

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan “Landgoed Westerveld”

Het overleg van voorontwerpbestemmingsplan “Landgoed Westerveld” als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden.

Gedurende een periode van twee weken, van 29 januari 2010 tot en met 11 februari 2010, heeft het inspraakplan ter inzage gelegen. De volgende inspraak- en overlegreacties zijn binnengekomen.

1.	Inspreker a en inspreker b..	Datum ontvangst: 25 februari 2010 Registratienummer: 452734 en 452731 Datum dagtekening: 25 februari 2010
a.	Inspraakreactie: Op 9 februari 2010 hebben insprekers mondeling hun inspraakreactie over het bestemmingsplan Landgoed Westerveld naar voren gebracht. Insprekers wonen ten oosten van het plangebied. Insprekers geven aan dat het plangebied een uniek stiltegebied is met veel wild, zoals reeën. Dit zal verstoord worden door de extra woningen en de openstelling van het gebied. Aangegeven wordt dat regels zoals het aanlijnen van honden, niet worden nageleefd. Insprekers vinden dat aan de woningbouw veel verdiend zal gaan worden en dat winstbejag ten koste gaat van natuur. Het gebied verandert wezenlijk ten opzicht van de huidige situatie. Ook is het gebied waarneembaar vanuit de woning van een van de insprekers. Gemeentelijke reactie: Ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (wandelaars) wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen. In de huidige situatie bestaat een groot deel van het gebied uit landbouwgronden (circa 20 hectare). De landbouwgronden worden omgevormd naar nieuwe natuur, bestaande uit bloemrijke graslanden en natuurakkers. In het opgestelde inrichtings- en beheersplan wordt ingegaan op de toekomstige inrichting en het beheer van verschillende landschapselementen en natuurdoeltypen. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van nieuwe natuur een bijdrage zal leveren aan versterking van de ecologische hoofdstructuur. Het gemeentelijk landgoederenbeleid biedt de mogelijkheid om onder een aantal randvoorwaarden landgoedwoningen te realiseren. Deze randvoorwaarden staan in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld. De initiatiefnemer voldoet aan deze voorwaarden. De opmerking dat door de woningbouw natuur verloren zal gaan, delen wij niet; er wordt juist meer natuur aangelegd. Daarnaast zal er een beter functionerende EHS ontstaan. Door de aanleg van gevarieerde natuur zal het gebied juist toegankelijker worden voor bijvoorbeeld wild. De woning van inspreker ligt op circa 520 meter van de nieuw te bouwen landgoedwoningen. Uit het inrichtingsplan blijkt dat rondom de woningen bomen aangeplant zullen worden en dat de huidige bomenrij gehandhaafd blijft, zodat het mogelijke zicht van inspreker op de woningen gering is. Conclusie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.	
2.	Inspreker c.	Datum ontvangst: 4 februari 2010 Registratienummer: 450280 Datum dagtekening: 4 februari 2010

a.	Inspraakreactie: Op 1 februari 2010 heeft inspreker mondeling zijn inspraakreactie over het bestemmingsplan Landgoed Westerveld naar voren gebracht. Insprekers wonen ten oosten van het plangebied. Inspreker vindt de locatie voor de landhuizen niet gelukkig gekozen. Zijn uitzicht zal veranderen. Ook is inspreker niet blij met de openstelling van het gebied. Inspreker verwijst naar het landgoed Otelaar. Mensen die landgoed Westerveld straks zullen gaan bezoeken, doorkruizen het pad langs de tuin van inspreker. De vrijheid van de woonlocatie van inspreker wordt ontnomen.
a.	Gemeentelijke reactie: Inspreker woont circa 75 meter van de beoogde landgoedwoningen vandaan. Vanwege de gebiedskarakteristiek en de impact van de nieuwe landgoedwoningen, is gekozen voor één bebouwingscluster, waarbij getracht is om de bebouwing zoveel mogelijk te laten aansluiten op de omgeving. De huidige bomenrij langs de Molweg blijft behouden, waardoor het uitzicht van inspreker op de nieuwe woonbebouwing gering is. Daarnaast zal aan de voorzijde van de bouwlocatie jonge aanplant (bos) ontwikkeld worden. Een van de voorwaarden voor het realiseren van een landgoed, is de openstelling van 90% van de gronden voor recreanten via bestaande en aan te leggen wandelpaden. De bestaande toegangsweg vanaf de Kallenbroekerweg wordt opengesteld voor publiek, zodat wandelaars het wandelpad over het landgoed kunnen bereiken. Tussen de tuin van inspreker en het pad staat een bomenrij, die gehandhaafd blijft. Hierdoor achten wij de aantasting van de privacy van inspreker, gering. Daarnaast vinden wij het een maatschappelijk belang dat het landgoed opengesteld wordt voor publiek. Door het openstellen van het landgoed zal de beleefbaarheid van het landschap vergroot worden. Conclusie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.	Provincie Gelderland Team Roa Postbus 9090 6800 GX Arnhem Zaaknummer: 2010-002191	Datum ontvangst: 4 februari 2010 Registratienummer: 450280 Datum dagtekening: 4 februari 2010
a.	Vooroverlegreactie: De provincie constateert dat het plangebied van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan gelegen is in een gebied dat op grond van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangemerkt als groenblauw raamwerk. Meer specifieke is het plangebied gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en hierbinnen in EHS-natuur en EHS-verweving. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied aangeduid als beschermingsgebied voor Natte Natuur. De gronden waar de landgoedwoningen zijn beoogd, zijn vanuit ecologisch perspectief juist de meeste waardevolle gronden. Daarnaast zijn deze gronden laag gelegen, waardoor vanuit hydrologisch perspectief de gronden ongeschikt zijn voor woningbouw.	
b.	Aangegeven wordt dat het plan is strijdig met het gemeentelijk landgoederenbeleid.	
c.	Aangegeven wordt dat volgens het provinciale landgoederenbeleid het niet mogelijk is een landgoed te realiseren op de gronden die zijn aangeduid als EHS-natuur. Binnen de EHS geldt de “nee, tenzij”- benadering. Hiervan kan worden afgeweken door op gebiedsniveau een “nee, tenzij”- afweging te maken. Dit kan wanneer een aantal plannen of projecten in één ruimtelijk plan wordt ingediend, gericht op de per saldo verbetering van de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau. Hierbij is sprake van een zogeheten saldobenadering. De provincie acht de voorgesteld saldobenadering als onvoldoende.	

d.	Het deel van het plangebied waar de beoogde landgoedwoningen worden gerealiseerd, is aangeduid als beschermingszone “natte natuur”. Het plan is in strijd met de beleidsuitgangspunten van de beschermingszones “natte natuur”. <i>Gemeentelijke reactie</i>
a.	In 2009 heeft de provincie de herziening van het streekplan 2005 vastgesteld. In de herziening van het streekplan is de aanduiding van de locatie echter gewijzigd van EHS-verweving naar EHS-natuur. Bij het indienen van het plan voor het landgoed door initiatiefnemer in 2007 is destijds getoetst aan het geldende provinciale beleid (Streekplan 2005). Volgens de themakaart ‘Ruimtelijke structuur’ viel het plangebied in EHS-verweving. Het oprichten van landgoederen is mogelijk binnen EHS-Verweving. Op 25 november 2011 hebben de provincie, de gemeente en de SVGV een bezoek gebracht aan de locatie. Tijdens het locatiebezoek is bevestigd dat de bouwlocatie voor de landgoedwoningen inderdaad geen geschikte locatie is. In overleg met de provincie en de SVGV is voor de landgoedwoningen een andere locatie gekozen. Conclusie: Het plan is naar aanleiding van deze reactie aangepast. De landgoedwoningen zullen op een andere, geschikte locatie gerealiseerd worden.
b.	Het gemeentelijk beleid nieuwe landgoederen staat bij realisatie van een landgoed van 10 ha één woongebouw van allure toe. Bij een landgoed van 20 ha worden twee landgoedwoningen toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken. Als er sprake is van het ontwikkelen van een nieuw landgoed waarbij een milieubelastende functie wordt gesaneerd, kan een rodere-rood-groen verhouding worden toegestaan. Bij de ontwikkeling van landgoed Westerveld is hiervan sprake. Er worden twee agrarische bedrijven elders in de gemeente beëindigd. Daarbij is sprake van sloop van tenminste 1000m² aan agrarische opstallen. In de beleidsevaluatie “Van Schaffelaar tot Otelaar” is aangegeven dat voor een landgoed van 10 hectare gekozen kan worden voor: of één woongebouw met een bruto inhoud tussen de 2500m³ en 4000 m³, met maximaal drie wooneenheden, of twee geclusterde woongebouwen met ieder één wooneenheid, onder een samenhangende architectuur te realiseren waarbij de inhoud per woongebouw maximaal 1500 m³ mag zijn. Wat betreft het te realiseren rood zijn 4 woongebouwen van elk 1500 m³ mogelijk, omdat er een landgoed van minimaal 20 ha wordt gerealiseerd. Het plan voor de ontwikkeling van landgoed Westerveld past derhalve binnen het gemeentelijk landgoederenbeleid. Conclusie: De gemeente is van mening dat het plan past binnen het gemeentelijk landgoederenbeleid. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
c.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder a. Voor de oppervlakte aan EHS die verloren gaat door de bouw van de landgoedwoningen kan de saldobenadering worden gekozen. Voorwaarde is dan wel dat de plannen als één ruimtelijk plan worden ingediend en dat met die plannen een beter functionerende EHS ontstaat. Met onderhavig plan wordt binnen de EHS een kwaliteitsslag gemaakt, door de aanleg van gevarieerde natuur, lijnelementen (houtwallen), welke het landgoed doorsnijden en een stapsteen amfibie. Conclusie: Deze reactie leidt tot aanpassing van het plan. Initiatiefnemer heeft het inrichtingsplan voor de aanleg van natuur aangepast
d.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder a. De locatie voor de vier landgoedwoningen is aangepast.