


Per gewone post en per Email: k.kuperus@gemwoudenberg.nl

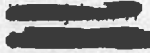




Gemeente Woudenberg
t.n.v. de Gemeenteraad
Postbus 16
3930 EA Woudenberg

GEMEENTE Woudenberg
Verseon-nummer:
10 JUN 2016
beh. ambtenaar:
in afschrift aan:
hoort bij:

 **Koopmans
Beheer**

Maarn, 9 juni 2016

Betreft : Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Zuiderbroek 22
Ref. nr. : 12160/JK
Contact. Pers. : 

Geacht college,

Middels dit schrijven doe ik u namens het landgoed Geerestein, daarbij vertegenwoordigd door jonkheer P.C. Hooft, haar zienswijze toekomen op de voorliggende partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010/2013 (Zuiderbroek 22).

Het landgoed is voorstander voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers voor de instandhouding van monumenten. Deze nieuwe economische dragers moeten daarbij wel een meerwaarde creëren voor hun omgeving en niet in de eerste plaats leiden tot afbreuk.

De zienswijze van het landgoed Geerestein op de voorgenomen partiële herziening wordt hieronder puntsgewijs weergegeven:

A. Landgoed is niet openbaar toegankelijk

Het landgoed Geerestein is een particulier eigendom. In tegenstelling tot hetgeen ten onrechte is aangenomen in voorliggende plan, is het landgoed niet openbaar toegankelijk. Het landgoed is alleen, gedeeltelijk, opengesteld voor wandelaars. En dit ook onder duidelijke beperkingen, zoals dit is weergegeven aan iedere ingang vanaf de openbare weg. Overige gebruikers, ten dienste van het landgoed, inwonende, pachters of dienstverleners hebben beperkte toegang tot het landgoed. Voor de eigenaren van de Zuiderbroek 22 geldt dat er sprake is van een erfdienstbaarheid, ten laste van het landgoed, welke in beginsel en onder voorwaarden toegang biedt ter zake van wonen en agrarische activiteiten. Deze erfdienstbaarheid is gevestigd in 1983 en is van toepassing op één toegangsweg over het landgoed, de Zuiderbroek, richting de openbare weg "Geeresteinselaan". Toegang tot overige wegen en paden op het landgoed naar eventuele openbare wegen is niet toegestaan.

Binnen deze zienswijze wil het landgoed aangeven dat het niet vanzelfsprekend is dat het perceel, Zuiderbroek 22, toegankelijk zou zijn voor andere activiteiten dan de erfdienstbaarheid omschrijft en dat het landgoed geen openbaar gebied is.

B. Bedrijfsverplaatsing heeft geen meerwaarde

Nieuwe economische dragers moeten volgens het landgoed een meerwaarde vormen voor het landgoed en het biotoop waarin het zich bevindt. Het landgoed begrijpt daarbij in de eerste plaats niet waarom de gemeente medewerking verleent voor het verplaatsen van een reeds gevestigd bedrijf binnen de gemeente Woudenberg. Het huidige bedrijf bevindt zich namelijk op een daarvoor bestemd industrieterrein en wordt verplaatst naar een locatie binnen de Ecologische Hoofdstructuur, en een kwetsbaar gebied als het landgoed Geerestein.



Met de bedrijfsverplaatsing naar het landgoed wordt in de beleving en naar het objectieve oordeel van het landgoed geen meerwaarde gecreëerd. Het beoogde installatiebedrijf heeft geen directe relatie met het buitengebied en het cultuurlandschap. Daarbij wordt de intrinsieke waarde van natuur, landschap, en cultuurhistorie niet beter benut- en/of beleefbaar gemaakt.

Het bedrijf is een niet logische component die wordt toegevoegd. Installatiebedrijven hebben van oudsher hun vestigingen in een bebouwde omgeving waarbij er een beter klimaat heerst voor bereikbaarheid en toegankelijkheid. Deze voorgenomen ontwikkeling past volgens het landgoed daarom ook niet goed op de ladder van duurzame verstedelijking, met deze verplaatsing wordt niet voldaan aan mogelijk hergebruik, maar wordt er een – deels logistiek – bedrijf met alle faciliteiten vanuit een industrieterrein verplaatst naar de Ecologische Hoofdstructuur met alle beperkingen die het landgoed en haar gebruikers beheersen.

C. Visie lange termijn bedrijfsgroei ontbreekt

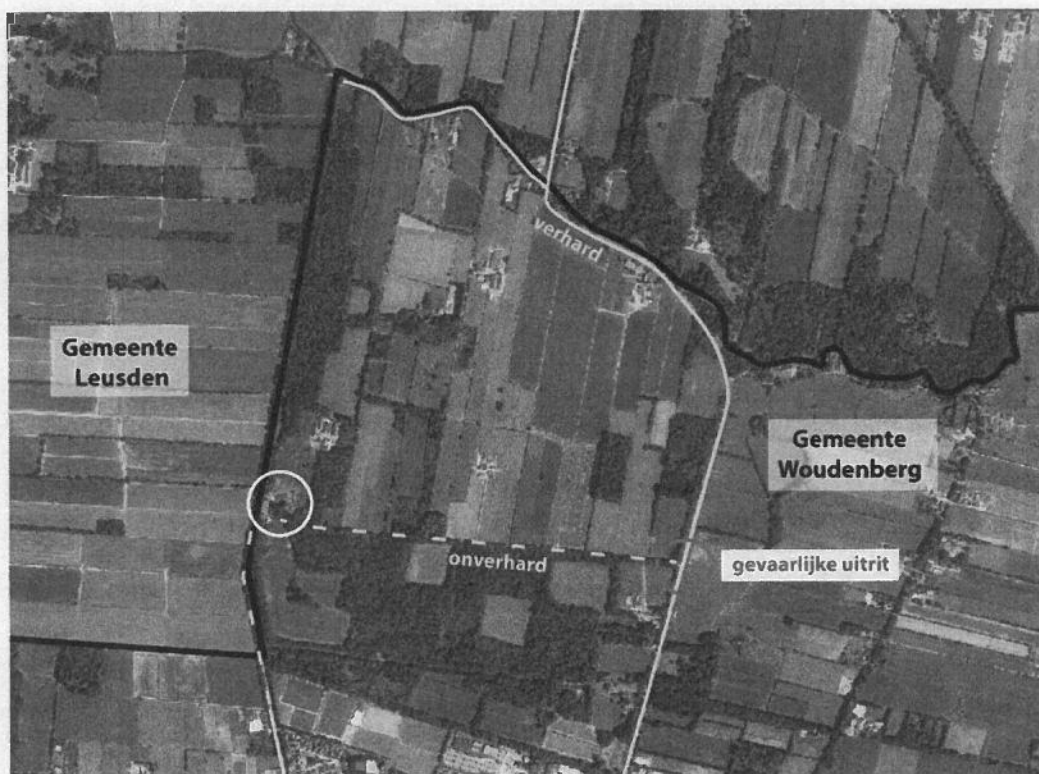
Binnen het plan dat is opgesteld door buRO (maart 2016) wordt een bedrijfsomvang omschreven van het aantal werkende FTE en wordt er een beperking geschetst van de bedrijfsgrootte. Hierbij wordt gesuggereerd dat het bedrijf de komende jaren niet zal groeien. Zonne-energie kent zijn opmars. De verwachting is dat deze sector de komende jaren zal groeien. Een normaal bedrijf kent een nominale groei van 10 % per jaar. Het is niet

onaannemelijk dat van een bedrijf in de zonne-energie sector een grotere groei verwacht kan worden. Het is daarom niet uit te sluiten dat het voorgestelde installatiebedrijf binnen een bepaalde tijd een aanzienlijke groei doormaakt waarbij de beoogde locatie niet meer voldoet en aanpassingen nodig heeft. Het landgoed is daarom van mening dat een bedrijf binnen deze sector op voorhand niet moeten worden verplaatst naar een omgeving die deze groei niet aan kan.

D. Openbare toegangswegen niet geschikt

Vanuit de Geeresteinselaan is er een zeer gevaarlijke in- en uitrit voor vrachtwagens en personenauto's. Uit ervaring met de agrarisch verkeersbewegingen is de insteek door vrachtwagens niet in één keer te maken. Vrachtwagens moeten vanuit Amersfoort de weghelft van tegemoetkomend verkeer gebruiken om in te draaien. Uitdraaien vanuit het landgoed op de Geeresteinselaan is niet overzichtelijk en gevaarlijk doordat de bomerij het uitzicht belemmerd.

Vanuit de Griftdijk wordt ter hoogte van de sportvelden de Griftdijk onverhard en smal. Deze dijk is dan ook in de ogen van het landgoed niet geschikt om met vrachtwagens een dergelijk bedrijf te bevoorraden en bestellingen af te geven. De Griftdijk wordt daarbij ook steeds meer gebruikt als recreatieve uitvalsweg vanuit de dorpskern van Woudenberg.



E. Extra verkeersbewegingen niet gewenst

De huidige bedrijfsbestemming van het perceel is op dit moment "caravanstalling". Deze huidige bestemming is in de afgelopen jaren door de vorige eigenaar niet tot zeer extensief gebruikt. Er hebben zich in de afgelopen 10 jaar weinig tot geen bedrijfsactiviteiten voorgedaan. De huidige bestemming en gebruik hebben daarbij niet geleid tot onevenredige aantasting van de omgeving. Daarbij is het stallen van caravans een zeer passieve activiteit. Periodiek worden caravans gehaald en gebracht. In een korte periode zijn er activiteiten. Over een lange periode is er rust.

Een wijziging in de bestemming naar de voorgestelde bestemming leidt daarbij wel degelijk tot blijvend negatieve gevolgen voor de omgeving. Met name de algemene toegankelijkheid wordt van periodieke bewegingen gezet naar constante bewegingen. Dit leidt tot een aanzienlijke hinder van gebruik van het landgoed door met name wandelaars. In het bijzonder de Zuiderbroek, waar veel gewandeld wordt door gezinnen en ouderen zullen hinder ondervinden van meer verkeersbewegingen.

Naast de recreant zal ook de natuur hinder ondervinden van meer verkeersbewegingen. Met name in de ochtend en avond, het moment waarop het wild zich het meest actief gedraagt, zal het wild worden verstoord in het foerageergedrag. Auto's en vrachtwagens zullen er voor doen zorgen dat het wild zich weer terugtrekt in de dekkingen. Ook zullen aanrijdingen met wild niet uitblijven.

Het landgoed Geerestein is zoals beschreven een particulier eigendom, deels beheerst door civielrechtelijke afspraken en regels. Het landgoed is niet openbaar toegankelijk. De wegen en paden op het landgoed zijn onverhard. Deze wegen zijn in eerste instantie niet berekend op veel verkeersbewegingen. Het weglichaam met hun beplantingen kennen hun beperkingen.

Een installatiebedrijf werkt in een sector die afhankelijk is van de logistieke sector. Dit betekent in de praktijk dat veel bestellingen met vrachtwagens zullen worden bezorgd en afgeleverd. Hoe klein de bestelling ook is.

Los van de erfdienstbaarheid, die formeel geen toestemming geeft tot andere bewegingen op het landgoed dan wonen en agrarisch verkeer, is het niet wenselijk om meer aantrekkingskracht te hebben op het landgoed dat extra verkeersbewegingen met zich mee brengt. Daarnaast hebben de extra verkeersbewegingen niet alleen een negatieve invloed op het weglichaam en de bomen, maar heeft een hogere verkeersdruk ook een negatieve invloed op de natuur en recreant.

Een toename van het aantal verkeersbewegingen in welke vorm dan ook is niet wenselijk.

F. Ecologische waarden zijn onderbelicht

Het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS kan haar kwaliteit alleen behouden en ontwikkelen als bedreigingen worden voorkomen. Nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen moeten daarom voldoen aan de regels die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen (PRV 2014 art. 4.11). Dat gaat met behulp van de "nee, tenzij"-toets. De provincie stelt dat iedereen die een plan heeft voor een project binnen de EHS verplicht een "nee-tenzij"-onderzoek te doen.

Uit het projectvoorstel is niet op te maken of op dit moment een "nee, tenzij"-onderzoek is uitgevoerd, noch of een gedegen ecologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Slotwoord

Het landgoed is niet overtuigd dat het voorliggende plan bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landgoed en haar omgeving. Daarbij mist het landgoed duidelijk onderbouwde meerwaarde die zou kunnen leiden tot een kwaliteitsimpuls. Het landgoed zal daarom in beginsel geen ondersteuning verlenen aan de beoogde totstandkoming van de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010/2013 (Zuiderbroek 22).

Met deze zienswijze wil het landgoed de gemeente er bovendien met nadruk en expliciet op wijzen dat aan haar zienswijze niet alleen een planologisch ruimtelijk kader ten grondslag ligt, maar ook een civielrechtelijk kader dat zijn beperkingen kent.

Het landgoed is uiteraard bereid een mondelinge toelichting te geven op haar zienswijze.

