het jaar 2003 zijn de eerste initiatieven ontplooid om te komen tot de realisatie van een nieuw landgoed aan de Vanenburgerallee 22 te Putten. Daarbij is als eerste gekeken naar de mogelijkheid om binnen het toenmalige bestemmingsplan te komen tot de oprichting van het nieuwe landgoed. Vanuit de gemeente is destijds met enige nadruk geadviseerd om een principeverzoek in te dienen. Op dat principe verzoek is destijds positief gereageerd door het College van B&W van de gemeente Putten.

Kort daarna is dan ook een verzoek tot rangschikking met betrekking tot de Natuurschoonwet 1928 aangevraagd bij het ministerie van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (LNV).

#### NATUURSCHOONWET 1928

Het doel van de natuurschoonwet is het bevorderen van de instandhouding van landgoederen ten behoeve van de bewaring van het natuurschoon.



De rangschikkingcriteria van de natuurschoonwet hebben primair betrekking op de totale verschijningsvorming. Bij aantasting van het karakter van het landgoed gaat deze rangschikking verloren.

Om een onroerende zaak aangemerkt te houden als een natuurschoonwet landgoed is het noodzakelijk om het landgoed zodanig te beheren dat het karakter niet wordt aangetast of (geheel of gedeeltelijk) verloren gaat.

In het algemeen kan gesteld worden dat een traditioneel landgoed in tegenstelling tot een buitenplaats, een multifunctioneel gebruik kent. De gebruiksvormen en functies zijn dus divers. Daarnaast zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang. De periode van aanleg van historische landgoederen en buitenplaatsen is over het algemeen af te lezen aan de karakteristieke kenmerken van die periode. De bekende stijlperiodes zijn Renaissance, Barok en Landschapsstijl. De huidige landschappelijke karakteristieken worden zoveel mogelijk benut en versterkt door de toevoeging van elementen zoals natuurvormen, boomgroepen en waterpartijen welke in belangrijke mate bij dragen aan het landgoedkarakter.

De natuurschoonwet 1928 is in 1989 aanzienlijk gewijzigd en later in 2000 nogmaals, maar deze wet is nog steeds onverminderd gericht op de landschappelijke inrichting van een onroerende zaak. Met name bossen of andere houtopstanden maken zo een belangrijk deel uit van een landgoed, waartoe ook opstallen kunnen behoren. De bebouwing van een landgoed draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van een landgoed. De hoofdgebouwen hebben een flink volume en hebben een grote architectonische betekenis: gebouwen van allure.

Bijna alle landgoederen hebben bijgebouwen. De ligging kan nabij het hoofdgebouw zijn maar ook niet zelden zijn meerdere bouwwerken, zoals boerderijen, een orangerie of een poortgebouw, elders gelegen. De bijgebouwen kunnen sterk variëren in volume. Hoewel de gebouwen vaak in verschillende periodes gebouwd zijn, is er vaak sprake van één eenheid. Deze ontstaat door eenheid in architectuur, materiaalgebruik of kleurtoepassing.

In 2004 heeft landgoed Uylenborgh een rangschikkingverzoek voor het verkrijgen van een NSW 1928 rangschikking bij het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit ingediend. Op grond van het ingediende beplantingsplan (zie bijlage) is dit verzoek gehonoreerd en daarmee heeft het landgoed Uylenborgh een formele landgoedstatus.

De gebouwen van het landgoed zullen een eenheid vormen door gebruik te maken van karakteristieke architectuur, waarbij er veel aandacht uit gaat naar materialen en detaillering.

Elementen die het landgoedkarakter kunnen versterken zijn onder andere toegangspoorten en hekken. Door herkenbare vormgeving dragen zij bij aan de herkenbaarheid en belevingswaarde van het landgoed. Het materiaalgebruik en de detaillering van paden, bruggen en verlichting vergt bijzondere aandacht en moeten passen in de sfeer van het geheel.

Na onderzoek is gebleken dat nagenoeg elk landgoed zich in de praktijk onderscheidt van twee of meer onroerende zaken. Elk onderdeel heeft zijn eigen functie, maar vaak bestaat er tussen de verschillende onderdelen ook een zekere samenhang.

Op landgoederen kunnen de volgende functies voorkomen; landbouw, bosbouw, wonen en werken, recreatie, natuurbehoud, landschapsbehoud, milieubehoud en behoud van cultuurhistorische waarden.

Een multifunctionele opbouw en dus ook een multifunctioneel gebruik, is geheel niet statisch. In de loop der tijden werden landgoederen door de eigenaren steeds aangepast. Bijvoorbeeld naar aanleiding van omstandigheden (binnen de familie) of externe factoren (pachters, samenleving, overheid of economie).



Een landgoed kan bestaan uit de volgende onroerende zaken welke voor de natuurschoonwet rangschikking in aanmerking kunnen komen; (deze opsomming is niet limitatief)

Gronden:

*-Bossen en andere houtopstanden, -Natuurterreinen, -Landbouwgronden, -Wateren,  
-Eenvoudige kampeerterreinen, -Golfbanen*

Opstallen (waaronder (rijks) monumenten, kastelen en buitenplaatsen):

Woningen

*-Eigenaarswoning (van allure), -Beheerders-, pachters- jachtopzichterswoning,  
-Recreatiewoningen*

Bedrijfsgebouwen

*-Agrarisch (inclusief tuin- en bosbouw), -Horeca (inclusief camping), -Kantoren,  
-Zorginstellingen (dagopvang of permanent bewoond), -watermolens of windmolens,  
-Kleine bedrijvigheid (ateliers)*

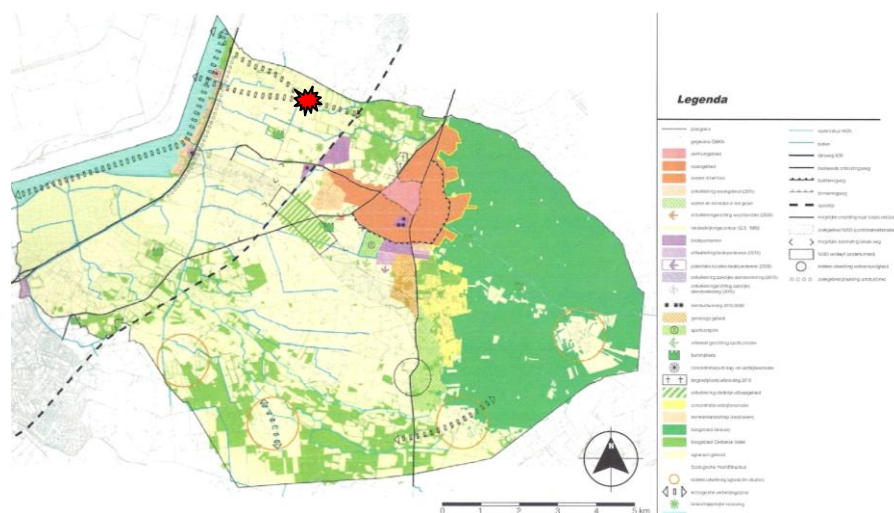
Follies

-Duiventillen, -Theekoepels, -Muren, -Kassen, -Ornamenten

Op landgoed Uylenborgh zullen geen objecten worden gerealiseerd die niet onder de NSW-rangschikking kunnen vallen.

## STRUCTUURPLAN PUTTEN

Het structuurplan van de gemeente Putten dateert uit het jaar 2004. In dit plan staat een langjarige visie voor de gemeente Putten.



Structuurplankaart Putten 2004

Volgens de kaart van het structuurplan Putten ligt het plangebied in het agrarisch gebied precies midden in de ecologische verbindingzone.

Het zijn juist verbindingzones waarin de ontwikkeling van nieuwe landgoederen een goede meerwaarde kunnen vervullen om te komen tot het uiteindelijke doel van deze verbindingen tussen verschillende natuurgebieden.

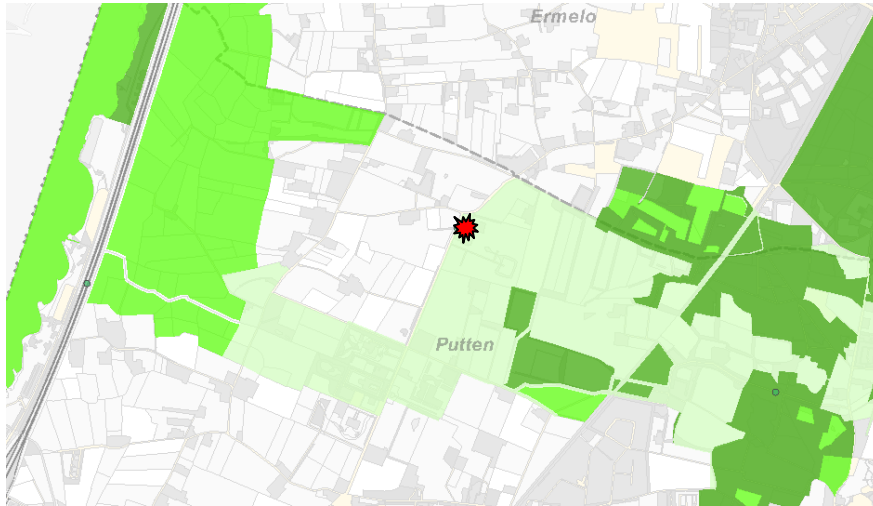
## STREEKPLAN PROVINCIE GELDERLAND

Het provinciale beleid is verwoord in het streekplan wat op 29 juni 2005 door de Provinciale Staten van Gelderland is vastgesteld. In het streekplan wordt ten aanzien van landgoederen het volgende gesteld: *Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (met name wandelaars) wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen en te ontwikkelen.*

Als definitie voor een landgoed geldt; *Een openbaar toegankelijk bos en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en met een minimale omvang van het nieuw bos en/of natuurgebied van 5 ha.*

Het oprichten van nieuwe landgoederen met bebouwing van allure is een route van de overheid om zo meer natuurgebieden in Nederland tot stand te brengen. Hiervoor lenen zich dan met name agrarische gebieden in het groenblauwe raamwerk en in de omgeving van ecologische (verbinding) zones en/of bestaande vaak kwetsbare natuurgebieden. EHS-verweving, EHS verbindingzone en in het multifunctionele gebied zijn geschikt voor het stichten van een nieuw landgoed, maar uitdrukkelijk niet EHS-natuur, waardevol open gebied, weidevogel- en ganzengebied of in het concentratiegebied voor intensieve veehouderij.

Gebieden die met name geschikt worden geacht, zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is en grondwaterbeschermingsgebieden.



*Streekplankaart ecologische verbindingszone*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland richt zich met name op het behoud en de verbetering van de kwaliteit van natuur, bos en landschap en cultuurhistorische structuren en daarbij tevens op de bevordering van de ontwikkeling van een economisch en milieuhygiënisch duurzame landelijk gebiedsbeheer. De provincie wil dit doen door in te spelen op de dynamiek van veranderingsprocessen en het stimuleren van plattelandsvernieuwingen.

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van ten minste 5 ha. bos en/of natuur, waarbij ook de woongebouwen/wooneenheden gecumuleerd mogen worden.

Omdat de wooneenheden geconcentreerd zijn gelegen en qua opzet min of meer een eenheid vormen, krijgt de totale bebouwing het karakter van een statig landgoed. In onderhavig plan wordt de belangrijkste doelstelling van met name het provinciale landgoederenbeleid waargemaakt.

Er wordt circa 11,5 ha landbouwgrond als landgoed ingericht, waarbij circa 10 ha nieuwe natuur en bos wordt aangelegd ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, met een toegankelijkheid voor recreanten.

De wooneenheden in dit plan zijn zoveel mogelijk geconcentreerd gelegen. Aan het principe “concentratie van nieuw rood” wordt dus niet getornd. Er wordt samenhangende bebouwing met allure gerealiseerd, welke past bij de kwaliteiten van de plek.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is ook mogelijk. Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie e.d.

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst af te sluiten over de inrichting en het beheer van het nieuwe landgoed. Een dergelijk overeenkomst is met name van groot belang als er geen NSW rangschikking van toepassing is. Het dient met name als waarborging voor het duurzaam in stand houden van de landgoed en natuurkwaliteiten.

Alle provinciale criteria en voorkeuren overwegende is het goed mogelijk om aan de Vanenburgerallee een nieuw landgoed te realiseren.

## REGIONAAL BELEID

Een groot gedeelte van de gemeente Putten en dus ook het plangebied staan aangegeven op de kaart van de Regionale structuurvisie Noord-Veluwe uit het jaar 2006. Op deze kaart van de regionale structuurvisie Noord-Veluwe ligt het plangebied in een rood zwermgebied en ligt het direct aansluitend aan de ecologische corridor. De ontwikkeling van een nieuw landgoed is volgens dit materiaal goed mogelijk op de gewenste locatie.

Het plangebied voor het landgoed Uylenborgh ligt ook binnen het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. Dat is een plan om de ruimtelijke en milieuproblematiek in het gebied in de komende jaren aan te pakken.

Het reconstructieplan moet de problemen welke zich voordoen in het landelijk gebied in de concentratiegebieden integraal aan pakken en een goede ruimtelijke structuur bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot de landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water milieu en infrastructuur.

Daarnaast moet het reconstructieplan het woon-, werk-, en leefklimaat en de economische structuur verbeteren. De problematiek binnen de bebouwde kom van dorpen en steden in het gebied is geen onderdeel van dit plan.

Initiatieven zoals nieuwe landgoederen en rood voor groenconstructies worden bevorderd om bij te dragen aan meer natuur in verschillende vormen. De stadsranden en de randmeerkust worden voor een deel benut voor verdere intensivering van het recreatief gebruik. Door de kwaliteitsimpuls die alle functies in het gebied krijgen, neemt de aantrekkelijkheid voor dag- en verblijfsrecreatie verder toe. Ook worden routestructuren verbeterd en krijgen agrariërs en

landgoedeigenaren meer ruimte om diverse vormen van recreatie en toerisme aan te bieden, zeker aan de randen van de bebouwde komen en natuurgebieden.

Bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed en het toepassen van functieverandering agrarisch bedrijf is voor een deel de regelgeving in het bestemmingsplan van toepassing en voor een deel de regionale beleidsinvulling van de regio Gelderse vallei. Het hier voorliggende (uitwerkings) plan sluit naadloos aan op het regionale en gemeentelijke beleid en dan met name op de punten van de ruimtelijke en milieuproblematiek, het verbeteren van het algemene leefklimaat in brede zin en het leveren van een positieve kwaliteitsimpuls voor de groene waarden in het gebied.

## WATERSCHAP VELUWE

Het Waterschap Veluwe heeft in 2004 een waterkansen kaart toegepast. Op deze kaart staan een aantal gebieden aangegeven waar het waterschap mogelijkheden ziet voor de realisatie van bepaalde waterdoelen.

Eén van deze doelen is het ontwikkelen van een waterberging en/of waterretentie. Waterretenties moeten de verdroging van de Veluwe tegengaan. Ook het aanleggen van Waterbergingen heeft een bepaalde prioriteit bij het waterschap Veluwe. Waterbergingen moeten ervoor zorgen dat bij bepaalde piekbelastingen van het watersysteem dit omvangrijke wateraanbod tijdelijk wordt 'geparkeerd' op een daarvoor in meer of mindere mate ingericht grondstuk. Door deze strategie ondervinden stroomafwaarts gelegen gebieden niet of in mindere mate overlast van omvangrijke water- (vaak neerslag) hoeveelheden.

Medio 2004 is er na overleg met het Waterschap Veluwe besloten om binnen het plangebied deze waterberging/waterretentie in te passen.

In 2005 is deze ontgronding uitgevoerd en hiermede voldaan aan een aantal doelen van het waterschap Veluwe en is er gelijktijdig een duidelijke meerwaarde ontstaan voor de natuurlijke invulling van het plangebied.

## NOTA RUIMTE

Binnen de Nota Ruimte zijn niet-agrarische functie in het buitengebied niet langer een taboe. Provincies wordt gevraagd een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan sterk onder druk. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw verder verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden aangewend om eventueel na een verbouwing te worden ingezet als woonbestemming of als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Soms kan nieuwbouw wenselijk zijn. Zo kan woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen, middelen genereren voor de creatie van recreatie- of natuurgebieden ('rood voor groen') of voor het scheppen van waterbergingsruimte ('rood voor blauw'). Het initiatief voor het landgoed Uylenborgh past geheel in dit beleid, dit omdat er een aanzienlijke oppervlakte landbouwgrond wordt omgevormd tot duurzame nieuwe natuur en een waterberging/waterretentie is aangelegd.

De verdere inrichting en de vorming van de nieuwe natuur binnen het plangebied van het landgoed zal de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gebied verhogen. Dit beantwoordt aan de algemene doelstellingen welke zijn verwoord in de Nota Ruimte.

## GEMEENTELIJK BELEID

De betreffende percelen zijn allen gelegen binnen het plangebied van het bestemmingplan Westelijk Buitengebied van de gemeente Putten. Het plangebied heeft in het bestemmingplan de bestemming Agrarisch Groot met een bouwvlak aantekening voor intensieve veehouderij. Op kaarten ligt het plangebied in het zgn. verwevingsgebied (multifunctionele gebied).

Het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied bevat een wijzigingsbevoegdheid om een plandeel te wijzigen voor wat betreft het omzetten van de ter plaatse geldende bestemmingen(en) ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed.

In de toelichting bij het Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied zijn voor landgoederen een aantal richtlijnen vastgesteld wat betreft omvang van het landgoed en inhoud van bebouwing. Voor landgoed Uylenborgh zijn maatwerkafspraken gemaakt met het College van B&W. De inhoud van de bebouwing kunt u vinden in hoofdstuk 3.2: Beschrijving.

Naast het ruimtelijk beleid van de gemeente ten aanzien van nieuwe landgoederen, heeft de gemeente nog een aantal overige randvoorwaarden gesteld:

### Algemeen

De meerwaarde van een nieuw landgoed wordt met name bepaald door de winst voor de natuur en het landschap. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen is dat bij de inrichting van het plangebied zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de omliggende aanwezige landschapstructuren. Door het landgoed al in 2004 te rangschikken als NSW landgoed is hieraan voldaan en liggen deze kernwaarden vast.

### Natuur en landschap

Bij de inrichting van een nieuw landgoed dient men zich te houden aan de relevante natuurwetgeving. Daarnaast worden ook bepaalde natuurdoelen gesteld. (Gebiedsplan Natuur en Landschap en het Landschapsbeleidsplan). Ook aan al deze criteria is bij de NSW rangschikking voldaan, deze zijn reeds getoetst.

### Water

Water is een belangrijke component bij landgoederen mede ook vanwege de aanzienlijke belevingswaarde. Wanneer water een functionele rol kan vervullen zoals bij een waterretentie of bij waterberging is water een natuurlijk onderdeel wat bij de planvorming moet worden betrokken. Hierbij kan ook gedacht worden aan de bestrijding van de verdroging van de Veluwe of bij het realiseren van natte natuur of een natte verbindingszone. Tevens kan het een bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit van het nieuwe landgoed. Op landgoed Uylenborgh is een waterberging/waterretentie gerealiseerd.

### Archeologie en Cultuurhistorie

Natuurlijk moet er ook bij de inrichting van een nieuw landgoed rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezige archeologische- en cultuurhistorische waarden.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal cultuurhistorische elementen aanwezig, waaronder kasteel De Vanenburg en De Mariahoeve. Deze liggen op enige afstand en zijn dus niet van directe invloed op het plangebied. Wel kunnen er mogelijke verbindingen tot stand worden gebracht in de vorm van bijv. een wandelpad.

### Recreatie

Een landgoed heeft een hoge belevingswaarde en daarmee is het dus ook van dagrecreatief belang. De openbaarheid van het nieuwe landgoed is in principe verplicht, bij de inrichting zal rekening moeten worden gehouden met de wandelaars, door middel van zichtlijnen, boeiende routestructuren en hoogwaardige (landschaps)elementen.

Landgoed Uylenborgh zal worden opengesteld voor recreatie volgens de criteria van NSW (1928 rangschikking); uiteraard zal daarbij de privacy van de bewoners worden gerespecteerd. Als bijzonder landschapselement zal een karaktervolle watermolen worden opgericht, die aan het gebied een extra belevingswaarde zal toevoegen.

### Bebouwing

De woonbebouwing ten behoeve van het nieuwe landgoed dient zoveel mogelijk te worden geconcentreerd, zodat er zowel ruimtelijk als architectonisch sprake is van één geheel.

Uit ruimtelijke overwegingen kan het gewenst zijn om een relatie te leggen tussen de grootte van het landgoed, te ontwikkelen natuur en de inhoud van het hoofdgebouw. De bebouwing zal als belangrijke verschijningsvorm een bepaalde allure in zich moeten meedragen.

Het hoofdgebouw op het landgoed zal bestaan uit geclusterde wooneenheden die tezamen een architectonische eenheid vormen. Op betrekkelijk korte afstand zal het tweede woonensemble verrijzen, dat op het gebied van architectuur aansluit bij het hoofdgebouw.

## Verkeer en Vervoer

In het inrichtingsplan wordt aangegeven wat de routing is op het terrein. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds bewoners van het landhuis en anderzijds de bezoekers van het landgoed. Parkeervoorzieningen dienen zo veel als mogelijk is te worden weggewerkt in de inrichting en mogen dus niet prominent aanwezig zijn. De routing op landgoed Uylenborgh is inzichtelijk gemaakt op de bijgevoegde kaart (zie bijlage 1). Ook de parkeervoorzieningen zijn daarop aangegeven; deze liggen voor het grootste gedeelte verscholen achter/ in groene elementen en structuren. Behoudens dit voorgaande hanteert de gemeente Putten het regionale beleid, zoals omschreven in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten Regio De Vallei.

## 3.4 BEELDKWALITEIT

In de gemeentelijke Welstandsnota (2009) zijn voor landgoederen specifieke Welstandscriteria opgenomen. Deze criteria dienen ertoe om de beeldkwaliteit te waarborgen. Landgoederen dienen volgens de Welstandsnota aan de volgende beeldkwaliteitsaspecten te voldoen:

### Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

### Plaatsing

- De plaatsing van de bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### Massa en Vorm

- Het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.
- De bebouwing wordt gekenmerkt door een rijzig karakter
- Er worden enkelvoudige en samengestelde kappen toegepast

### Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een verticale geleding en horizontale verbanden
- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak) steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet.
- De hoofdkleuren van de gevels zijn stucwerk in gebroken wit of grijs of gedempte (aard)kleuren; binnen een dakvlak komen geen kleurverschillen voor.
- Er worden rijke detaileringen toegepast, zoals ornamenten en geveldecoraties
- Kleurgebruik en detailering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw. Eventuele nadere bepalingen per gebied zijn te vinden in de gebiedsbeschrijving en –criteria.

In de afgelopen periode is er overleg geweest met de welstandcommissie over de verschijningsvormen van het hoofdgebouw van het landgoed Uylenborgh. De navolgende tekening is het resultaat van dit overleg en dit ontwerp kan dat ook de totale goedkeuring wegdragen van de welstandcommissie.



*Bouwplan voorzijde hoofdgebouw Landgoed Uylenborgh*

### 3.5 'PLAN AMER' VERSUS UITWERKINGSPLAN

#### 'PLAN AMER'

De hoofdzaak van het 'Plan Amer' (zie bijlage 3) blijft geheel en al intact. De hoofdas met daarbij de rechte-laanstructuur blijft precies zoals voorgesteld in dit plan. Aan het einde van deze oprijlaan ligt een brug met allure, waarover men bij het hoofdgebouw kan komen. Het hoofdgebouw is het 'voornaamste' bouwwerk van het gehele landgoed. De hoofdas kruist de Vanenburgerallee met aan de westzijde van deze laan de oranjerie.

Het 'plan Amer' gaat uit van een bijna gehele bebossing op de oostelijke helft van het landgoed. In dit plan is aan de zuidzijde ook beslotenheid gecreëerd. Verder is er een aanzienlijke oppervlakte als boomgaard in de planvorming opgenomen. De ronding van het bijgebouw is ontstaan door de ronde vorm van een milieucontour uit het verleden. De opzet van de waterpartij rond het hoofdgebouw is rechthoekig en strak van opzet. Ook is er een uitkijktoren in het 'plan Amer' opgenomen in de noordoost hoek van het landgoed. De westzijde van de Vanenburgerallee is in de totale planvorming 'meegenomen'. Dit gedeelte is ook omsloten door veel opgaande beplanting (bos) en is er een aanzienlijke waterpartij opgetekend.

De welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft met dit 'plan Amer' in kunnen stemmen met als enige opmerking dat men de uitkijktoren op de betreffende locatie niet wenselijk vindt.

Op een later moment heeft de gemeente een landschapsdeskundige (Robert Keijzer, Landschapsbeheer Gelderland) om zijn visie gevraagd ten aanzien van het 'Plan Amer'. Hij heeft een aantal opmerkingen gemaakt over de (te) 'zware'

bebossing aan de oost-, zuid- en de westzijde (overzijde Vanenburgerallee) van het landgoed. Ook heeft hij aangegeven de boomgaard te omvangrijk te vinden.

Vanzelfsprekend is de NSW 1928 rangschikking en de richtlijnen van het waterschap Veluwe (ontgronding) ook van belang. Al deze bestanddelen zijn geïntegreerd tot dit uitwerkingsplan.

#### UITWERKINGSPLAN

In het uitwerkingsplan zijn een aantal, relatief kleine, wijzigingen ten opzichte van het masterplan 'Amer' ontstaan. Veel van deze wijzigingen zijn voortgekomen uit opmerkingen van betrokken partijen (zoals bijv. het Waterschap en de Welstandscommissie) en noodzakelijke wet- en regelgeving (zoals de geurwet en het gemeentelijk beleid). Zie ook bijlage 4.

Onderstaand vindt u de wijzigingen gemotiveerd omschreven:

De bebossing op het gehele landgoed is minder in omvang dan staat aangegeven in het 'plan Amer'. Aan de oostzijde ontstaat zo een meer open structuur welke beter past in het kader van een overgangssituatie van een kampenlandschap en een broekontginning landschap. Aan de noordoostzijde worden enkele besloten kampen bloemrijk grasland of natuurlijk akkerland gevormd. De boomgaard wordt in omvang aanzienlijk terug gebracht en aan de zuidzijde van het plangebied wordt de bebossing minder 'zwaar'. Ook aan de westzijde (overzijde Vanenburgerallee) zal minder opgaande beplanting worden gerealiseerd, zodat hier meer openheid ontstaat. Dit alles komt geheel overeen met de visie van de door de gemeente geraadpleegde landschapsdeskundige.

Het uitzichtpunt aan de noordoostzijde komt te vervallen en zo wordt voldaan aan de opmerking van de welstandscommissie van het Gelders Genootschap.

Het hoofdgebouw is op schaal opgetekend in dit uitwerkingsplan wat resulteert in een kleinere bebouwingsoppervlakte op het 'eiland'. Het voorstel in 'plan Amer' is volgens de geldende bebouwingscriteria niet mogelijk.

Het bijgebouw of ensemble zal richting het zuid/zuidwesten worden verschoven om (ver) buiten de odeurunits van een bedrijf (Volenbekerweg) te blijven en deze niet te hinderen, en ook om de bebouwing nader te clusteren.

De functie van de waterpartij rond het hoofdgebouw is in hoofdzaak waterberging en waterretentie. Deze heeft aan de buitenzijde een natuurlijk verloop met een zeer schuin talud, in tegenstelling tot de rechte lijnen in 'Plan Amer'. Dit tot tevredenheid van het waterschap Veluwe.

De parkeerplaatsen voor bezoekers van het landgoed en de watermolen zullen achter het groen verscholen worden gesitueerd en dus niet prominent zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, conform de richtlijnen van het gemeentelijk beleid.

De formele tuin nabij de orangerie komt te vervallen, een dergelijke tuin komt historisch gezien zelden voor en bovendien was deze tuin bedoeld voor de bewoners van de orangerie. Nu deze woonfunctie is komen te vervallen, heeft deze tuin geen meerwaarde meer voor het totale landgoed.

Aan de noordwestzijde ontstaat mogelijk een doolhof met daar binnen een relatief laag uitzichtpunt, dit in overleg met de gemeente en in plaats van het eerdere voorstel in 'plan Amer'.

### 3.6 JURIDISCHE ASPECTEN

Een bestemmingsplan wordt opgesteld op basis van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en welke zijn te raadplegen via een interface, zoals een website.

Het is de bedoeling dat in het bestemmingsplan ten behoeve van het landgoed Uylenborgh voor nagenoeg het gehele plangebied de bestemming "Gemengd-Landgoed" zal worden opgenomen. Binnen deze bestemming zijn gebieden aangegeven waarin specifiek gebruik overeenkomstig is met dit uitwerkingsplan. Het betreft hier gebruik voor natuur, bos en wonen.

Voor de landgoedbebouwing worden bouwvlakken opgenomen. De afmetingen van deze bouwvlakken verschillen van omvang. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden.

---

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Kadastrale kaart

Bijlage 2: Uitwerkingskaart

Bijlage 3: 'Plan Amer'

Bijlage 4: Masterplankaart Amer met verklaring verschillen

Bijlage 5: Bodemonderzoek door AsmA

Bijlage 6: Landschapsanalyse door 'De Eeckenborgh' BV

Bijlage 7: Geuronderzoek door Polinder Advies

Bijlage 8: Beplantingsplan