

GEMEENTE PUTTEN

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED KEIZERSWOERT

Dit plan bestaat uit:

Toelichting

Regels

Plankaart

- Bijlagen (separaat):
- Verkennend bodemonderzoek van Vleuten Consult locatie Keizerswoert (rapportnr. CV09590vbo)
 - Quicksan Flora en Fauna
 - Geluidonderzoek bedrijventerrein Keizerswoert van Jansen raadgevend ingenieursbureau.
 - Archeologisch bureauonderzoek van adviesbureau BAAC (rapportnummer V-10.0001)

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan Landgoed Keizerswoert

Gemeente Putten

Status: ontwerp

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	2
1.	Aanleiding voor het plan	
2.	Ligging van het plangebied	
3.	Geldend plan	
4.	Gemeentelijk beleid	
5.	Relatie met andere plannen	
2.	ONDERZOEK	11
1.	Algemeen	
2.	Inventarisatie	
3.	Landschapsanalyse	
4.	Toetsing aan het provinciale beleid aangaande landgoederen	
5.	Milieuaspecten	
6.	Externe veiligheid	
7.	Archeologie	
8.	Flora en fauna	
9.	Waterhuishouding	
10.	Economische uitvoerbaarheid	
3.	PLANBESCHRIJVING	24
1.	Algemeen	
2.	Beschrijving	
3.	Beeldkwaliteit	
4.	Juridische aspecten	
4.	OVERLEG	30
1.	Overleg	
2.	Inspraak	

1. INLEIDING

1 Aanleiding voor het plan

In het westelijk buitengebied van Putten ligt agrarisch bedrijf Keizerswoert 8. De oppervlakte van het bedrijf is circa 10 ha. Rondom de boerderij liggen de landbouwgronden, die worden doorsneden door een openbare weg en een wandel- en fietspad. Van oudsher wordt dit gebied aangeduid als Keizerswoert.

Planologisch zijn er mogelijkheden om binnen de bedrijfskavel nieuwbouw te plegen voor een verdere intensivering van het agrarische bedrijf. Ook biedt het geldende bestemmingsplan in principe ruimte om het plan te wijzigen ten behoeve van een landgoed. Met de aanwezige kwaliteiten van het plangebied is er gekeken om te komen tot een maatschappelijk gewenste en economisch duurzame oplossing voor het bedrijf. Met de ontwikkeling van een nieuw landgoed kan op een economisch verantwoorde wijze invulling daaraan gegeven worden.

Namens de initiatiefnemer voor het landgoed “Keizerswoert” is in de afgelopen jaren regelmatig overleg met de gemeente gevoerd. In maart 2008 is tezamen met de gemeente geconcludeerd dat een integrale ontwikkeling waarbij het agrarisch bedrijf wordt gesaneerd en een nieuw landgoed van circa 10 ha wordt gerealiseerd de meest wenselijke ontwikkeling is.

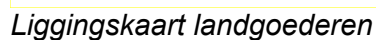
Het ontwikkelingsplan voor het nieuwe landgoed en de onderbouwing daarvan is opgesteld door TAKEN Landschapsarchitectuur & Ecologie. Sonsbeek Adviseurs BV heeft de juridische vertaling daarvan in dit bestemmingsplan verzorgd.

De voorgestelde ontwikkelingen worden in het voorliggende bestemmingsplan geregeld.

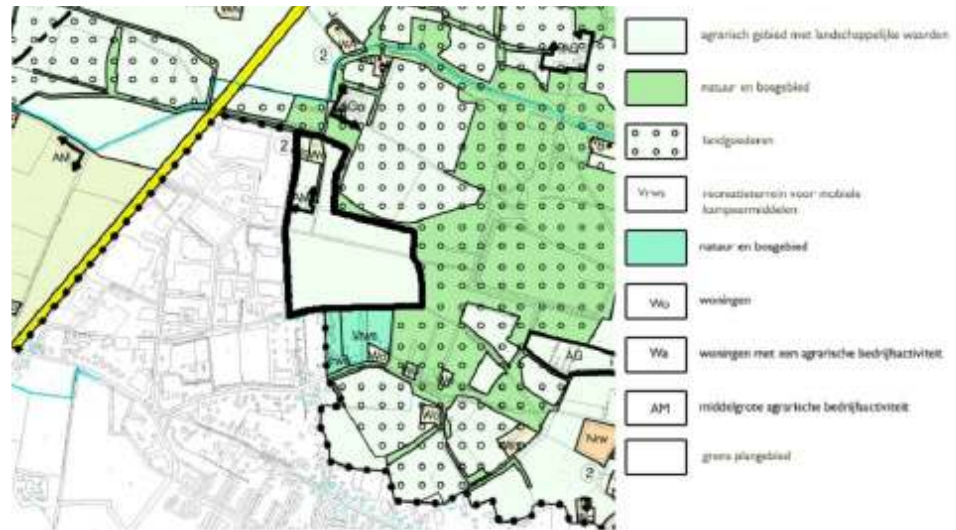
2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Keizerswoert 8. Het plangebied wordt gevormd door een zevental (deels gedeeltelijke) kadastrale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van ca 10,7 ha. Tot het plangebied behoort o.a. de openbare weg Keizerswoert (eigendom gemeente). Het gebied ligt binnen de gemeente Putten, provincie Gelderland. De percelen zijn agrarisch in gebruik. De bebouwing op Keizerswoert 8 bestaat uit een historische boerderij met kenmerkende kapschuur (330 m²) en een tweetal varkens- en kippenschuren (circa 250 m²). Een kleine schuur van 35 m² is reeds gesloopt. Er bestaat een uitbreidingsplan voor de bouw van een loods van 1.350m², indien gekozen zou worden voor een agrarische ontwikkeling.

Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door het bedrijventerrein Keizerswoert, waarlangs een tot het plangebied behorende groenstrook ligt. Ten noorden van het plangebied liggen agrarische percelen omzoomd met bosgebied en houtwallen behorende bij het landgoed Volenbeek-Norden. Aan de zuidzijde ligt de Handelsweg met aangrenzend een autosloperij, boerderijcomplex Groot Hussel (woningen) en een camping. Voor het zuidelijke gebied heeft de gemeente een ruimtelijke ontwikkelingsvisie “Husselsesteeg, Putten” opgesteld.



Het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied bevat een wijzigingsbevoegdheid om het plan te wijzigen voor wat betreft het omzetten van de ter plaatse geldende bestemming(en) ten behoeve van de vestiging van een landgoed. Het plangebied is gelegen binnen de in het geldende bestemmingsplan aangewezen landgoederenzone. Binnen deze zone mag de hierboven omschreven wijzigingsbevoegdheid worden toegepast.



Uittreksel plankaart bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

4. Gemeentelijk beleid

Naast het ruimtelijk beleid ten aanzien van landgoederen zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied, heeft de gemeente nog de overige algemene randvoorwaarden vastgesteld:

Algemeen

De meerwaarde van een nieuw landgoed wordt met name bepaald door de winst voor natuur en landschap. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen is dat bij de inrichting van het gebied wordt aangesloten op de aanwezige landschapsstructuren.

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).

Water

Water is vaak een belangrijke component bij bestaande landgoederen met name ook vanwege de belevingswaarde. Wanneer water een functionele rol kan vervullen (bijvoorbeeld verbeteren/herstel beekverloop, wateropvang) of wanneer de aanleg van water een bijdrage kan leveren aan het versterken van de landschappelijke/natuurlijke kwaliteiten (bijvoorbeeld realiseren van natte natuur, natte verbindingzone) wordt deze component bij de planvorming voor nieuwe landgoederen betrokken.

Archeologie en cultuurhistorie

Met (in de omgeving) aanwezige archeologische- en cultuurhistorische waarden moet bij de inrichting van het landgoed en de daarbij op te richten bebouwing rekening worden gehouden. Zo zal bijvoorbeeld niet altijd het uitgangspunt zijn om een statig landhuis te bouwen, maar zo zou in het landgoederengebied het landhuis ook in boerderijvorm gerealiseerd kunnen worden.

Recreatie

Een landgoed heeft een hoge belevingswaarde en daarmee is het dus ook

van dagrecreatief belang. De openbaarheid van het landgoed is verplicht, maar bij de inrichting zal ook rekening moeten worden gehouden met de wandelaar, door middel van zichtlijnen, boeiende routestructuren en hoogwaardige (landschaps)elementen. Een belangrijke meerwaarde krijgt het landgoed wanneer kan worden aangesloten op de bestaande padenstructuur in het gebied, waarmee dan via het landgoed een nieuwe verbinding wordt gelegd.

Naast deze ruimtelijke randvoorwaarden zijn nog de volgende uitgangspunten op inrichtingsniveau aangegeven:

Bebouwing

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

Uit ruimtelijke overwegingen is het gewenst om een relatie te leggen tussen de grootte van het landgoed, te ontwikkelen natuur en de inhoud van het hoofdgebouw. De volgende norm geldt:

Oppervlakte nieuwe natuur	Maximale inhoud hoofdgebouw
5 ha	2.500 m ³
6ha	3.000 m ³
7 ha	3.500 m ³
8 ha	4.000 m ³
9 ha	4.000 m ³
10 ha	4.000 m ³ + 2.500 m ³
11 ha	4.000 m ³ + 3.000 m ³
12 ha	4.000 m ³ + 3.500 m ³
13 ha en meer	4.000 m ³ + 4.000 m ³

Verkeer /vervoer

In het inrichtingsplan moet worden aangegeven wat de routing is op een terrein. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds bewoners en bezoekers van het landhuis en anderzijds bezoekers van het landgoed. Parkeervoorzieningen dienen te worden weggewerkt in de inrichting en mogen dus niet prominent aanwezig zijn. In de routing dient hiermee rekening te worden gehouden.

Daarnaast hanteert de gemeente het regionale beleid, zoals omschreven in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten Regio De Vallei (zie paragraaf 2.3).

4. Relatie met andere plannen

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Binnen de Nota Ruimte zijn niet-agrarische functies in het buitengebied niet langer 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 onder druk. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn. Zo kan woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoe-

deren, geld opbrengen voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden ('rood voor groen') of voor het scheppen van waterbergingsruimte ('rood voor blauw'). Het initiatief past binnen dit beleid.

Binnen de Nota Ruimte zijn nationale landschappen aangewezen. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Het gebied rond Keizerswoert maakt geen deel uit van een nationaal landschap.

Natuurschoonwet

De Natuurschoonwet is gericht op het behoud van landgoederen. Dit zijn terreinen met bossen en andere houtopstanden, die belangrijk zijn voor het behoud van het natuurschoon. De eigenaren van landgoederen komen in aanmerking voor fiscale tegemoetkomingen, als zij het landgoed 25 jaar aaneen in stand houden en toereikend beheren.

De Natuurschoonwet is in 1928 tot stand gekomen. Deze wet geeft fiscale faciliteiten ofwel tegemoetkomingen aan eigenaren van onroerende zaken als een landgoed, op voorwaarde dat ze dit in stand houden en daarmee het natuurschoon bevorderen. Niet elke onroerende zaak komt daarvoor in aanmerking. Deze moet aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Om in aanmerking te komen voor deze faciliteiten dient de eigenaar de Ministers van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit en van Financiën te verzoeken zijn onroerende zaak "aan te merken als landgoed" ofwel "te rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928".

De Natuurschoonwet 1928 is gewijzigd in 1989. Deze wijziging omvat een verruiming van een aantal van de hiervoor bedoelde fiscale tegemoetkomingen. Hier tegenover staan echter bepaalde voorwaarden voor het in stand houden van landgoederen en, indien men daarvoor opteert, voor de openstelling ervan voor het publiek.

Bij wet van 14 december 2000, Staatsblad 551, is de Natuurschoonwet 1928 op een aantal punten gewijzigd. Aan de definitie van landgoed wordt het begrip 'natuurterreinen' toegevoegd. Het begrip "natuurterreinen" wordt bovendien opnieuw vastgesteld. Dit betekent dat de mogelijkheden voor rangschikking van landgoederen waarop natuurterreinen voorkomen worden verruimd. Landgoed Keizerswoert zal te zijner tijd een rangschikkingsverzoek onder de natuurschoonwet worden gedaan.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is verwoord in het streekplan. Op 29 juni 2005 stelden Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan 'Gelderland 2005' vast.

Het plangebied is deels gelegen in een gebied dat is aangemerkt als nationaal en provinciaal waardevol landschap, meer specifiek het landschap 'Veluwemassief'.

Voor dit waardevolle landschap gelden de navolgende kernkwaliteiten:

- de groene long van Nederland;

- stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves. Deze afwisseling is in het westelijk deel sprekender dan in het oostelijk deel;
- rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf);
- afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen;
- weinig bebouwing;
- het oostelijk deel is door niet-opengesteld grootgrondbezit matig toegankelijk;
- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken;
- een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera;
- rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos: van zeer oude loofboscomplexen tot rechtlijnig verkaveld productiebos en recent ontwikkeld 'oerbos' met begrazers;
- rust, ruimte, donkerte.

Het nu voorliggende plan gaat uit van de ontwikkeling van een nieuw landgoed en een functieverandering van het agrarische bedrijf dat op het perceel Keizerswoert 8 is gevestigd. Hieronder wordt het provinciale beleid ten aanzien van landgoederen en functieveranderingen uiteengezet. Vervolgens wordt het voornemen hieraan getoetst.

Landgoederen

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.

Als definitie van een nieuw 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 nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.*

Nieuwe landgoederen kunnen worden gesticht in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS verbindingszones) en in het multifunctionele gebied, maar niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten. Gebieden die met name geschikt worden geacht zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d.

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van ten minste 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek.

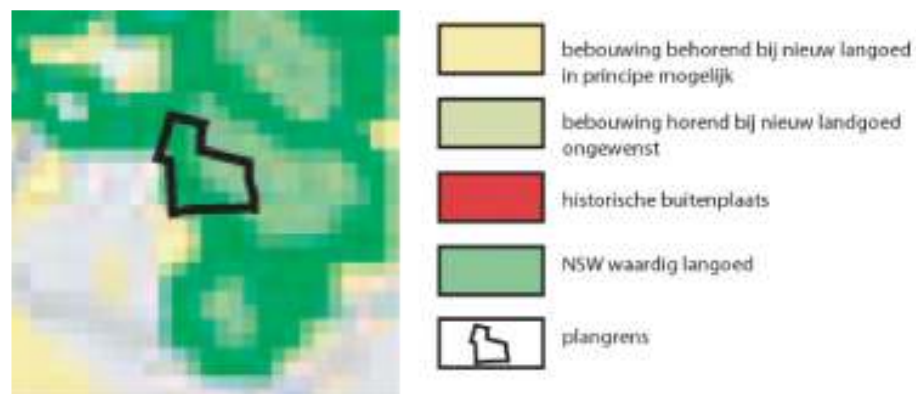
De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is mogelijk.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet.

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefne-

mer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en het beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het waarborgen van het duurzaam instandhouden van de landgoedkwaliteiten.

Het betreffende gebied waarbinnen het toekomstige landgoed Keizerswoert is gelegen, is binnen het streekplan aangewezen als multifunctioneel platteland. Een klein noordelijk deel van het plangebied heeft de aanduiding waardevol landschap maar niet als open gebied. Het oostelijke deel heeft de aanduiding 'extensivering intensieve veehouderij'. Deze laatste aanduiding betreft derhalve niet het erf, maar wel het grootste deel van de landbouwgronden. Uit "Themakaart 19, Landgoederen" blijkt dat het grootste deel van het eigendom gelegen is naast het gebied waar NSW landgoederen zijn. Rondom dit gebied is bebouwing behorend bij een nieuw landgoed, in principe mogelijk. Een nieuw landgoed binnen het plangebied Keizerswoert is op basis van het streekplan in beginsel mogelijk.



Bron: themakaart 19 uit het streekplan Gelderland 2005

Functiewijziging

Een tweede aspect dat in het streekplan in het kader van dit bestemmingsplan van belang is zijn de agrarische gebouwen.

Door ontwikkelingen in de landbouwsector verliezen agrarische gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun functie. Daarnaast zijn er agrariërs die hun gebouwen willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten.

Om hierop in te spelen heeft de provincie Gelderland in het ruimtelijk beleid, voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied, de volgende doelen geformuleerd:

- mogelijkheid landbouwbedrijven voor het vervullen van niet-agrarische nevenfuncties;
- impuls aan leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied door 'landelijk wonen' en in tweede instantie werken te accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied;
- ruimte bieden aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van het buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt, de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zo veel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte. Er wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is kan, na sloop van alle bedrijfsgebouwen, vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Voor functieverandering naar wonen gelden de algemene voorwaarden zoals verwoord in § 2.3.3. van het streekplan:

“functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legaal vrijgekomen gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied,
de functieverandering wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak,
de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving mag niet worden belemmerd,
functieverandering mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling,
de verschijningsvorm is afgestemd op de omgeving (beeldkwaliteitsplan),
overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing”.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel ‘wonen’ zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

Regionaal beleid

Het plangebied ligt binnen het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. Het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost is een plan om de ruimtelijke en milieuproblematiek in het gebied, grofweg begrensd door de Veluwe, Randmeren, A27, Kromme Rijn en Nederrijn, in de komende 12 jaar aan te pakken.

Het reconstructieplan moet de problemen die zich voordoen in het landelijk gebied (de 'gestapelde' problematiek) in de concentratiegebieden integraal aanpakken en een goede ruimtelijke structuur bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur.

Daarnaast moet de reconstructie 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.

Particuliere initiatieven als nieuwe landgoederen en rood voor groenconstructies worden bevorderd om bij te dragen aan meer natuur.

De stadsranden en de randmeerkust worden deels 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. Tevens worden routestructuren (fiets-, wandel- en ruiterspaden) 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 kom en natuurgebieden.

In april 2008 heeft Regio de Vallei de rapportage Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten opgesteld.

In het beleid voor functieverandering naar Wonen staat voor Regio De Vallei voorop, dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt het Wonen gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in geval van stoppende of gestopte agrarische bedrijven.

Het Streekplan zet daarbij in op het hergebruik van vrijkomende voormalige agrarische gebouwen. De regio opteert, evenals de provincie, voor hergebruik van de vrijkomende bebouwing, maar is van mening dat de bebouwingskarakteristiek van vrijgekomen bedrijfsgebouwen in deze regio in veel gevallen zodanig is, dat hergebruik vanuit bouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is. De lage en kwalitatief slechte bebouwing van (voormalige) kalver-, varkens- of pluimveestallen is vaak ongeschikt om er nieuwe wooneenheden van te maken. In veel gevallen is slopen van deze opstallen en de nieuwbouw van een of meerdere wooneenheden de enige optie om een, qua beeldkwaliteit, welstand en bouweisen, geschikte woning te maken. Waar het sloop betreft, wil de Regio het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost als vertrekpunt nemen.

De Regio staat een gelijkwaardige behandeling bij functiewijziging naar wonen en werken toe bij hergebruik van de bestaande gebouwen. Bij nieuwbouw houdt de Regio vast aan het uitgangspunt wonen vóór werken. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken mits dit goed is gemotiveerd (bijvoorbeeld dat in het landbouwontwikkelingsgebied de voorkeur wordt gegeven aan werken vóór wonen om het ontstaan van burgerwoningen te ontmoedigen).

Vanuit de reconstructie is functieverandering tevens gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst. De Regio maakt op korte termijn hiervoor een beeldkwaliteitsplan, en maakt tussentijds gebruik van bestaande kwaliteitsnota's om de kwaliteit te toetsen.

Daarnaast willen de gemeenten dat functieverandering naar wonen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid ondersteunt, zoals omschreven in het Regionaal Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP). Dit wordt gemonitord. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat een gevarieerd woningbouwprogramma, ook voor het buitengebied, wenselijk is. Onder meer wordt gestreefd naar meer goedkope woningen in het buitengebied, bijvoorbeeld voor starters en senioren, of huurwoningen 1. Het bepalen van het aantal te realiseren woongebouwen en wooneenheden in bestaande bebouwing is maatwerk.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op het regionale beleid.

2. ONDERZOEK

1. Algemeen

Aan het voorliggende plan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. Achtereenvolgens worden de inventarisatie, de landschapsanalyse, de milieuaspecten, de externe veiligheid, de archeologie, de flora en fauna, de waterhuishouding en de economische uitvoerbaarheid behandeld.

2. Inventarisatie

In de huidige situatie is het plangebied landbouwkundig in gebruik. Door het gebied loopt een openbare weg en aan de westzijde maakt een smalle/ doorzichtige groenzone deel uit van het plangebied. De aanwezige boerderij heeft nog een agrarische bestemming. Onderstaand een foto van de aanwezige boerderij en het naastgelegen voormalige bakhuis. In de achtergrond en op de navolgende foto is de open kapschuur zichtbaar.



3. Landschaps-analyse

Het huidige landschap is ontstaan tijdens de laatste ijstijd, het Pleistoceen. Hier bleef de Geldersche Vallei als laagte achter tussen het Veluwe massief en de Utrechtse Heuvelrug.

De Geldersche Vallei helt af in westelijke richting. In het noordelijke deel van de Geldersche Vallei helt het gebied af in noordwestelijke richting. Door de stroomrichting van de beken is de kenmerkende oostweststructuur van de dekzandruggen en beekdalen ontstaan.

Bewoning is in deze streek al vroeg ontstaan. De oudste vondsten dateren van de prehistorie en zijn gevonden op de hoger gelegen gronden als dekzandruggen en stuwwallen. Vanaf de 8^e eeuw ontstonden nederzettingen met gezamenlijke bouwlanden en weidegronden. De bouwlanden ontstonden op de overgang van nat naar droog, de weilanden - die met schapen werden begraaasd - 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^e eeuw ontstonden veel landgoederen waarbij veel bossen lanen en parklandschappen zijn aangelegd. Ook zijn in deze eeuw sprengen gegraven ten behoeve van de papiermolens. Voorbeelden hiervan zijn de Volenbeek en de Schoonderbeek. Na 1850 worden, door de uitvinding van kunstmest, de laatste woeste gronden in cultuur gebracht. 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 gebied. Na de tweede wereldoorlog wordt het gebied van belang voor de landbouw, met name intensieve veehouderij. Een verdichting vindt plaats van varkens-, kippen-, en koeienschuren.

Putten ligt op de grens van het Veluwe massief naar het polderlandschap. Het plangebied ligt in de overgangszone wat zich kenmerkt door een kampenlandschap met landgoederen.

Door de ligging op de grens van het Veluwemassief is de invloed van het beekstelsel op het plangebied nog niet voelbaar. Het Veluwemassief heeft een besloten karakter door kleinschalige landschapselementen als houtwallen, singels en bosjes. Op de topografische kaart van 2003 is te zien dat er aan de westkant van het plangebied een industrieterrein is gekomen.

Door de schaalvergroting in de landbouw is het kleinschalige en besloten karakter van het kampenlandschap rond Keizerswoert verloren gegaan. Daarnaast is door verstedelijking veel van dit landschap verdwenen. Zo ook in de omgeving van Keizerswoert (aanleg nieuwe woonwijk en bedrijventerrein). Hierdoor neemt het plangebied een bijzondere positie in. Ingeklemd tussen het bedrijventerrein en het bosgebied (landgoed Volenbeek-Norden) vormt het gebied een agrarisch restant, dat vroeger deel uitmaakte van het typische Kampenlandschap met akkertjes en houtwallen. Op het genoemde landgoed is dit landschap nog in grote mate bewaard gebleven.

Bodem en Reliëf

Het zuidoostelijke deel van het plangebied bestaat uit enkeerdgronden (humusrijke zandgronden). Deze zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting met zandhoudende potstalmest. De heidegronden leverden strooisel voor de stallen en daardoor mest voor het akkerland. De van oudsher aanwezige bosjes dragen bij wijze van geriefhoutbosjes ook bij aan het functioneren van de boer-

derijen, in de vorm van brandhout en gebruikshout (stelen, vlechtmanden, etc). In de lage gebieden langs de beken werd geweid.

Naar mate de techniek van het ontwateren verbeterde, verschoof het akkerland ook naar de lagere gebieden en konden de weidegronden in een veel langer seizoen worden gebruikt. Het noordoostelijke deel is dicht bij de beek gelegen en bestaat uit laarpodzolgronden.



cHn21 leemarm en zwaklemig
fijn zand
(laarpodzolgronden)

bEZ21g leemarm en zwak lemig
zand met grof zand en of
grind tussen 40 cm en
120 cm
(enkeerdgronden)

bodemkaart

Hoogten en waterhuishouding

Het watersysteem in de gemeente Putten wordt bepaald door de stroming van het neerslagoverschot van het Veluwemassief richting de Randmeren. Via het grondwater stroomt het neerslagoverschot naar het noordwesten. De aflopende hoogteligging laat dit duidelijk zien. De hoogte is in het oosten (Putten) circa 15 m +NAP en in het westen (Nuldernauw) circa 1,1 m +NAP. Het hoogteverschil bedraagt daarmee circa 14 m. Het plangebied ligt op een hoogte van circa 10 m +NAP en helt ook in westelijke richting af.

Op de hooggelegen stuwwal zakt het neerslagoverschot in de bodem, naar het ondiepe en diepe grondwater. In het beekdal van de Veldbeek en langs de Randmeerkust komt dit water als kwel weer naar boven.

Ten noorden van het plangebied lopen de sprengbeken, de Volenbeek en de Schoonderbeek. Deze beken zijn aangewezen als ecologisch waardevol water, wateren met een Specifiek Ecologische doelstelling (SED). Door drinkwateronttrekking te Putten en de aanleg van zuidelijk Flevoland is het gebied grotendeels verdroogd en daarmee dus ook deze beken. Een deel van het jaar zijn deze beken niet watervoerend.

4. Toetsing aan het provinciale beleid aangaande landgoederen.

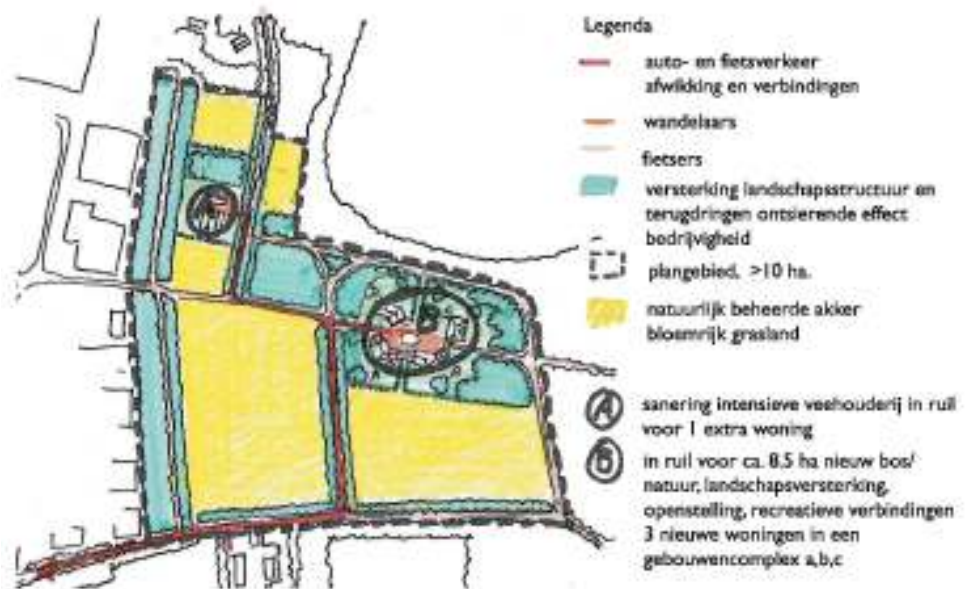
Onderhavig plan gaat uit van vier nieuwe, geclusterde landgoedwoningen, 8,5 ha nieuw bos en natuur, de beëindiging van het agrarische bedrijf, de omvorming van de huidige bedrijfswoning (historische boerderij) naar burgerwoning met bijgebouw (de bestaande kenmerkende kapschuur en veeschuur) en sloop van de overige opstallen (2 schuren, circa 250 m²).

Deze ontwikkeling past binnen het streekplanbeleid en beantwoordt aan de provinciale voorwaarden ten aanzien van omvang, openstelling en functie voor een nieuw landgoed. In het provinciale streekplan wordt het bij realisatie van

een landgoed met 2 x 5 ha nieuw bos/natuur toegestaan om maximaal 6 wooneenheden te bouwen. Onderhavig plan gaat uit van één gebouwencomplex waarin 3 wooneenheden en 1 samenhangende losse wooneenheid zijn opgenomen met daarnaast de omvorming van boerderij naar burgerwoning. Het plan past daarmee grotendeels binnen het in het streekplan vastgelegde beleid.

- De omvang van het nieuwe landgoed is circa 10,7 ha. Hierbinnen worden circa 8,5 ha nieuw bos en natuur aangelegd en circa 1,5 ha erf en tuin/park. Conform beleid mogen in ieder geval drie wooneenheden worden opgericht. De vierde woning geldt als compensatie voor de tweede 5 ha oppervlakte in te richten gebied, de sloop van ontsierende opstallen en het beëindigen van de intensieve veehouderij.
- De voorwaarde dat één woongebouw / gebouwencomplex wordt geschapen met 3 (of 6) wooneenheden is gesteld om concentratie van “nieuw rood” en eenheid te bewerkstelligen.

Omdat de wooneenheden geconcentreerd zijn gelegen en qua configuratie een eenheid vormen, krijgt de bebouwing het karakter van een statig landgoed. In onderhavig plan wordt de belangrijkste doelstelling van het (provinciale) landgoederenbeleid waargemaakt. Er wordt ruim 10 ha landbouwgrond als landgoed ingericht, waarbij circa 8,5 ha nieuwe natuur en bos wordt aangelegd ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, mét toegankelijkheid voor recreanten. De wooneenheden in dit plan zijn geconcentreerd gelegen. Aan het principe van “concentratie van nieuw rood” wordt dus niet getornd. Er wordt samenhangende bebouwing met allure gerealiseerd, welke past bij de kwaliteiten van de plek. Het kaartje op de volgende pagina geeft een indruk van de beoogde ontwikkeling.



5. Milieuaspecten **Bodemonderzoek**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie. Met dit doel de planlocatie onderzocht.

In januari 2010 is door van Vleuten Consult bv op de onderhavige locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer CV09590vbo). Uit het onderzoek blijkt dat er op zintuiglijke wijze ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bijzonderheden aangetroffen zijn.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- In de grond geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentratie (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen;
- In het grondwater een overschrijding van de streefwaarde voor naftaleen wordt aangetroffen.

De hypothese "de gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van naftaleen in het grondwater geen aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk.

Van Vleuten Consult bv geeft aan dat er geen belemmering voor het toekomstige gebruik van het terrein ten behoeve van woondoeleinden zijn. Daarbij tekenen zij aan dat het, gezien het verkennende karakter van het onderzoek, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk is dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Geluidhinder wegverkeer

De Wet geluidhinder (1 januari 2007) regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegevoegd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. Wonen is een geluidsgevoelige functie. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen met een 30 km/u regime zijn in principe uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Voor de wegen direct rond het projectgebied geldt echter een 60 km/u regime. Het projectgebied ligt binnen de onderzoekszone van deze wegen. Deze wegen bestaan echter grotendeels uit zandwegen. Een onderdeel van dit plan is een heroverweging van de ontsluiting voor Keizerswoert. De bestaande wegen worden deels fiets- of wandelpad en een nieuwe ontsluitingsweg midden door het gebied in zuidelijke richting wordt toegevoegd.

Omdat dit een 30 km/u weg wordt, is er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Geluidhinder bedrijventerrein Keizerswoert

Bij nieuwe planontwikkeling dienen zowel de rechten van de bedrijven in acht te worden genomen alsook dienen de woningen in de planontwikkeling te zijn beschermd tegen eventuele geluidsoverlast hiervan. Voor nieuw te bouwen woningen geldt conform de Wet geluidhinder algemeen een voorkeursgrenswaarde ten aanzien van de, al dan niet gecumuleerde, geluidbelasting vanwege bedrijfsmatige activiteiten (industrielawaai) van 50 dB(A) etmaalwaarde. De ontwikkeling van Landgoed Keizerswoert omvat de realisatie van een vier-

tal woningen en landschappelijke ontwikkeling van natuur in het landgoed. De reeds bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

Bedrijfsterrein Keizerswoert is geen gezoneerd industrieterrein conform de Wet geluidhinder. Door de gemeente Putten is, in samenwerking met milieudienst Regio Noord- Veluwe, een begin gemaakt met het “zoneren” van het terrein. De eerste bevindingen hiervan zijn weergegeven in het rapport van Jansen raadgevend ingenieursbureau (zie bijlage).

Toekomstige situatie en mogelijke knelpunten

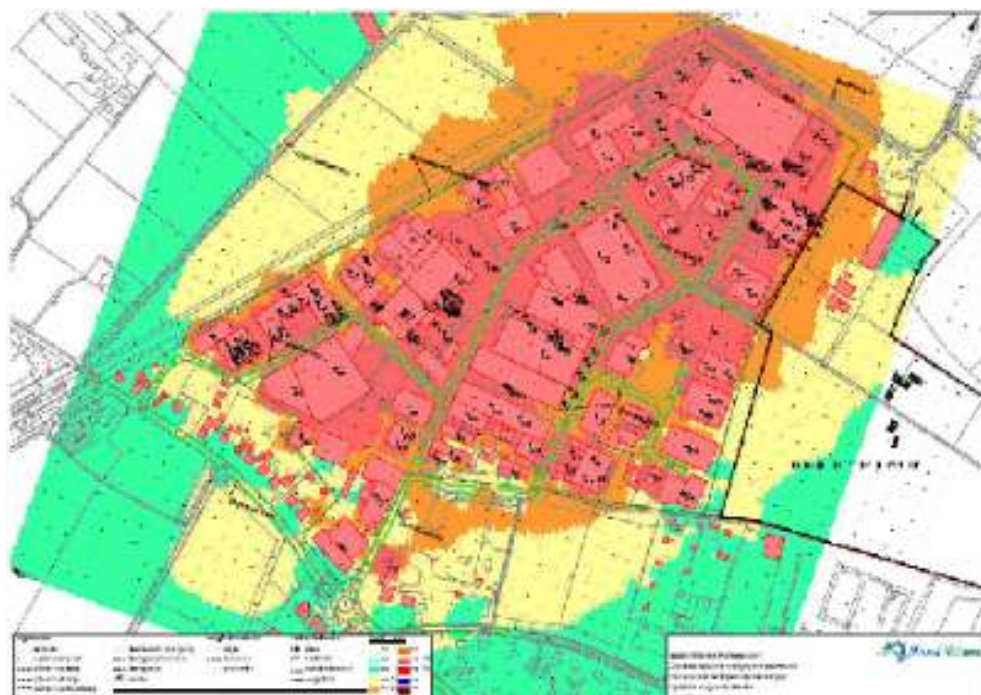
Op basis van de beschikbare gegevens, zowel aangaande planontwikkeling Keizerswoert als het naastgelegen bedrijfsterrein, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

De nieuw te realiseren woningen binnen het landgoed liggen buiten de huidige 50 dB(A)-contour op basis van de huidige bedrijfsvoering van de bedrijven op bedrijfsterrein Keizerswoert (zie bijlage). Hierdoor wordt de geluidsruijnte niet beperkt, wordt de bedrijfsvoering (akoestisch) niet belemmerd en is de planontwikkeling zonder akoestische beperkingen mogelijk.

Toelichting akoestische situatie bedrijfsterrein Keizerswoert

De geluidsruijnte van bedrijfsterrein Keizerswoert is afgeleid uit door de gemeente Putten overlegde gegevens. Van dit terrein is door de gemeente in samenwerking met de milieudienst Regio Noord-Veluwe een opzet gemaakt voor een zonemodel.

De geluidsniveaus zijn berekend met behulp van een computerprogramma (winHavik V3). Het bedrijfsterrein en de omliggende bebouwing zijn geschematiseerd, de geluidemissie van de bedrijven op basis van de vergunde situatie is vastgesteld en ingevoerd. Vervolgens is de overdracht van geluidsbronnen naar de omgeving berekend. De bestaande woning Keizerswoert 8, evenals verscheidene bestaande woningen die rondom het bedrijfsterrein gelegen zijn, liggen binnen de zone waar het geluidniveau vanwege het bedrijfsterrein de 50 dB(A) te boven gaan. Deze bestaande woning blijft mede vanwege de karakteristieke uitstraling gehandhaafd. Uit landschappelijke en stedenbouwkundige redenen is het niet gewenst om door middel van schermen of wallen het geluidsniveau terug te dringen. Ingeval van verbouwing van de woning Keizerswoert 8 dient aandacht besteed te worden aan de geluidsisolatie. Het geluidsniveau binnen mag de waarde van 33 dB niet overstijgen.



Ligging contouren bedrijventerrein Keizerswoert – situatie augustus 2005 (in groene gebied is bebouwing mogelijk zonder de bedrijfsvoering te beperken)

Overige milieuhinder

Ten westen van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Keizerswoert. De ontwikkeling van de gevoelige bestemmingen in het projectgebied (woningen) moet worden afgestemd op de bestaande milieuruimte van deze bedrijven. Het doel hiervan is om de aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren, maar ook om ongewenste milieuhinder bij de woningen te voorkomen.

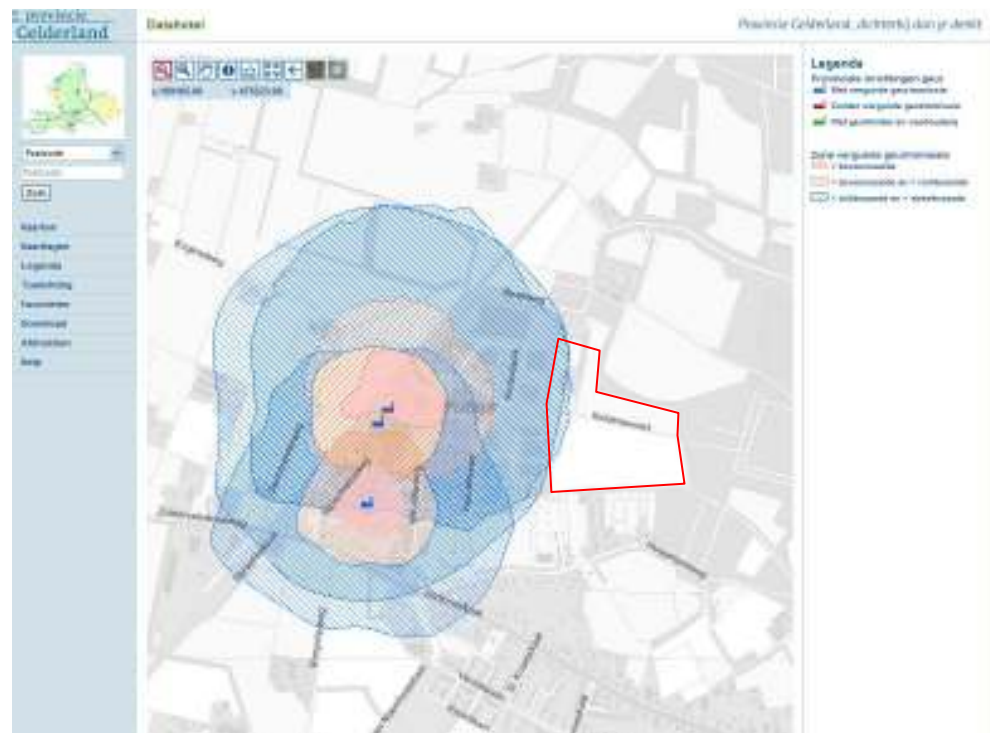
Stankcirkels/odeurunits

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Geurwet in werking getreden. Daarmee is een wettelijk kader ontstaan dat geldt voor heel Nederland. De normen voor de concentratiegebieden zijn hierbij soepeler dan voor de niet-concentratiegebieden. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wet wordt niet meer gesproken over 'stankcirkels' maar over 'odeurunits'. In de omgeving van het beoogde landgoed zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen waarvoor odeurunits van toepassing zijn.

Op het aangrenzende bedrijventerrein Keizerswoert zijn een drietal bedrijven gelegen waarvoor een geurcontour is vastgelegd. Provincie Gelderland is bevoegd gezag voor de Wet milieubeheer voor deze inrichtingen. De 4 geplande nieuwe woningen op het landgoed liggen op meer dan 150 meter buiten de als blauw gearceerde gebieden aangegeven gebieden waar de geurmissie lager is dan de richtwaarde maar nog wel hoger is dan de streefwaarde. De geurcontour levert geen belemmeringen op voor de 4 geplande nieuwe woningen op het landgoed.

De bestaande woning Keizerswoert 8 ligt net op de rand van het gebieden waar de geurmissie lager is dan de richtwaarde maar nog wel hoger is dan de

streefwaarde. Er zullen geen nieuwe woningen gebouwd worden binnen de geurcontour.



Provinciale inrichtingen geur met vergunde geurimmissie

Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het onderhavige initiatief maakt de bouw van 4 nieuwe woningen mogelijk.

In het kader van de wetgeving is er geen sprake van dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

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 verdere uitdieping van het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling niet nodig.
- Anderzijds omvatten de voorgenomen aanpassingen ook geen functies die zelf de externe veiligheid beïnvloeden.
7. Archeologie
- Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden 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 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag van Malta onderzocht te worden.
- In januari 2010 is door onderzoeks- en adviesbureau BAAC een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (rapportnummer V-10.0001).
- De archeologische verwachtingswaarde wordt daarin als volgt gekwalificeerd:
- De onderzoekslocatie bevindt zich in een gebied van gordeldekzanden op de overgang van de Gelderse vallei met een dekzandlandschap naar de hogere gestuwde afzettingen van de Veluwe. Boven het dekzand is een esdek bestaand uit bruine enkeerdgronden aanwezig. Binnen het plangebied zijn geen archeologische waarnemingen bekend en ook binnen een straal van 500 meter vanaf de onderzoekslocatie zijn geen meldingen bekend. Meer naar het zuiden zijn echter wel vondsten uit de (late) ijzertijd tot en met de volle middeleeuwen aangetroffen. Op de IKAW is de onderzoekslocatie gekarteerd als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Binnen het onderzoeksgebied zijn geen verstoringen in de vorm van kabels en/of leidingen bekend.
- Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het gehele plangebied een middelhoge verwachting voor archeologische resten vanaf het paleolithicum. Dekzandruggen zijn door hun elevatie ten opzichte van het omliggende land een erg geschikte locatie voor tijdelijke of vaste bewoning. Bij archeologische resten uit de periode paleolithicum tot en met 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.
- Omdat de enkeerdgronden zijn gevormd onder hoge en droge omstandighe-

den en vaak gelegen zijn nabij oude nederzettingen of hoeven is de kans op het aantreffen van vindplaatsen zeer hoog. Archeologische vondsten en bewoningssporen kunnen bij een intact bodemprofiel worden verwacht aan de basis van het esdek en in de top (Ah-, E-, Bh- en Bs-horizonten) van een eventueel daar onder begraven bodemprofiel (meestal een humuspodzol). De plaggenbemesting kwam vanaf ongeveer de 11^e eeuw in zwang, zodat vooral vindplaatsen van vóór de middeleeuwen nog intact en goed geconserveerd zullen zijn. Vanwege de dikte van het esdek zullen eventuele vindplaatsen veelal nog gaaf aanwezig zijn, omdat ze door de ophoging geleidelijk buiten het bereik van het eergetouw en de keerploeg (sinds de 15^e-16^e eeuw) zijn geraakt. De oudere grondbewerking (met eergetouw) zal hooguit de bovenste 15 cm van de oude bodem hebben geroerd en dus nauwelijks verstoringen van de originele bodem hebben veroorzaakt. Eventueel mestaadewerk uit de middeleeuwen en uit recentere periode is meestal van elders aangevoerd en duidt waarschijnlijk geen vindplaats ter plaatse aan. Pre-middeleeuws aardewerk dat zich in (de basis van) het esdek bevindt kan door biologische activiteit en regelmatig ploegen omhoog gewerkt zijn en daardoor wel een aanwijzing zijn voor een vindplaats in de begraven ondergrond onder het esdek. De grondwaterstand is meestal laag en het profiel is dus goed ontwaterd. Hierdoor zullen vooral organische resten en botmateriaal minder goed geconserveerd zijn.

Archeologische vondsten kunnen in een laarpodzolgrond bij een intact bodemprofiel worden verwacht op of binnen 80 cm beneden maaiveld. Bewoningssporen kunnen worden verwacht vanaf de onderzijde van de Ah- of Ap-horizont. Omdat de relatief laaggelegen laarpodzolgronden vaak in gebruik zijn als akker of weiland, zullen eventuele vindplaatsen in of onder de “bouwvoor” mogelijk nog gaaf aanwezig zijn.

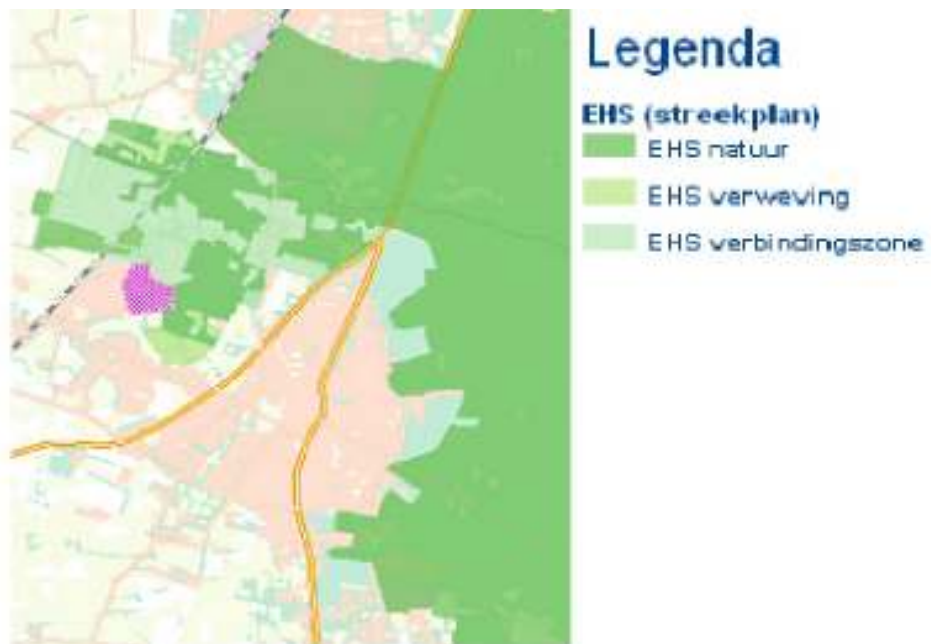
Vanwege de matig hoge grondwaterstand, de matige bodemvruchtbaarheid en de vaak zure omstandigheden waren de dekzandlaagten met de laarpodzolen overigens niet de locaties waar mensen zich bij voorkeur of permanent vestigden. De kans op een goede conservering van grondsporen en organische resten is matig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

Op basis van deze onderzoeksresultaten adviseert BAAC dat voorafgaand aan de bouw nader onderzoek nodig is.

De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

8. Flora en fauna Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet (FF-wet) 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 (zie bijlage). Het plangebied is globaal gelegen tussen de bebouwde kom van Putten en het bedrijventerrein Keizerswoert. Het gebied is circa 10 ha groot en bestaat uit voornamelijk agrarische grond met enkele houtwallen en bomenrijen. De westkant van het plangebied grenst direct aan het bedrijventerrein, aan de noord-, oost en zuidkant van het plangebied liggen landbouw en bosgebieden. Dit zijn tevens ook EHS gebieden (zie onderstaande figuur).



Plangebied en omliggende EHS (Atlas Groen Gelderland)

Het natuurloket verstrekt gegevens per kilometerhok. Het plangebied is gelegen in het kilometerhok X= 168 / Y= 475. Zoals te zien in tabel 1 van de bijlage, zijn er van dit gebied weinig gegevens bekend. Alleen de vaatplanten, vlinders en de broedvogels zijn geïnterpreteerd. Hieruit blijkt dat er 1 vaatplant van de Flora en Fauna Wet lijst 1 voorkomt. Ook komt er 1 broedvogel voor van de Flora en Fauna Wet lijst 2 of 3 en 5 soorten van de rode lijst.

De Atlas Groen Gelderland verstrekt gegevens over broedvogels en over de waardering van het gebied voor bepaalde soortgroepen: vlinders, vleermuizen en reptielen. Uit de gegevens van de Atlas Groen Gelderland blijkt dat er in het gebied een kerkuil leeft. Verder is het gebied zelf niet, maar de omgeving wel belangrijk voor vleermuizen (zie figuur 2 in de bijlage). Binnen het kilometerhok waar het plangebied in valt, is 1 zomerwaarneming van een vleermuis gedaan. Het is echter niet bekend om welke soort het gaat. Ook blijkt dat in de omgeving van het plangebied tussen 1993-1994 dassenslachtoffers zijn gevonden. Er moet dus rekening worden gehouden met het voorkomen van dassen.

Verder blijkt dat echte bossoorten als groene specht, kleine bonte specht, vuurgoudhaantje en havik in de directe omgeving van het plangebied worden waargenomen. Dat geldt ook voor de ree en de eekhoorn. Voor de waargenomen vlinders (dagpauwoog, bont zandoogje en boomblauwtje) geldt dat dit voornamelijk soorten van een bosrijke omgeving zijn. Het gebied is omringd door vleermuisgebieden.

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 Fauna Wet.

Enige negatieve effecten kunnen ontstaan tijdens de bouw van de wooneen-

den. Dit kan verstoring opleveren voor de lokale broedvogels. Het is daarom aan te raden zo veel mogelijk buiten het broedseizoen te werken. Het broedseizoen valt tussen eind maart en half juli.

De afstand tot het Natura 2000 gebied 'De Veluwe' bedraagt meer dan 1100 meter. De aanwijzing als Natura 2000-gebied 'De Veluwe' is momenteel in procedure. Het ontwerpbesluit heeft daartoe terinzage gelegen. Er is op dit moment nog geen definitief Natura 2000 gebied Veluwe vastgesteld. 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. Op het onderstaand kaartje is in geel de ligging van het Natura 2000 gebied 'De Veluwe' aangegeven. De rode cirkel geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Natura 2000 gebied 'De Veluwe'

Flora en fauna vormen geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkelingen.

9. Waterhuishouding

Met het Waterschap Veluwe is op 17 juli 2007 overleg gevoerd over de locatie Keizerswoert. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

- de vormgeving en invulling sluit aan bij de gebiedskarakteristieken en de verwachting is dat er een landgoedbeleving kan worden bereikt;
- de beek ten noorden van Keizerswoert heeft een Ecologische doelstelling,

dit geeft geen consequenties voor Keizerswoert;

- vanuit het watersysteem zijn er geen bezwaren. Er is vanuit het waterschap geen specifiek beleid voor de locatie Keizerswoert. Het is vanuit het waterschap niet wenselijk natte natuurdoeltypen te realiseren;
- er is ter plaatse een grondwatertrap VII met laagste peil van 0.80 NAP en een hoogste peil van 1.40 NAP;
- waterschap kan, met inachtneming van de resultaten van het voornoemde overleg, instemmen met de verdere planontwikkeling van het nieuwe landgoed. De definitieve goedkeuring van het waterschap is niet nodig. Tevens hoeft er ook geen keurontheffing te worden aangevraagd worden.

10. Economische
uitvoerbaarheid

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

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Na intensief overleg met de gemeente, is uiteindelijk in februari 2008 gekomen tot twee varianten op basis waarvan de nieuwe ontwikkeling kon plaatsvinden. De eerste variant ging uit van een solitaire ontwikkeling van woningen in de agrarische bebouwing - waarbij de omringende percelen intensief agrarisch in gebruik zouden blijven - en daarnaast een landgoed van 5 ha aangelegd zou worden. De tweede variant ging uit van een integrale ontwikkeling waarbij het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en het gehele plangebied (circa 10 ha) integraal wordt omgevormd tot een nieuw landgoed. Omdat deze variant leidt tot de meeste kwaliteitswinst heeft de gemeente er de voorkeur aan gegeven de tweede variant verder uit te werken.

Onderhavig plan gaat uit van vier nieuwe, geclusterde landgoedwoningen, 8,5 ha nieuw bos en natuur, de beëindiging van het agrarische bedrijf, de omvorming van de huidige bedrijfswoning (historische boerderij) naar burgerwoning met bijgebouw (de bestaande kenmerkende kapschuur en veeschuur) en sloop van de overige opstallen (2 schuren, circa 250 m²).

2. Beschrijving

Het huidige agrarische bedrijf zal worden beëindigd en de huidige bedrijfswoning (historische boerderij) wordt burgerwoning. De kapschuur en de veeschuur blijven in gebruik als bij het ensemble passende bijgebouwen. De overige bebouwing (circa 250 m²) wordt gesloopt en het uitbreidingsplan (1.350 m²) zal niet worden uitgevoerd. Het plangebied zal worden ingericht met nieuw aan te leggen bos- en natuurgebied (circa 8,5 ha). Het nieuwe bos- en natuurgebied zal bestaan uit bos, lanen en boomgroepen, scheerhagen, houtwallen, hoogstamfruit en natuurlijk gras- en akkerland. In dit geheel wordt een complex gerealiseerd van 4 wooneenheden met een onderlinge samenhang. Het landgoed beslaat in het totaal ca 10,7 ha, dat opengesteld zal worden voor publiek, volgens de normen van de Natuurschoonwet 1928.

Met het ontwerp voor het nieuwe landgoed wordt een onder druk staand gebied, grenzend aan het NSW landgoed, op een cultuurhistorische verantwoorde wijze opnieuw ingericht. Ontsierende bedrijfsopstallen worden gesloopt, verdere uitbreidingen voor de intensieve veehouderij blijven achterwege en het landschap wordt als natuur bestemd, ingericht en gebruikt. De landgoedwoningen liggen verscholen in het bos, maar door de aanwezigheid van lanen en 'landgoedbos', voelt men de aanwezigheid van het architectonische complex van allure.

Ecologie / flora en fauna

Het provinciale gebiedsplan natuur en landschap kent op onderhavige locatie het natuurdoeltype akker en natuurlijk grasland/bloemrijk grasland.

De nieuwe natuur zal bestaan uit zowel bos en bloemrijk grasland als natuurdoeltype akker.

Aangezien het boshabitat wordt vergroot en de agrarische grond wordt omgezet in bloemrijk grasland, bos en natuurdoeltype akker, zullen de effecten voor flora en fauna vooral positief uitpakken.

Lijnvormige elementen zijn van belang voor vleermuizen. Deze maken hier vaak gebruik van als vlieg- en foerageroute. Aangezien het gebied is omringd door vleermuisgebieden kan men aannemen dat er vleermuizen in het gebied voor-

komen. Er worden nieuwe lijnen (lanen, houtwallen, scheerhagen) aangelegd. Dit zal dus een positief effect hebben op vleermuizen.

De hoofdopzet van het nieuwe landgoedontwerp is gebaseerd op de historische structuur van het landschap. Het plangebied ligt op de rand van het Veluwe boslandschap en het oude kampenlandschap. Het karakter van het gebied wordt gevormd door het sterke contrast tussen openheid van het agrarische land en de beslotenheid van het aangrenzende historische kampen- en boslandschap. Het noordelijk en oostelijke deel grenzen aan een groot kampen- en bosgebied met heidevelden van het landgoed Volenbeek- Norden. Nieuw bos zal daarom in aansluiting hierop voornamelijk in het noordoostelijke deel worden gesitueerd. Het zuidelijke en westelijke deel worden open ingericht met natuurlijke akkers en natuurlijk grasland zodat de kenmerkende “kamers” worden behouden. Om dit te versterken, wordt de nieuwe bebouwing in het noordoostelijke deel van het plangebied gerealiseerd, deels ingebed in hoger opgaand bos, waardoor de openheid niet door bebouwing wordt verstoord.

Soortenkeuze beplanting

In de bijlage is een beplantingsplan uitgewerkt dat uitgaat van inheemse soorten die ook thans nog in het omringende landschap voorkomen. Alleen nabij de nieuwe landgoedwoningen zullen enkele bijzondere beeldbepalende bomen worden aangeplant. Het beplantingsplan is sober en doelmatig en sluit daarmee goed aan bij het omringende landschap.

Openstelling

De openstelling van het landgoed is op het schetsontwerp aangegeven met oranje lijnen. Alleen de wegen/paden die tussen de tuinen/erven van de woningen liggen zijn privé. Het landgoed sluit rondom aan op wegen en paden en is dan ook zeer goed recreatief ontsloten. Door de houtwallen en lanenstructuur zijn er boeiende rondwandelingen te maken met doorzichten naar de natuurlijk beheerde akkers en graslanden.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het plangebied wordt aanzienlijk gewijzigd. Uit het ontwerp blijkt dat deze route vanaf de Handelsweg aan de zuidzijde het gebied in gaat; de directe verbinding met het industriegebied zal vervallen. Ook de doorgaande route in zuidoostelijke richting (via zandwegen tussen de landgoederen door), zal vervallen. Een belangrijke voordeel is dat er geen sluipverkeer meer het gebied in komt en het landgoed op eenduidige wijze wordt ontsloten. Voor de recreant wordt het gebied derhalve verkeersluw. Deze ontwikkeling sluit op hoofdlijnen aan bij het rapport “Husselsesteeg” van de gemeente. Daarnaast komt er een ruime dooradering met wandel- en fietspaden. Naast een doorgaande fietsverbinding naar de Beekweg in het noorden, wordt er ook aansluiting gevonden aan de oostzijde bij een laan van het landgoed Volenbeek- Norden.

Onderstaand kaartje geeft een indruk van de inrichting van het Landgoed in de eindsituatie.



inrichtingsplan landgoed Keizerswoert

3. Beeldkwaliteit

In september 2009 heeft de gemeente Putten voor haar gehele grondgebied een Welstandsnota opgesteld. In de Welstandsnota zijn voor Landgoederen specifieke Welstandscriteria opgesteld. Deze criteria dienen ertoe om de beeldkwaliteit van bestaande en van nieuwe landgoederen te waarborgen. Landgoederen dienen volgens de Welstandsnota aan de volgende van beeldkwaliteitsaspecten te voldoen:

Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- De plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdbouw.

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 detailleringen toegepast, zoals ornamenten en geveldecoraties.
- Kleurgebruik en detaillering 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.

Voor deze situatie wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke welstandscriteria. Daarbij zijn een aantal specifieke zaken van belang. De bouwlocatie, omgeven door bestaand en nieuw aan te planten bos is gelegen in de noordoosthoek van het landgoed. De ontsluiting van de locatie wordt gevormd door een centraal in het landgoed gelegen bomenlaan.

De bouwlocatie wordt verdeeld in vier percelen, welke zijn gelegen rond een gemeenschappelijke, centrale hof. In het noordwestelijke quadrant is het grootste landhuis gedacht met een inhoud van ca 1600 m³.

In de overige quadranten worden een drietal landhuizen opgericht, elk met een inhoud van ca 1000 m³, geschakeld dan wel maximaal 5m uit elkaar, waarmee de centrale hof een gesloten karakter krijgt. Een tweetal poorten in de hofbebouwing zorgen voor doorzichten naar het omringende landschap.

Bij het grootste landhuis wordt gedacht aan een samengestelde vorm; ten dele twee bouwlagen met kap en ten dele één bouwlaag met kap. Bij de drie overige landhuizen aan het hof wordt gedacht aan een samengestelde vorm, voornamelijk één bouwlaag met kap. Per landhuis is een accent van twee bouwlagen met kap mogelijk. Bijgebouwen tot een maximum van 100m² per woning worden in de bouwmassa opgenomen. Aan de hofzijde zijn de gevels van de landhuizen relatief gesloten. Aan de tuinzijde zijn grotere openingen, veranda's en serre mogelijk. De gevelopeningen van de bijgebouwen zijn naar hun aard en functie in maat en detaillering ondergeschikt aan de woning.

Voor de detaillering, kleur en materiaalgebruik wordt gedacht aan:

- de gevels uit te voeren in baksteen rood/roodbruin/paars dan wel gedeeltelijk in hout naturel of donker gebeitst
- de kap wordt gedekt met riet, dan wel gedeeltelijk met een keramische pan in grijstint
- de gevels van de bijgebouwen voornamelijk uit te voeren in hout naturel of donker gebeitst
- de detaillering van het grootste landhuis is voornaam en verfijnd
- de detaillering van de overige landhuizen verwant te maken aan het grootste landhuis, maar in hoofdzaak eenvoudiger

Op de volgende pagina is een voorbeeld opgenomen van een mogelijke invulling van de geplande landhuizen.



Mogelijk bouwplan landgoed Keizerswoert

4. Juridische aspecten

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het besluit Ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STR12008) en de plansystematiek (IM-RO2008).

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, de bijlagen bij de regels en een kaart schaal 1:2000 waarop de bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen.

Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan, en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Dit bestemmingsplan voldoet aan bovengenoemde standaarden.

In dit bestemmingsplan is ten behoeve van het landgoed voor nagenoeg het gehele plangebied de bestemming “Gemengd - Landgoed” opgenomen. Binnen deze bestemming zijn gebieden aangegeven waarin specifiek gebruik overeenkomstig het inrichtingsplan voor het landgoed geregeld wordt. Het betreft hier gebruik voor natuur, bos en wonen. Ten behoeve van de bebouwing zijn binnen de bestemming twee bouwvlakken aangegeven. Een bouwvlak is gelegd rondom de bestaande boerderij de open kapschuur en de veeschuur. Voor de vier nieuwe landhuizen is in het noordoostelijke deel een nieuw bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak mag een samenhangend complex van 4 landhuizen gerealiseerd worden met maximaal 4 gebouwen waarbij de maximaal inhoud van de gebouwen begrensd is tot 4600 m³. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden.

Omdat de eigendom van het landgoed niet direct aansluit bij de aangrenzende bestemmingen van het bedrijventerrein Keizerswoert is de bestemming “Bos”

opgenomen. De hier gelegen bestaande bosstrook heeft een bestemming gekregen die naar bedoeling en feitelijk gebruik gelijk is aan de bestemming Natuur- en bosgebied uit het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

Voor de beoogde ontsluiting van het gebied is de bestemming "Verkeer" opgenomen.

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is over het gehele plangebied is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" gelegd. De bestemming heeft tot doel dat pas gebouwd mag worden als voorafgaand aan de bouw bekend is dat archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

4. OVERLEG

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan:

- Het Waterschap Veluwe
- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, welke zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere provinciale diensten;

Het Waterschap Veluwe heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het bestemmingsplan.

De Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland heeft de volgende opmerkingen. Waar mogelijk zijn de opmerkingen samengevat per thema. In de ingesprongen tekst is de gemeentelijke reactie opgenomen.

Waardevol landschap

Zoals gesteld is het plangebied deels gelegen in een gebied dat is aangemerkt als nationaal en provinciaal waardevol landschap, meer specifiek het landschap 'Veluwemassief'.

De diensten verzoeken in de plantoelichting melding te maken van de kernkwaliteiten van het nationale en provinciale waardevolle landschap en aan te geven op welke wijze de ontwikkeling van het voornoemde landgoed bijdraagt aan deze kwaliteiten. Daarnaast willen de afdelingen onder het kopje 'landgoedontwikkeling en functieverandering' ingaan op vorengenoemde kernkwaliteiten in relatie met de geboden bouw mogelijkheden.

De voorliggende ontwikkeling leidt tot een versterking van de kernkwaliteiten van het landschap. De aanleg van het landgoed leidt tot herstel van houtwallen, versterking van het landgoederenlandschap door bosaanleg, extra doorgaande wandelpaden, versterking van de “groene long” door het opheffen van een intensief veehouderij bedrijf en het beëindiging intensief agrarisch gebruik. Circa 10 ha landbouwgrond wordt omgevormd naar bos/ natuur, herstel oude essen zuidzijde landgoed door “natuurdoeltype akker”.

De toelichting is op dit aspect aangevuld

Landgoedontwikkeling en functieverandering

Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan voorziet naast de realisering van 10.7 ha nieuw bos en natuur in 4 nieuwe landgoedwoningen en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast wordt bij de bestaande bedrijfswoning een tweetal bijgebouwen gehandhaafd. De bebouwingmogelijkheden in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan komen enerzijds tot stand door middel van de mogelijkheden conform het landgoederenbeleid en anderzijds door toepassing te geven aan het zogeheten functieveranderingsbeleid.

Ten aanzien van de landgoedontwikkeling wordt opgemerkt dat niet gekozen is om conform het beleid van het streekplan één woongebouw met meerdere wooneenheden te realiseren. De afdelingen verzoeken nader te motiveren waarvoor in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan gekozen is om af te wijken van het generieke streekplanbeleid. Hierbij wordt verzocht tevens de kernkwaliteiten van het nationale en provinciale landschap te betrekken.

De beoogde nieuwe woonbebouwing vertoont een sterke samenhang en manifesteert zich vanuit een aantal gezichtspunten gezien als een samenhangend gebouwencomplex waarbij de onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing niet meer bedraagt dan 5 meter en er geen losse bijgebouwen zijn opgenomen.

Dit oogt vanuit de omgeving als één gebouw. De ontwerpfilosofie de doorsnijdingen van de kavels naar 4 kanten, vanuit de gemeenschappelijke binnenplaats vraagt ook om een (al dan niet overdekte) smalle opening tussen de gebouwen. In de regels is als extra bepaling opgenomen dat de onderlinge afstand tussen de gebouwen niet meer mag bedragen dan 5 meter waardoor de onderlinge samenhang is verzekerd.

Ten aanzien van het functieveranderingsbeleid wordt het volgende opgemerkt.

In de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is beleid voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen. De provincie wil bevorderen dat vrijkomende gebouwen in het buitengebied op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Het betreft hier het generieke beleid waarvan, met een regionale beleidsinvulling, kan worden afgeweken. Door de regio Noordveluwe is in overleg met de aangesloten gemeenten een regionale beleidsinvulling opgesteld (VAB-Beleid Noordveluwe). Deze beleidsinvulling is geaccordeerd door Gedeputeerde Staten, waarmee de regeling het generieke streekplanbeleid vervangt.

In de regionale beleidsinvulling van de Noordveluwe is aangegeven dat bestaande bebouwing voor de woonfunctie kan worden hergebruikt, mits ten minste 50% van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Ook is opgenomen dat vervangende nieuwbouw mogelijk is na sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen (minimaal 500 m²). Hierbij is ook de mogelijkheid opgenomen vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

In het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan wordt 250 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt een reeds vergund uitbreidingsplan van 1350 m² niet uitgevoerd. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe landgoedwoning met een inhoud van 1000 m³ gerealiseerd. Hiermee wordt het minimaal te slopen oppervlak ruimschoots behaald, maar hiervoor in de plaats wordt ook een zeer ruime landgoedwoning teruggebouwd.

Maar in onderhavige situatie worden niet alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, er blijft ruim 400 m² aan bebouwing bestaan in de vorm van een kapschuur en een veeschuur. Hiermee voldoet de functieverandering niet aan hetgeen gesteld is in de regionale beleidsregeling.

De afdelingen vragen zich af waarom bij de om te vormen bedrijfswoning ruim 400 m² aan bijgebouwen gehandhaafd moet blijven. Eens te meer omdat in dezelfde regionale regeling voor oppervlakte aan bijgebouwen voor hobbyboeren een maximale maat van 200 m² wordt aangehouden. De afdelingen verzoeken u de maximale maat aan bijgebouwen bij de om te vormen bedrijfswoning te beperken tot maximaal 200 m².

Met betrekking tot de opmerking van de provincie dat het minimaal te slopen oppervlak ruimschoots wordt gehaald en dat er ook een zeer ruime landgoedwoning wordt teruggebouwd, wordt opgemerkt dat 400 m³ van de landgoedwoningen is gehaald (1600 + 1000 + 1000 = 3600 m³ in plaats van de toegestane 4000 m³ bij 8 ha nieuwe natuur), om deze bij de VAB woning op te tellen. Nu het één bouwkveld betreft waar de 3 + 1 woningen komen, maakt het voor de ruimtelijke beleving niet uit in welke

woning de m3 zitten.

Ten aanzien van de te handhaven bijgebouwen wordt opgemerkt dat het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen die van oudsher bij een boerenerf horen; de historische kapschuur aan de noordzijde en het voormalige bakhuis/ schuur aan de oostzijde. Beide gebouwen zijn karakteristiek en dragen belangrijk bij aan de beleving van het historische boerenerf. Een kleine nieuwe schuur bij de karakteristieke boerderij met deel, doet sterk afbreuk aan de ontstaansgeschiedenis en de uitstraling van het erf. Zonder deze schuren is het gevaar dat het de uitstraling van een "boerderette" krijgt. In de toelichting zijn nu een aantal foto's opgenomen van de te handhaven gebouwen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat er een ruime overcompensatie is ten opzichte van de verplichte 5 ha nieuw bos/ natuur, waarbij er 10 ha nieuw landgoed wordt ontwikkeld en opengesteld.

Natura 2000

Het plangebied van voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan ligt op enige afstand van het Natura 2000-gebied. Dit gebied geniet bescherming op basis van de Natuurbeschermingswet. Hierbij geldt een zogeheten externe werking, hetgeen inhoudt dat bij ontwikkelingen in de directe omgeving, getoetst dient te worden wat de effecten van die ontwikkelingen zijn op de bestaande waarden van het Natura 2000-gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het Natura 2000-gebied 'De Veluwe' niet genoemd en eveneens wordt niet ingegaan op mogelijke effecten van ontwikkelingen, op het Natura 2000-gebied. Eveneens is geen specifieke natuurtoets voor het Natura 2000-gebied opgenomen.

De Natuurbeschermingswet schrijft een passende beoordeling voor wanneer significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten zijn. Bij de voorgenomen ontwikkeling is dit niet op voorhand uit te sluiten en dient er dus een passende beoordeling te worden uitgevoerd en de resultaten hiervan opgenomen te worden in de plantoelichting.

De afstand tot het Natura 2000 gebied 'De Veluwe' bedraagt meer dan 1100 meter. De aanwijzing als Natura 2000-gebied 'De Veluwe' is momenteel in procedure. Het ontwerpbesluit heeft daartoe ter inzage gelegen. Er is op dit moment nog geen definitief Natura 2000 gebied Veluwe vastgesteld. 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. De toelichting is op dit aspect aangevuld.