

Zaaknummer



★ 2 5 9 3 0 8 ★

Beoordeling zienswijzen ingediend tegen ontwerpbestemmingsplan
Landgoed Uylenborgh

Samenvatting en beoordeling van de zienswijze van de stichting Puttens Historisch Genootschap en stichting voor Natuur en Milieubescherming Putten

Samenvatting zienswijze

- a. Behoudt de historische bedding van de Volenbeek voldoende water?
- b. Toename bewoningsdruk in het gebied.
- c. Ontwerp van het hoofdgebouw valt buiten de historische realiteit.
- d. *Bouw van een watermolen en kantoren is merkwaardig op deze locatie.*
- e. Voorgestelde bebouwing kan een verstorende werking hebben op de flora en fauna.

Beoordeling van de zienswijze

- a. De initiatiefnemer heeft na veelvuldig onderzoek en overleg toestemming gekregen van het Waterschap Veluwe voor de aanleg van de waterpartijen. Omtrent de exacte uitvoering van werkzaamheden is nog verder afstemming nodig. Deze afstemming wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd, want op de feitelijke uitvoering van werkzaamheden, en daarmee het effect op de waterhuishouding, grip te houden is in het stelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden opgenomen dat het Waterschap in kennis gesteld moet worden van de beoogde vergunningverlening. Hiermee is goed waterbeheer veilig gesteld.
- b. Er is door de ontwikkeling van het landgoed een toename van de bewoningsdruk. De Vanenburgerallee is echter van zodanige aard en omvang dat door het toevoegen van 6 wooneenheden de bewoningsdruk acceptabel blijft. Door investeringen van de gemeente worden in het buitengebied op meerdere locaties fietspaden aangelegd of vernieuwd. Ook de Vanenburgerallee komt hier voor in aanmerking.
- c. Het ontwerp van het hoofdgebouw is op dit moment niet aan de orde. Het bestemmingsplan geeft de kaders aan (bijv. nok- en goothoogte) voor de bouwmogelijkheden. De welstandsnota stelt criteria aan de uiterlijke verschijning van een gebouw. Bij de procedure voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen komt het ontwerp van de bebouwing aan de orde.
- d. De locatie van de watermolen is inderdaad niet de exacte locatie van een vroegere watermolen. Echter het gaat hier om een gebied waar meerdere watermolens hebben gefunctioneerd. Door het terugbrengen van een watermolen wordt er een link gelegd naar deze geschiedenis. Het opnemen van een kantoorfunctie/vergaderruimte in de oranjerie heeft te maken met het geven van een functie aan de oranjerie. Het planontwerp gaat uit van het oversteken van de Vanenburgerallee (zoals landgoed de Vanenburg dit ook doet).

Hiermee wordt de Vanenburgerallee betrokken bij haar landgoederen en de passant gaat de landgoederen zo meer beleven.

- e. De ontwikkeling van de huidige natuur op het plangebied is tot stand gekomen in het kader van de landgoedontwikkeling. Het is een positief signaal dat de flora- en fauna tot ontwikkeling is gekomen. Wanneer er geen sprake zou zijn van een landgoedontwikkeling werden deze agrarische gronden nog intensief gebruikt. De bouw van wooneenheden is inherent aan de natuurontwikkeling in het kader van een nieuw landgoed. Wooneenheden en natuur dienen op een landgoed samen te gaan volgens provinciaal beleid (streekplan 2005). Ook heeft het terrein reeds een NSW – landgoed status.

Voorstel

De zienswijze ongegrond verklaren.

Samenvatting en beoordeling van de zienswijze van de heer Mosterd, Vanenburgerallee 14 A

Samenvatting zienswijze

- a. Een pleidooi inzake het landgoederenbeleid dat niet de beoogde uitwerking heeft in de praktijk.
- b. De bestaande bebouwing wordt buiten het plangebied gelaten.
- c. Er lijkt meer bebouwing te komen dan aanvankelijk bij nieuwe landgoederen de bedoeling was.
- d. Waarom komt er bebouwing aan de overzijde van de Vanenburgerallee?
- e. Geurhinder omliggende agrariërs in de toekomst onzeker.
- f. Er vindt een toename van verstening plaats.
- g. Overeenkomst inzake belemmering ontwikkeling omliggende bedrijven in de toekomst.

Beoordeling van de zienswijze

- a. De heer Mosterd geeft zijn visie inzake het landgoederenbeleid. Hij stuurt er op aan om dit drastisch te wijzigen. De gemeenteraad heeft zelf al uitgesproken om nieuw landgoederenbeleid vast te stellen. De herziening van bestemmingsplan Westelijk Buitengebied is hiervoor het geschikte moment. Op dit moment is er een streekplan 2005 van de provincie en een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Hiermee is er veel bestaand beleid waarmee gewerkt wordt. Zoals eerder genoemd wordt het bestemmingsplan herzien en ook de provincie is bezig om een Structuurvisie op te stellen. Wellicht dat hiermee in de toekomst een wijziging van het bestaande beleid komt.
- b. De bestaande bebouwing is buiten het plangebied gehouden zodat er door functieverandering de opstallen worden gesloopt en er conform beleid een woning voor terug komt. Initiatiefnemer wilde deze eerst binnen het plangebied brengen, echter het functieveranderingbeleid stelt dat de nieuw te bouwen woning binnen het voormalige agrarische bouwblok gerealiseerd wordt. Tevens zou een extra woning op het landgoed een dermate verdichting worden dat de structuur van het landgoed landschappelijk niet wenselijk is.

Ambtelijke toevoeging: het plangebied is gelegen in de EHS-verbindingszone. In de regels van de wijzigingsbevoegdheid van B. en W. van bestemmingsplan Westelijk Buitengebied staat dat voor realisering van een nieuw landgoed binnen de EHS het een voorwaarde is dat een voormalig agrarisch bedrijf met opstallen wordt gesaneerd.

In het streekplan staat het volgende: 'Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving en EHS-verbindingszones) en in multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve veeteelten'

De realisatie van het landgoed heeft juist een positieve bijdrage aan de realisatie van deze ecologische verbindingzone vanwege de nieuwe natuurontwikkeling. Daarom wordt het onderhavige ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan is ook nog voorgelegd aan de provinciale diensten. Zij

hebben letterlijk het volgende gereageerd: *'Wij hebben het plan voor het nieuwe landgoed bestudeerd en zijn tot de conclusie gekomen dat de provinciale belangen op een goede wijze in het plan zijn verwerkt'* (dhr. R. Kohutnicki, r.o. coördinator planbegeleiding Achterhoek en Veluwe afdeling TALO Provincie Gelderland). Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat de provincie geen enkele moeite heeft met een nieuw landgoed op deze locatie binnen de ecologische verbindingszone.

- c. Het beleid voor een nieuw landgoed is 5 hectare nieuwe natuur aanleggen en een woongebouw van maximaal 4.000 m³ met 3 wooneenheden, en per wooneenheid 100 m² aan bijgebouw.

In het onderhavige geval is er sprake van een landgoed van ruim 13 hectare. Minus de bouwvlakken is er meer dan 10 hectare nieuwe natuur. Er komen 2 woongebouwen met elk 3 wooneenheden en elke wooneenheid mag 100 m² aan bijgebouw hebben. Deze vierkante meters aan bijgebouwen zijn verdeeld over de oranjerie, watermolen en schaapskooi (420 m²), de overige vierkante meters ($180 \text{ m}^2 / 6 = 30 \text{ m}^2$ per wooneenheid) worden ingezet binnen de bouwblokken voor de wooneenheden als garage/berging. Hiermee is er niet meer bebouwing dan de bedoeling was. Als aanvulling een citaat uit het streekplan 2005 van de provincie: *'Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 hectare 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. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn'*.

- d. De visie op hoofdlijnen is gemaakt door Stedenbouwkundig bureau Amer, en heeft deze overzijde er bewust bij betrokken. Ook de welstandcommissie vindt deze uitbreiding een sterke verhoging van de kwaliteit van het landgoed omdat dit een 'verankering' aan de Vanenburgerallee impliceert. De suggestie van een aanzet van een uitbreiding/ nieuw landgoed is uit de lucht gegrepen. Er zijn geen initiatieven bekend bij de gemeentelijke organisatie. Elk nieuw initiatief dient zelfstandig te worden beoordeeld, echter beleidsmatig is een uitbreiding/nieuw landgoed op deze locatie niet aannemelijk, ook omdat de gemeenteraad hoogst waarschijnlijk het landgoederenbeleid gaat aanpassen.
- e. De geurhinder van de omliggende agrarische bedrijven is onderzocht en in de meest negatieve situatie (alle uitstoot op grens landgoed/ bouwblok) berekend. Hiermee is er geen hinder. De heer Mosterd heeft het over gevolgen in de toekomst. Alleen hier is altijd sprake van bij elke ontwikkeling. Wetgeving kan gewijzigd worden door het Rijk. Er dient getoetst worden aan de huidige regelgeving. Hieraan wordt voldaan.
- f. Het is correctesignaleerd dat er nu geen bebouwing staat en er wel bebouwing bij komt. Deze bebouwing wordt gerealiseerd vanuit de landgoedgedachte om de nieuwe natuur te bekostigen. Initiatiefnemer is wel voornemens om de bebouwing van het agrarische bedrijf te slopen in het kader van functieverandering. Hiervoor heeft hij reeds een principeverzoek ingediend.
- g. Het is juridisch niet haalbaar om toekomstige bewoners een overeenkomst te laten tekenen waarin staat dat zij nu en in de toekomst op geen enkele wijze de bedrijfsuitvoering en de daarbij gewenste normale uitbreiding en ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven zullen belemmeren. Een ieder heeft namelijk het wettelijk

recht om een zienswijze in te dienen tegen een ruimtelijke procedure. Een privaatrechtelijke overeenkomst heeft niet de juridisch houdbaarheid hier tegen.

Voorstel

De zienswijze ongegrond verklaren.

Samenvatting en beoordeling van de zienswijze van mevrouw Van 't Ooster-van Heuvelen, Veldstraat 5

Samenvatting zienswijze

- a. Het platteland van vroeger moet behouden blijven.
- b. De bouwplannen verstoren het aanwezige wild.
- c. Woningbouw nuttiger in het dorp die tevens beter betaalbaar zijn.

Beoordeling van de zienswijze

- a. Het landelijke gebied is dynamisch en onderhavig aan veranderingen. Stilstand is achteruitgang. Echter er dient wel op een zorgvuldige wijze hiermee worden omgegaan. Een verandering is niet per definitie een verslechtering. Door de aanleg van het landgoed wordt het voor meer mensen mogelijk om in het landelijke gebied te wonen, maar ook dat er nieuwe natuur wordt aangelegd wat ten goede komt van het landelijke gebied, flora en fauna en de burger (openbaar toegankelijk).
- b. De ontwikkeling van de huidige natuur op het plangebied is tot stand gekomen in het kader van de landgoedontwikkeling. Het is een positief signaal dat de flora- en fauna tot ontwikkeling is gekomen. Wanneer er geen sprake zou zijn van een landgoedontwikkeling werden deze agrarische gronden nog intensief gebruikt. De bouw van wooneenheden is inherent aan de natuurontwikkeling in het kader van een nieuw landgoed. Wooneenheden en natuur dienen op een landgoed samen te gaan volgens provinciaal beleid (streekplan 2005). De woningbouw is de financiële drager van het landgoed en maakt het mogelijk om de natuur haalbaar te maken.
- c. Het bouwen van betaalbare woningen is belangrijk. Echter deze 'taak' ligt eerder bij de woningcorporatie en de gemeente dan bij een particuliere initiatiefnemer. Met de nieuwbouwwijk Bijsteren is er reeds een grote slag geslagen met de bouw van betaalbare koopwoningen. In dit geval gaat het om een particulier initiatief waarvoor bestaand beleid is (nieuwe landgoederen).

Voorstel

De zienswijze ongegrond verklaren.

Samenvatting en beoordeling van de zienswijze van de heer Van 't Ooster, Veldstraat 5

Samenvatting zienswijze

- a. Het platteland van vroeger moet behouden blijven.
- b. De bouwplannen verstoren het aanwezige wild.
- c. Woningbouw nuttiger in het dorp die tevens beter betaalbaar zijn.

Beoordeling van de zienswijze

- a. Het landelijke gebied is dynamisch en onderhevig aan veranderingen. Stilstand is achteruitgang. Echter er dient wel op een zorgvuldige wijze hiermee worden omgegaan. Een verandering is niet per definitie een verslechtering. Door de aanleg van het landgoed wordt het voor meer mensen mogelijk om in het landelijke gebied te wonen, maar ook dat er nieuwe natuur wordt aangelegd wat ten goede komt van het landelijke gebied, flora en fauna en de burger (openbaar toegankelijk).
- b. De ontwikkeling van de huidige natuur op het plangebied is tot stand gekomen in het kader van de landgoedontwikkeling. Het is een positief signaal dat de flora- en fauna tot ontwikkeling is gekomen. Wanneer er geen sprake zou zijn van een landgoedontwikkeling werden deze agrarische gronden nog intensief gebruikt. De bouw van wooneenheden is inherent aan de natuurontwikkeling in het kader van een nieuw landgoed. Wooneenheden en natuur dienen op een landgoed samen te gaan volgens provinciaal beleid (streekplan 2005). De woningbouw is de financiële drager van het landgoed en maakt het mogelijk om de natuur haalbaar te maken.
- c. Het bouwen van betaalbare woningen is belangrijk. Echter deze 'taak' ligt eerder bij de woningcorporatie en de gemeente dan bij een particuliere initiatiefnemer. Met de nieuwbouwwijk Bijsteren is er reeds een grote slag geslagen met de bouw van betaalbare koopwoningen. In dit geval gaat het om een particulier initiatief waarvoor bestaand beleid is (nieuwe landgoederen).

Voorstel

De zienswijze ongegrond verklaren.

Samenvatting en beoordeling van de zienswijze van de heer en mevrouw

A. van Heuvelen, Engersteeg 6

Samenvatting zienswijze

- a. De ontwikkeling van een nieuw landgoed op deze locatie is onnodig vanwege de aanwezigheid van landgoed de Vanenburg.
- b. Aanpassing van een bestaand bestemmingsplan zou niet moeten kunnen.
- c. De ontwikkeling van een landgoed verstoort het aanwezige wild.
- d. Een groot deel van het plangebied zal niet openbaar toegankelijk zijn.
- e. Het platteland moet vrij van bebouwing en mensen van buitenaf blijven.
- f. Er is geen onderzoek gedaan naar geluidsoverlast door de spoorlijn.
- g. Omwonenden zijn niet geïnformeerd.
- h. Het aantal woningen is buitenproportioneel, net als het landhuis.
- i. Het bestemmingsplan voor landgoed Uylenborgh is al meerdere keren herzien, en telkens wordt het groter.

Beoordeling van de zienswijze

- a. Het bestaande beleid maakt het mogelijk om een nieuw landgoed op te richten, mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden die gesteld worden door de gemeente. Het reeds aanwezig zijn van een bestaand landgoed in de omgeving hoeft geen negatief criteria te zijn om een nieuw verzoek te beoordelen. In dit geval heeft het juist een versterkend karakter. De visie op hoofdlijnen, gemaakt door Stedenbouwkundig bureau Amer, trekt de overzijde er bewust bij. De welstandcommissie vindt deze uitbreiding een sterke verhoging van de kwaliteit van het landgoed omdat dit een 'verankering' aan de Vanenburgerallee impliceert. Daarmee wordt aangegeven dat een landgoed juist een aanvulling is voor de Vanenburgerallee.
- b. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan worden gewijzigd. Hiervoor dient een ruimtelijke procedure, de bestemmingsplanwijziging, gevoerd worden. Het onderhavige plan is zo'n bestemmingsplanwijziging. Hierin dienen alle belangen tegenover elkaar te worden afgewogen. Ook moet er met milieutechnische aspecten rekening worden gehouden.
- c. De ontwikkeling van de huidige natuur op het plangebied is tot stand gekomen in het kader van de landgoedontwikkeling. Het is een positief signaal dat de flora- en fauna tot ontwikkeling is gekomen. Wanneer er geen sprake zou zijn van een landgoedontwikkeling werden deze agrarische gronden nog intensief gebruikt. De bouw van wooneenheden is inherent aan de natuurontwikkeling in het kader van een nieuw landgoed. Wooneenheden en natuur dienen op een landgoed samen te gaan volgens provinciaal beleid (streekplan 2005). De woningbouw is de financiële drager van het landgoed en maakt het mogelijk om de natuur haalbaar te maken.
- d. Er wordt gesteld dat de schaapskooi en de graslanden openbaar toegankelijk zijn en de rest van het landgoed niet. Dit is echter een onjuiste stelling. Het gehele landgoed is openbaar toegankelijk, uiteraard uitgezonderd de woongebouwen en de oranjerie. Verder is het hele landgoed openbaar toegankelijk.

- e. Uiteraard moeten de agrariërs hun vak kunnen blijven uitvoeren. Daarom wordt er bij een bestemmingsplanwijziging onderzocht of er geen problemen zijn met geurcirkels en afstanden die aangenomen moeten worden tussen agrarische bedrijven en omliggende functies. In het onderhavige geval is dit onderzocht en zijn er in de meest mogelijke negatieve berekening geen beperkingen voor de omliggende agrariërs.
- f. Prorail geeft aan dat voor een plangebied gelegen aan de spoorlijn Amersfoort- Zwolle een geluidszone van 300 meter geldt, waarbinnen een geluidsonderzoek vereist is voor geluidsgevoelige ontwikkelingen. De woningbouw op het landgoed is een geluidsgevoelig object en valt hieronder. Echter de afstand tussen het landgoed en de spoorlijn is meer dan 800 meter. Hierdoor is er geen wettelijk eis en noodzaak van geluidsonderzoek.
- g. De initiatiefnemer heeft afgelopen jaren contact gezocht met zijn burens om uit te leggen wat zijn plannen zijn met het landgoed. Hoe dit verdere contact is verlopen is tussen deze mensen.
- h. Het beleid voor een nieuw landgoed is 5 hectare nieuwe natuur aanleggen en een woongebouw van maximaal 4.000 m³ met 3 wooneenheden, en per wooneenheid 100 m² aan bijgebouw.

In het onderhavige geval is er sprake van een landgoed van ruim 13 hectare. Minus de bouwvlakken is er meer dan 10 hectare nieuwe natuur. Er komen 2 woongebouwen met elk 3 wooneenheden en elke wooneenheid mag 100 m² aan bijgebouw hebben. Deze vierkante meters aan bijgebouwen zijn verdeeld over de oranjerie, watermolen en schaapskooi (420 m²), de overige vierkante meters (180 m² / 6 = 30 m² per wooneenheid) worden ingezet binnen de bouwblokken voor de wooneenheden als garage/berging. Hiermee is er niet meer bebouwing dan de bedoeling was. Als aanvulling een citaat uit het streekplan 2005 van de provincie: *'Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 hectare 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. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn'*.

Wat betreft het hoofdgebouw is de randvoorwaarde van de gemeente dat er een gebouw met allure wordt gerealiseerd. Hieraan wordt voldaan in het onderhavige plan.

- i. Het is nu de eerste keer dat het bestemmingsplan Landgoed Uylenborgh in procedure is. Er is dan ook geen sprake dat het bestemmingsplan Landgoed Uylenborgh al meerdere keren is herzien. Bij de totstandkoming van de plannen zijn er uiteraard wijzigingen opgetreden, maar dit is een normale gang van zaken bij planontwikkeling.

Voorstel

De zienswijze ongegrond verklaren.

**Samenvatting en beoordeling van de zienswijze van de heer M. Timmer,
Volenbekerweg 12 A**

Samenvatting zienswijze

- a. Een bestemmingsplanwijziging in dit gebied kan verregaande consequenties hebben voor de omgeving.
- b. De omliggende agrarische bedrijven kunnen ernstige schade ondervinden bij uitbreiding in de toekomst. De ontwikkeling van het landgoed is niet goed voor de continuïteit van de agrarische sector.

Beoordeling van de zienswijze

- a. De ontwikkeling van een nieuw landgoed in een gebied wat jarenlang door de agrarische sector is gebruikt heeft natuurlijk grote consequenties. Echter de ontwikkeling van natuur en de woningbouw als compensatie om het te bekostigen geeft ook een nieuw impuls aan het gebied en landschap. Er worden investeringen gedaan waar een ieder gebruik van kan maken vanwege de openbare toegankelijkheid.
- b. De geurhinder van de omliggende agrarische bedrijven is onderzocht en in de meest negatieve situatie (alle uitstoot op grens landgoed/ bouwblok) berekend. Hiermee is er geen hinder. De heer Timmer heeft het over gevolgen in de toekomst. Alleen hier is altijd sprake van bij elke ontwikkeling. Wetgeving kan gewijzigd worden door het Rijk. Er dient getoetst worden aan de huidige regelgeving. Hieraan wordt voldaan.

Voorstel

De zienswijze ongegrond verklaren.

Samenvatting en beoordeling van de zienswijze van mevrouw G.E. Hop, Engersteeg 10

Samenvatting zienswijze

- a.
 1. Het is een bouwcomplex met natuur eromheen.
 2. De overige bebouwing is voor het merendeel ten behoeve van commerciële exploitatie.
 3. Het geheel past niet binnen het provinciaal beleid voor landgoederen en verbindingzones binnen de EHS.
- b.
 1. Getwijfeld mag worden aan de algehele kwaliteit van het ontwerp.
 2. De locatie van de watermolen klopt historisch niet. Het aanzicht van het hoofdgebouw is niet symmetrisch.
 3. Er is geen rekening gehouden met landschappelijk/historische waarden bij de aanleg van het landschap.
- c.
 1. Ontwikkelingen zijn in strijd met de EHS uitgangspunten.
 2. Gebruik van verouderde gegevens voor het ecologisch onderzoek.
 3. Zorgplicht in het kader van de Flora- en Faunawet wordt overtreden.
- d. Past deze planontwikkeling wel binnen de woonvisie van de gemeente Putten.
- e. Kan het gebied de verhoging van de druk aan.
- f. Plannen zijn onverstandig in de huidige economische tijd.
- g. Agrarische jeugd moet geen beperkingen kennen voor eventuele ontwikkelingsplannen.

Beoordeling van de zienswijze

- a.1. Het beleid voor een nieuw landgoed is 5 hectare nieuwe natuur aanleggen en een woongebouw van maximaal 4.000 m³ met 3 wooneenheden, en per wooneenheid 100 m² aan bijgebouw. In het onderhavige geval is er sprake van een landgoed van ruim 13 hectare. Minus de bouwvlakken is er meer dan 10 hectare nieuwe natuur. Dit is een behoorlijke investering in de nieuwe natuur. Hiermee wordt een balans gevonden tussen bebouwing en natuur.
- a.2. De schaapskooi is bedoeld om gereedschap op te slaan en dieren ter herbergen die op het landgoed lopen. De orangerie heeft inderdaad een kantoorfunctie. De watermolen is vooral bedoeld voor bezoekers van het landgoed en als toevoeging met een link naar het verleden van het gebied. Het prieel is uitsluitend bedoeld voor wandelaars op het landgoed om te kunnen uitrusten en te genieten van het landgoed. Op het landgoed moet er conform de CROW-normen voldaan worden aan het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers van het landgoed. Deze parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat de auto's niet midden in het zicht staan.
- a.3. In het streekplan staat het volgende: 'Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS- verweving en EHS-verbindingzones) en in multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve veeteelten'.

De realisatie van het landgoed heeft juist een positieve bijdrage aan de realisatie van deze ecologische verbindingzone vanwege de nieuwe natuur ontwikkeling. Daarom wordt het onderhavige ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de

gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan is ook nog voorgelegd aan de provinciale diensten. Zij hebben letterlijk het volgende gereageerd: *'Wij hebben het plan voor het nieuwe landgoed bestudeerd en zijn tot de conclusie gekomen dat de provinciale belangen op een goede wijze in het plan zijn verwerkt'* (dhr. R. Kohutnicki, r.o. coördinator planbegeleiding Achterhoek en Veluwe afdeling TALO Provincie Gelderland). Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat de provincie geen enkele moeite heeft met een nieuw landgoed op deze locatie binnen de ecologische verbindingszone.

- b.1. De visie op hoofdlijnen is gemaakt door Stedenbouwkundig bureau Amer, en heeft deze overzijde er bewust bij betrokken. Ook de welstandcommissie vindt deze uitbreiding een sterke verhoging van de kwaliteit van het landgoed omdat dit een 'verankering' aan de Vanenburgerallee impliceert. Hiermee ligt er een gedegen visie onder het ontwerp.
- b.2. De locatie van de watermolen is inderdaad niet de exacte locatie van een vroegere watermolen. Echter het gaat hier om een gebied waar meerdere watermolens hebben gefunctioneerd. Door het terugbrengen van een watermolen wordt er een link gelegd naar deze geschiedenis. Het opnemen van een kantoorfunctie/vergaderruimte in de oranjerie heeft te maken met het geven van een functie aan de oranjerie. Het planontwerp gaat uit van het oversteken van de Vanenburgerallee (zoals landgoed de Vanenburg dit ook doet). Hiermee wordt de Vanenburgerallee betrokken bij haar landgoederen en de passant gaat de landgoederen zo meer beleven.
Wat betreft het hoofdgebouw zijn de criteria vastgelegd in de welstandnota van de gemeente Putten. Een eventuele zienswijze inzake de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing kan worden ingediend zodra de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter inzage wordt gelegd.
- b.3. Er is een aanpassing in het planontwerp geweest wat betreft de landschappelijke en historische waarden. Eerst zou er veel bos aan de achterzijde komen, maar dat is nu meer teruggebracht naar aanleiding van deskundigen van Stedenbouwkundigbureau Amer en een deskundige van Stichting Landschap Beheer Gelderland. Hiermee werden meer landschappelijke verbindingen gemaakt en is historisch gezien beter passend in het landschap.
- c.1. Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provinciale diensten. Zij hebben letterlijk het volgende gereageerd: *'Wij hebben het plan voor het nieuwe landgoed bestudeerd en zijn tot de conclusie gekomen dat de provinciale belangen op een goede wijze in het plan zijn verwerkt'* (dhr. R. Kohutnicki, r.o. coördinator planbegeleiding Achterhoek en Veluwe afdeling TALO Provincie Gelderland). Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat de provincie geen enkele moeite heeft met deze ontwikkeling op deze locatie.
- c.2. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd door een gecertificeerd deskundig ecooloog. Er is gebruik gemaakt van de meest recente beschikbare data.
- c.3. De provincie is verantwoordelijk voor de Flora- en faunawet. De provincie heeft aangegeven dat de provinciale belangen (waaronder ook de Flora- en faunawet) op een goede wijze in het plan zijn verwerkt.

- d. In 2011 heeft de gemeenteraad een nieuwe Woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie is een streefwoningbouwprogramma opgenomen voor de komende vijf jaar. In dit streefwoningbouwprogramma is rekening gehouden met 25% dure woningbouw. Elk jaar stelt het college tevens de planningslijst/ het woningbouwprogramma voor het komende jaar vast. In deze lijst worden alle projecten apart benoemd. Hierin staan onder andere 6 dure koopwoningen van het project Landgoed Uylenborgh.
- e. Er is door de ontwikkeling van het landgoed een toename van de bewoningsdruk. De Vanenburgerallee is echter van zodanige aard en omvang dat door het toevoegen van 6 wooneenheden de bewoningsdruk acceptabel blijft. Door investeringen van de gemeente worden in het buitengebied op meerdere locaties fietspaden aangelegd of vernieuwd. Ook de Vanenburgerallee komt hiervoor in aanmerking.
- f. De ontwikkeling van de plannen door de initiatiefnemer duurt reeds jaren. De economische situatie is wereldwijd veranderd. Hier is geen directe invloed op uit te oefenen. De verantwoordelijkheid voor een dergelijk project ligt bij de initiatiefnemer.
- g. Uiteraard moeten de agrariërs hun vak kunnen blijven uitvoeren, ook hun eventuele opvolgers. Daarom wordt er bij een bestemmingsplanwijziging onderzocht of er geen problemen zijn met geurcirkels en afstanden die aangenomen moeten worden tussen agrarische bedrijven en omliggende functies. In het onderhavige geval is dit onderzocht en zijn er in de meest mogelijke negatieve berekening geen beperkingen voor de omliggende agrariërs. Verder is het lastig om situaties in de toekomst in te schatten.

Voorstel

De zienswijze ongegrond verklaren.

Samenvatting en beoordeling van de zienswijze van de maatschap Hop G.G. en Meiling B.G., Engersteeg 10 A

Samenvatting zienswijze

- a. Er ontstaat een woonwijk in het buitengebied.
- b. Ernstige belemmering van het agrarische bedrijf.
- c. Er is geen behoefte aan kantoor/vergaderruimte.
- d. Wordt de flora en fauna niet verstoord door de bebouwing.

Beoordeling van de zienswijze

- a. Er is specifiek beleid voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Dit beleid geeft aan hoeveel bebouwing in relatie tot hoeveel hectare nieuwe natuur gerealiseerd mag worden. In het onderhavige geval wordt er niet meer gevraagd. Het beleid voor een nieuw landgoed is 5 hectare nieuwe natuur aanleggen en een woongebouw van maximaal 4.000 m³ met 3 wooneenheden, en per wooneenheid 100 m² aan bijgebouw.
In het onderhavige geval is er sprake van een landgoed van ruim 13 hectare. Minus de bouwvlakken is er meer dan 10 hectare nieuwe natuur. Er komen 2 woongebouwen met elk 3 wooneenheden en elke wooneenheid mag 100 m² aan bijgebouw hebben. Deze vierkante meters aan bijgebouwen zijn verdeeld over de oranjerie, watermolen en schaapskooi (420 m²), de overige vierkante meters ($180 \text{ m}^2 / 6 = 30 \text{ m}^2$ per wooneenheid) worden ingezet binnen de bouwblokken voor de wooneenheden als garage/berging. Hiermee is er niet meer bebouwing dan de bedoeling was. Als aanvulling een citaat uit het streekplan 2005 van de provincie: *'Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 hectare 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. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn'*.
- b. Bij het geuronderzoek is gebruik gemaakt van het zwaarst mogelijke programma, 'V-stacks-gebied'. Daarbij zijn alle omliggende agrarische bedrijven meegenomen en is er de maximaal mogelijke odeureenheid berekend. Dit betekent dat als de aanliggende agrariër op het uiterste (dichtstbijzijnde) puntje van zijn grond al zijn geur zou uitstoten, dat er dan nog steeds geen belemmering is.
- c. Het opnemen van een kantoorfunctie/vergaderruimte in de oranjerie heeft te maken met het geven van een functie aan de oranjerie. Het planontwerp gaat uit van het oversteken van de Vanenburgerallee (zoals landgoed de Vanenburg dit ook doet). Hiermee wordt de Vanenburgerallee betrokken bij haar landgoederen en de passant gaat de landgoederen zo meer beleven. Het wel of geen behoefte hebben aan kantoorruimte/vergaderruimte is aan de initiatiefnemer om deze behoefte in te vullen.
- d. De ontwikkeling van de huidige natuur op het plangebied is tot stand gekomen in het kader van de landgoedontwikkeling. Het is een positief signaal dat de flora- en fauna tot ontwikkeling is gekomen. Wanneer er geen sprake zou zijn van een landgoedontwikkeling werden deze agrarische gronden nog intensief gebruikt. De bouw van wooneenheden is inherent aan de natuurontwikkeling in het kader van een nieuw landgoed. Wooneenheden en natuur dienen op een landgoed samen te gaan volgens provinciaal beleid (streekplan

2005). De woningbouw is de financiële drager van het landgoed en maakt het mogelijk om de natuur haalbaar te maken.

Voorstel

De zienswijze ongegrond verklaren.

Samenvatting en beoordeling van de zienswijze van de heer Buter, Weverstraat 4

Samenvatting zienswijze

- a. Het plan is geen landgoed maar commerciële planontwikkeling.
- b. Er wordt teveel bebouwing toegestaan.
- c. Het verzoek aan de gemeenteraad om het landgoederenbeleid te herzien.

Beoordeling van de zienswijze

- a. Het plangebied is reeds gerangschikt als NSW (Natuurschoonwet) landgoed. Er vindt planontwikkeling plaats conform het bestaande provinciale en gemeentelijke beleid, wat betekent dat er ook bebouwing is toegestaan als compensatie voor de investeringen in de natuur.
- b. Het beleid voor een nieuw landgoed is 5 hectare nieuwe natuur aanleggen en een woongebouw van maximaal 4.000 m³ met 3 wooneenheden, en per wooneenheid 100 m² aan bijgebouw.

In het onderhavige geval is er sprake van een landgoed van ruim 13 hectare. Minus de bouwvlakken is er meer dan 10 hectare nieuwe natuur. Er komen 2 woongebouwen met elk 3 wooneenheden en elke wooneenheid mag 100 m² aan bijgebouw hebben. Deze vierkante meters aan bijgebouwen zijn verdeeld over de oranjerie, watermolen en schaapskooi (420 m²), de overige vierkante meters ($180 \text{ m}^2 / 6 = 30 \text{ m}^2$ per wooneenheid) worden ingezet binnen de bouwblokken voor de wooneenheden als garage/berging. Hiermee is er niet meer bebouwing dan de bedoeling was. Als aanvulling een citaat uit het streekplan 2005 van de provincie: *'Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 hectare 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. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn'*.

- c. De gemeenteraad heeft zelf al uitgesproken om nieuw landgoederenbeleid vast te stellen. De herziening van bestemmingsplan Westelijk Buitengebied is hiervoor het geschikte moment. Op dit moment is er een streekplan 2005 van de provincie en een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Hiermee is er veel bestaand beleid waarmee gewerkt wordt. Zoals eerder genoemd wordt het bestemmingsplan herzien en ook de provincie is bezig om een nieuwe Structuurvisie op te stellen. Wellicht dat hiermee in de toekomst een wijziging van het bestaande beleid komt.

Voorstel

De zienswijze ongegrond verklaren.