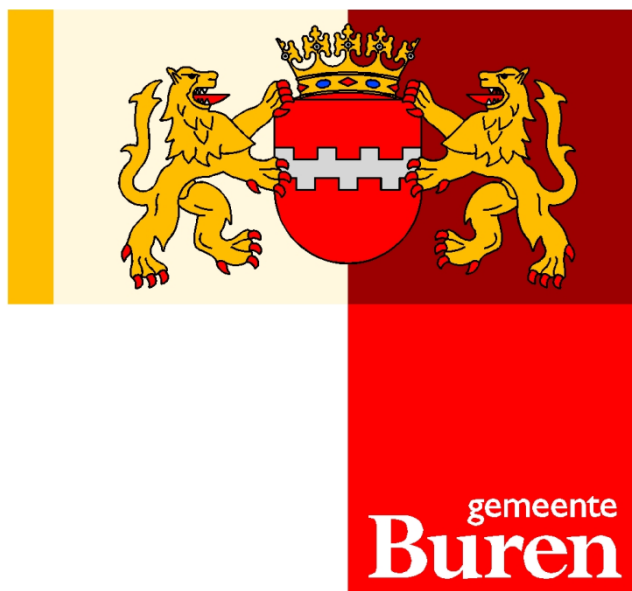


Nota zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5



Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 4 juni 2024

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Ambtshalve wijzigingen
4. Bijlagen

1 Inleiding

Op 19 december 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5 in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt het volgende mogelijk:

Oprichten:

1. Een nieuw multifunctioneel gebouw waar ruimte is voor dagbesteding, de bestaande streekwinkel, recreatieve belevingsactiviteiten en een logiesfunctie bestaande uit verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van 8 familieverblijven met elk 6 slaapplekken;
2. Een fietsparkeerplaats met 60 fietsparkeerplaatsen

Door ontwikkelen:

1. Bestaande faciliteiten voor organiseren van dagrecreatieve activiteiten gericht op de beleving van de streek, in de vorm van de 'Betuwse Belevens';
2. Herbestemming bestaand landhuis tot een woonzorgvoorziening met tien woonzorgseenheden en de exploitatie van dagbesteding;
3. Het bestaande parkeerterrein aan het centrale erf aanvullen tot 58 parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers;
4. Het aanvullen van de landschappelijke inrichting van het landgoed in de vorm van onder andere bosplantsoen, natuurvriendelijke oevers en bloemrijk grasland;
5. Het realiseren van extensieve recreatieve wandelverbindingen met omliggende recreatieve gronden.

Bestaand:

1. Een bedrijfsgebouw met streekwinkel en horecavoorziening met bijbehorend terras;
2. De mogelijkheid tot het oprichten van twee woningen aan de zuidkant van het centrale erf;
3. Parkeervoorziening ter waarborg van minimaal 10 parkeerplaatsen aan de noordzijde van de veldschuur;
4. Parkeervoorziening ter waarborg van minimaal 41 parkeerplaatsen aan het centrale erf;
5. Het gebruik van gronden voor extensief recreatief gebruik.

Procedure

In de periode van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5 met identificatienummer NL.IMRO.0214.ECKVeerweg5-BON1, ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen over kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienschwijzen en beantwoording

In de genoemde periode zijn er in totaal 11 reacties binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. Deze nota bevat de beantwoording hiervan. De zienschwijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijze die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Algemeen

Zienswijze 1 Z.056783

Ontvangen 11 januari 2024

Samenvatting

1. Buitengebied

Honorering van het ontwerpbestemmingsplan zou een catastrofale uitwerking hebben op de B&B Het Rentmeestershuis. Het kenmerkende landelijke karakter van het door ons en onze gasten zo gekoesterde buitengebied zal onherstelbaar beschadigd worden. De schoonheid, rust en ruimte waarvan onze gasten genieten, zal verdrongen worden door grootschalige bebouwing en een evenemententerrein van significante proporties.

2. Overlast

Indiener heeft nu al met enige regelmaat klachten van gasten over geluidsoverlast en verkeersovertredingen veroorzaakt door activiteiten van Landgoed Eck en Wiel.

Om de investeringen rendabel te maken zullen er zeven dagen per week feestelijke activiteiten en evenementen verzorgd worden, waar dat nu slechts van donderdag tot zondag open is.

Het herbergen van 56 gasten, volwassenen en kinderen, brengt een zeker geluidsvolume met zich mee en dit gecombineerd met horeca terras, De Betuwse Beleving en evenementen tot een continue geluidsstroom die totaal niet passend is bij de omringende landgoedsituatie.

3. Verkeer

De aanrijroute vanuit het dorp en vanaf de dijk wordt straks ruw verstoord door nog meer lelijke bebouwing die vanaf de dijk bij het Eiland van Maurik al te zien zal zijn.

In december 2023 werd er een kerstpakketten bijeenkomst georganiseerd voor 1000 deelnemers, hetgeen resulteerde in een gehele dag durende verkeerschaos op de Veerweg.

De omvang van de georganiseerde evenementen is momenteel al dusdanig dat grote gedeelten van het landgoed (de boomgaard) vrijgemaakt worden om parkeerfaciliteiten te bieden aan bezoekers. In 2023 was het zo drassig dat auto's vast kwamen te zitten en er een verkeersinfarct ontstond op de Veerweg. Zo worden ook sportauto clubs ontvangen die de Veerweg veranderen in een racebaan waar snelheden van 150 km/h geen uitzondering zijn.

4. Inschrijving KVK

In de KVK worden de volgende activiteiten omschreven:

Organisatie van evenementen en exploitatie landgoedwinkel, productie en verwerking streekproducten en delicatessen. Verhuur locaties voor feesten, partijen en bijeenkomsten.

Exploitatie eet- en drinkgelegenheid. Restaurant, lunchroom. Recreatieve dagattractie voor jong en oud zowel indoor als outdoor gerelateerd aan het thema Beleving van De Betuwe in al haar facetten op basis van spel, infotainment, educatie, cultuur overige doe-activiteiten.

Opstart activiteiten met betrekking tot reisbemiddeling en informatieverstrekking op het gebied van toerisme en reserveringsbureaus voor de Betuwe en omstreken.

Opmerkelijk genoeg staat er niets vermeld omtrent zorg activiteiten.

5. Omgevingsdialoog

Gespreken zijn vruchteloos gebleken. De boodschap was helder, zij bepalen wat initiatiefnemer op zijn eigen grond wil doen. Rekening houden met de belangen van omwonenden was niet relevant. Aangegeven dat er andere belangen bestonden die hier prioriteit kregen.

6. Schade

De gevolgen voor reclamant zijn ernstig. De reputatie van de B&B zal onherroepelijk schade ondervinden en de belangrijke boekingen zullen aanzienlijk dalen waardoor het verdienmodel in gevaar komt. De unieke features van de locatie in het Betuwse landschap kunnen hierdoor verdwijnen. Niet in de laatste plaats de schade die we zullen ondervinden in de waarde van het Rentmeestershuis en de door ons gedane B&B investeringen, financieel en emotioneel.

7. Landgoederenbeleid

Wij zijn van mening dat de geplande uitbreiding van het bebouwde en bestrate oppervlak van het landgoed in strijd is met zowel het nationale als de regionale uitgangswaarden, de gevoelswaarden en de natuurvisie omtrent een landgoed in de gemeente en de NSW.

Waarom zorgt de gemeente niet voor stabiliteit en continuïteit in het landgoederenbeleid en attendeert de initiatiefnemers erop dat zij zich gelukkig mogen prijzen dat ze een landgoed hebben mogen stichten

Reactie

1. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maakt het voorliggend plan één nieuw gebouw mogelijk. Het nieuwe gebouw wordt gecentraliseerd op en direct tegen de terp nabij de bestaande bebouwing. Hiermee blijft de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het landgoed zoveel mogelijk intact. Het plan voorziet daarnaast in de versterking en uitbreiding van de bestaande landschaps- en natuurwaarden. De landschappelijke versterking en kwaliteitsverbetering is geborgd in het bestemmingsplan. Daarmee wordt het landschappelijk karakter van het landschap gerespecteerd en versterkt.
2. In de toelichting is in hoofdstuk 5 ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten, waaronder geluid en verkeer. Gebleken is dat het plan past binnen de wettelijke eisen en normen. Gelet op de grote afstand tot omliggende geluidgevoelige objecten - minimaal 75 m - kan worden aangenomen dat het mogelijk is om een representatieve bedrijfssituatie in te passen die voldoet aan deze rechtstreeks werkende geluidsnormen, zonder verdere maatregelen. Het plan biedt voldoende mogelijkheden om een representatieve bedrijfssituatie in te passen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca en recreatie'.
3. De reactie van indiener is gericht op evenementen. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van evenementen. Evenementen dienen te passen binnen het evenementenbeleid en worden derhalve op basis daarvan vergund. Daarmee richt deze zienswijze zich niet op het bestemmingsplan, maar op het evenementenbeleid.
4. Op basis van de Wet op de Kamer van Koophandel is de KVK verplicht de gegevens van bedrijven te registreren in het Handelsregister ongeacht of en waar deze activiteiten plaatsvinden.
5. In de toelichting is in hoofdstuk 8 ingegaan op de omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog heeft als doel gehad om inzicht te krijgen in de wensen en belangen vanuit de omgeving. Tijdens en volgend op de omgevingsdialoog zijn door omwonenden ten aanzien van het oorspronkelijke plan (schriftelijk) ondermeer de volgende wensen aangedragen:
 - Geen extra auto-ontsluiting naar de Veerweg
 - Geen recreatieve verbinding met Landal park De Wielsche Dreef
 - Woonzorg begrenzen tot maximaal 8 plaatsen
 - Logiesfunctie begrenzen tot maximaal 6 familieverblijven
 - Geen medewerking aan verplaatsing bouwvlak woonkavels naar noordzijde
 - Behoud van landgoedbestemming
 - Behoud van ongestoord woongenot
 - Compenserende maatregelen water en groenDe opgehaalde wensen en belangen zijn vervolgens betrokken bij de planvorming en uitwerking en meegenomen in de aanpassing van de plannen.
6. De gemeente Buren heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Voorzover derhalve planschade wordt geconstateerd komt deze voor rekening van de initiatiefnemer.
7. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maakt het voorliggend plan één nieuw gebouw mogelijk. Het nieuwe gebouw wordt gecentraliseerd op en direct tegen de terp nabij de bestaande bebouwing. Hiermee blijft de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het landgoed zoveel mogelijk intact. Het plan voorziet daarnaast in de versterking en uitbreiding

van de bestaande landschaps- en natuurwaarden. De landschappelijke versterking en kwaliteitsbetering is geborgd in het bestemmingsplan. Het plan leidt daarmee tot een kwaliteitsimpuls op het landgoed. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan borgt de gemeente de stabiliteit en continuïteit van het landgoed. Het landgoed blijft conform de huidige situatie opengesteld voor publiek en blijft gerangschikt voor toepassing van de Natuurschoonwet.

Zienswijze 2 Z.056779

Ontvangen 11 januari 2024

Samenvatting

1. **Oprichting**
Het landgoed De heerlijkheid is opgericht onder de NSW in 2011 op een voormalig akkerveld. Dit was alleen mogelijk met hulp van bewoners van het naastgelegen landgoed Huis te Wiel. Door het meetellen van dit landgoed kon initiatiefnemer aan de door de gemeente Buren vereiste (virtuele) 10 hectare komen voor een eigen landgoed. Met het recht om er één hoofdgebouw en 2 ondergeschikte woonhuizen neer te zetten.
2. **Bestemmingsplan 2017**
Het bestemmingsplan uit 2017 voor 10 appartementen op het terrein, werd door de gemeenteraad verworpen omdat deze niet past binnen het gemeentelijk beleid voor landgoederen. De omwonenden waren over deze plannen niet geïnformeerd.
3. **Omgevingsdialoog**
De omwonenden werden in juni 2020 wel geïnformeerd. Na een kort gesprek werd duidelijk dat de omwonenden open stonden voor onderdelen van de plannen, maar zeker niet voor het erg vergaande geheel. Hierna is een zogenaamde omgevingsdialoog gestart die door de omwonenden als farce werd bestempeld. Zij hebben over het gebrek aan communicatie van initiatiefnemers in twee richtingen regelmatig hun verregaande zorg kenbaar gemaakt bij de verantwoordelijke wethouders en projectleiders van de gemeente.
4. **NSW**
De rechter heeft de mening van de minister bekrachtigd dat het theehuis een apart, tweede hoofdgebouw is dat niet functioneel bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en strijdig is met de NSW.
5. **Extra bebouwing**
Het bestemmingsplan maak veel bebouwing mogelijk, die voorbij gaat aan de landgoedbestemming en vereisten. Anders dan in 2017 worden nu niet het verleende bouwrecht op twee woningen geruild tegen een appartementengebouw maar worden twee woningen gebouwd en een gebouw van maar liefst 1700 m² en 8,5m hoog. Om dit mogelijk te maken wordt een deel van de boomgaard opgeofferd en de huidige terp uitgebreid. De omwonenden protesteren tegen de bouw van een evenementengebouw, dat bestaat uit een multifunctionele ruimte van 500 m², met een recreatieve en commerciële bestemming, een familiehôtel met 8 appartementen van 100 m² met ieder 6 bedden, een streekwinkel van 200 m² en een recreatieruimte voor dagbesteding van 200m².
6. **Zorgappartementen**
Omwonenden hebben geen bezwaar tegen de wens om het oorspronkelijke hoofgebouw ter beschikking te stellen voor een zorgfunctie met de interne bouwkundige aanpassing ten behoeve van 10 zorgappartementen. Gelet op de verwachting dat de zorgbewoners een bijdrage zullen leveren aan het restaurant en de landschapswinkel en de Betuwbeleving, verbaast het ons wel dat er ook ingezet wordt op de zware categorie van zorgbehoevenden.
7. **Precedent**
Het honoreren van het plan zou een enorm precedent creëren om van een voormalige maisakker binnen 12 jaren een grootschalige vastgoed-projectontwikkeling te realiseren.

Reactie

1. De gemeenteraad heeft ten tijde van de totstandkoming van landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel initiatiefnemer verzocht op één of enkele plaatsen van de voor publiek toegankelijke voet- en/of fietspaden van het landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel aansluiting te zoeken met de voor het publiek toegankelijke paden van landgoed Huis te Wiel. Sinds de oprichting van het landgoed heeft initiatiefnemer hier aan voldaan. Daarnaast hebben beide landgoederen een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen om de oorspronkelijke (recreatieve) verbinding vanuit het dorp naar de dijk (De Dreef) zoveel mogelijk in ere te herstellen. In het huidige bestemmingsplan wordt hier door initiatiefnemer planologisch invulling aan gegeven.

2. Ter kennisgeving aangenomen.
3. In de toelichting is in hoofdstuk 8 ingegaan op de omgevingsdialoog. Tevens verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1, ad 5. Naar aanleiding van verschillende gesprekken en bijeenkomsten met omwonenden, is door enkele omwonenden op 19 juli 2021 een schriftelijke notitie gedeeld met hun zorgen en wensen ten aanzien van het oorspronkelijke plan. Deze zijn vervolgens betrokken bij de planvorming en uitwerking en aanpassing van de plannen. Vervolgens heeft op 9 december 2021 een presentatie van het huidige plan plaatsgevonden en is additionele informatie met omwonenden gedeeld en was een vervolgbijeenkomst gepland op 19 januari 2022. Omwonenden hebben hier uiteindelijk vanaf gezien aangezien niet alle vragen beantwoord konden worden. Dit had betrekking op vragen die zien op onderwerpen die onderdeel vormen van de bestemmingsplanprocedure.
4. De gemeente Buren heeft in het kader van de Omgevingsvisie aangegeven dat andere functies, zoals werken, zorg en recreëren, kunnen voorkomen op een landgoed. De Natuurschoonwet 1928 (NSW) is een fiscale regeling die als doelstellingen ondermeer heeft de stimulering van particulier natuurbeheer en realisatie van nieuwe natuur en bos door particulieren op landbouwgrond en de openstelling van landgoederen voor het publiek. Deze regeling staat los van de ruimtelijke en planologische afweging die wordt gemaakt in het kader van het voorliggend bestemmingsplan.
5. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maakt het voorliggend plan één nieuw gebouw mogelijk van maximaal 675 m². Het nieuwe gebouw wordt gecentraliseerd op en direct tegen de terp nabij de bestaande bebouwing. Hiermee blijft de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het landgoed zoveel mogelijk intact. Het plan voorziet daarnaast in de versterking en uitbreiding van de bestaande landschaps- en natuurwaarden. De landschappelijke versterking en kwaliteitsbetering is geborgd in het bestemmingsplan. Het plan leidt daarmee tot een kwaliteitsimpuls op het landgoed.
6. In artikel 3.3.3 van de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de woonzorgvoorziening gericht is ten behoeve van intramurale zorg met uitzondering van (i) verslavingszorg, (ii) seksueel overschrijdend gedrag, of (iii) agressieproblematiek. De doelstelling van het plan richt zich op jong volwassenen vanaf 18 jaar met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking met verzorging en/of (intensieve) begeleiding. Zoals door initiatiefnemer eerder uiteengezet in een beschrijving van 17 januari 2022 als reactie op vragen van de omwonenden bestaat de intentie dat het zorgprofiel van de beoogde groep bewoners van de woonzorgvoorziening in hoofdzaak (90%+) uit VG Wonen met verzorging en intensieve begeleiding (ZZP4/5) en een indicatie voor de WLZ met PGB wonen en zorg. Indien het past binnen de groep, de regelgeving, de vaardigheden van het personeel, en de bestaande voorzieningen – zijn ook mensen welkom met een indicatie VG Wonen met verzorging en begeleiding (ZZP3).
7. Zoals aangegeven in de Omgevingsvisie richt de gemeente zich op het creëren van een multifunctioneel buitengebied, waar met de doorontwikkeling van landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel een goede bijdrage aan wordt geleverd. De Heerlijkheid biedt een unieke combinatie van natuur, wonen, water, zorg, horeca, recreatie en beleving. Deze combinatie heeft een positief effect hebben op de fysieke leefomgeving. Gezien de unieke combinatie is het risico op precedentwerking gering.

Zienswijze 3 Z.056781

Ontvangen 11 januari 2024

Samenvatting

Burgers, omwonenden en de vele dagelijkse gebruikers van de opengestelde landgoederen moeten erop kunnen rekenen dat het gemeentebestuur van Buren zicht houdt aan de eigen regels en aan geldende wetgeving en jurisprudentie. Het ontwerpbestemmingsplan is om de volgende redenen hiermee in strijd:

1. De voorwaarden die de NSW stelt aan een landgoed zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is niet aangegeven wat er in het licht van de rechterlijke uitspraak de consequenties zijn van de verdere verdichting, uitbreiding van de bebouwing met een derde hoofdgebouw. Volgens de VNG classificatie is heur sprake van een middelgroot hotel en congres- en evenementenlocatie. Het zal nog veel meer dan het bestaande horeca gebouw met zijn evenementen, verkeersbewegingen, bezoekersstromen, lichtuitval en geluid het natuurschoon verstoren en is daarmee in strijd met de ontwikkeling van natuurschoon en biodiversiteit conform de Natuurschoonwet 1928.

2. Op een NSW landgoed zijn één hoofdgebouw en twee ondergeschikte woningen toegestaan met bijgebouwen ten dienste van het landgoed. Het ontwerpbestemmingsplan maak een vloeroppervlak van 3600 m² mogelijk. Dit komt niet overeen met 3 woningen, maar eerder met 18 woningen van 200m².
3. De terp wordt uitgebreid met ruim 1400 m² tot ca. 12.410 m² op een landgoed van 7,1 ha. Dit is 17,5%. Regels in Gelderland is een huiskavel van gemiddeld ca. 12%. Deze norm wordt met 50 % overschreden.
4. De argumenten die worden aangevoerd in de ruimtelijke onderbouwing zijn ontleend aan de multifunctionele dorpszones. De hiervoor geldende regels moeten ook volgens de gemeentelijke stukken duidelijk onderscheiden worden van de regels voor landgoederen. Deze zijn immers primair gericht op herstel en behoud van natuurschoon.
5. In de gesloten anterieure overeenkomst in 2011 was de verplichting opgenomen om het natuurinrichtingsplan te realiseren. Grote delen van dit plan zijn tot op de dag van vandaag niet gerealiseerd. Reclamant heeft geen enkel vertrouwen dat de opgenomen voorwaardelijke verplichting nu wel zal leiden tot volledige uitvoering van het inrichtingsplan.
6. Met dit plan wordt de deur open gezet voor grootschalige projectontwikkeling op daarvoor nooit bedoelde locaties, verdere intrekking van de NSW status en vernietiging van de natuurwaarden.

Reactie

1. De gemeente Buren heeft in het kader van de Omgevingsvisie aangegeven dat andere functies, zoals werken, zorg en recreëren, kunnen voorkomen op een landgoed. De Natuurschoonwet 1928 (NSW) is een fiscale regeling die als doelstellingen ondermeer heeft de stimulering van particulier natuurbeheer en realisatie van nieuwe natuur en bos door particulieren op landbouwgrond en de openstelling van landgoederen voor het publiek. Deze regeling staat los van de ruimtelijke en planologische afweging die wordt gemaakt in het kader van het voorliggend bestemmingsplan. Het natuurterrein van het landgoed blijft conform de huidige situatie opengesteld voor publiek en blijft gerangschikt voor toepassing van de Natuurschoonwet. Ter waarborg van de instandhouding en behoud van de (nieuwe) natuur, is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin als verplichting is opgenomen dat de natuurterreinen van het landgoed zijn gerangschikt als opengesteld landgoed binnen de NSW. Tevens zijn de landschappelijke maatregelen als voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de termijn van 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen van het nieuwe recreatiegebouw. Daarmee is de aanleg en instandhouding van het landschapsplan geborgd in het bestemmingsplan.

Voor het bepalen van omgevingseffecten en het hanteren van richtafstanden tot omliggende functies is zoals gebruikelijk aangesloten bij de systematiek van de VNG. Daarbij dient te worden opgemerkt dat niet alle functies zijn opgenomen in de lijst. Om een passende richtafstand te kunnen bepalen, is de functie SBI-2008 categorie 5510 'Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra' gebruikt als indicatie.

De gemeente Buren heeft in het kader van de Omgevingsvisie aangegeven dat andere functies, zoals werken, zorg en recreëren, kunnen voorkomen op een landgoed. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maakt het voorliggend plan één nieuw gebouw mogelijk van maximaal 675 m². Het nieuwe gebouw wordt gecentraliseerd op en direct tegen de terp nabij de bestaande bebouwing. Hiermee blijft de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het landgoed zoveel mogelijk intact. Het plan voorziet daarnaast in de versterking en uitbreiding van de bestaande landschaps- en natuurwaarden. De landschappelijke versterking en kwaliteitsbetering is geborgd in het bestemmingsplan. Het plan leidt daarmee tot een kwaliteitsimpuls op het landgoed.
2. De terp is op dit moment maar ook in de toekomst niet geheel uitgezonderd van de openstelling aan publiek. Op basis van het Nieuwe Landgoederenbeleid 2003 van de Gemeente Buren dient 90% van het gehele perceel publiek toegankelijk zijn. Tevens geeft dit beleid aan dat de oppervlakten van de gebouwen niet standaard is geregeld. De NSW vereist dat het opengestelde gedeelte van het landgoed een aaneengesloten gebied moet zijn van tenminste vijf hectare. Aan al deze voorwaarden wordt ook in het voorliggende bestemmingsplan voldaan.

3. In de toelichting is in hoofdstuk 4 ingegaan op de beleidskaders, waaronder het Provinciaal en Gemeentelijk beleid. In het kader van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan is opnieuw beoordeeld welke functies passend zijn op een landgoed. De gemeente Buren heeft in het kader van de Omgevingsvisie aangegeven dat andere functies, zoals werken, zorg en recreëren, kunnen voorkomen op een landgoed. De gemeente staat deze functies toe binnen het bebouwde cluster als het gerealiseerde natuurschoon wordt geborgd. De gebruiksfuncties die als passend worden gezien op het landgoed worden in het plan vastgesteld. Net als wonen zullen andere mogelijke functies geconcentreerd op het landgoed moeten voorkomen, zodat het natuurschoon de hoofdfunctie kan blijven. In het voorliggend plan worden de hoofdfuncties daarom geconcentreerd op het centraal erf (binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca en recreatie' en de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgwonen'). De fysieke concentratie van functies op het centraal erf is zodoende geborgd in het bestemmingsplan. De overige gronden kunnen worden gebruikt voor extensieve dagrecreatie en zijn hoofdzakelijk bestemd voor het natuurschoon. Voor wat betreft de terp verwijzen wij naar de beantwoording bij ad 2. De realisatie van het inrichtingsplan is vastgelegd in het voorliggend bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting en door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente. In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer zijn tevens de voorwaarden uit de NSW geborgd.
4. Wij verwijzen naar de beantwoording bij ad 1 en van zienswijze 6, ad 3.
5. Wij verwijzen naar de beantwoording bij ad 1.
6. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 2, ad 4 en 7. Opgemerkt zij dat het Nieuwe Landgoederen Beleid 2003 en de Omgevingsvisie slechts medewerking verleend aan het stichten van nieuwe landgoederen in specifieke gebieden.

Zienswijze 4 Z.057012

Ontvangen 21 januari 2024

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de beschreven uitbreiding, tevens denkt men dat er niet veel mensen enthousiast worden. Er wordt opgemerkt dat ze in de huidige situatie relatief weinig overlast ervaren. Het is een mooi plan en hebben ze respect voor de ondernemerszin van initiatiefnemer. De plek is volstrekt de verkeerde locatie hiervoor.

1. Overlast

De uitbreiding zal leiden tot veel meer overlast, met name geluid. De woning is gekocht met het oog op de vereiste rustige woonomgeving vanwege een autistisch kind met verstandelijke beperking. Rust en een goede nachtrust is hierbij bijzonder belangrijk voor het welzijn en de gezondheid.

2. Aantasting open landschappelijk karakter

De verder bebouwing van het gebied is een ernstige aantasting van het open karakter van dit gebied. Het plan is gelegen in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied "Rijnstrangen" en heeft hier ook negatieve impact op.

3. Waardevermindering woonhuis

De geplande faciliteiten zullen ongetwijfeld leiden tot een waardevermindering van het woonhuis. Dit is niet het belangrijkste punt.

Reactie

1. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 1, ad 2.
2. In de toelichting is in hoofdstuk 5 ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten waarbij paragraaf 5.8. specifiek ingaat op Natura 2000 gebied. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat significant negatieve effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura2000-gebieden zijn uit te sluiten.
3. De gemeente Buren heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Voorzover derhalve planschade wordt geconstateerd en toegekend komt deze voor rekening van de initiatiefnemer.

Zienschwizze 5 Z.057037

Ontvangen 22 januari 2024

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de toenemende drukte en ook tegen de evenementen (geluidsoverlast) wat bijna in de achtertuin van reclamant komt.

Reactie

1. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienschwizze 1, ad 2. De reactie van indiener is daarnaast gericht op evenementen. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van evenementen. Evenementen dienen te passen binnen het evenementenbeleid en worden derhalve op basis daarvan vergund. Daarmee richt deze zienschwizze zich niet op het bestemmingsplan, maar op het evenementenbeleid.

Zienschwizze 6 Z.057176

Ontvangen 26 januari 2024

Samenvatting

1. Reclamant is van mening dat de doorontwikkeling niet bijdraagt aan een duurzaam kwaliteitstoerisme, maar juist een ongewenste toename van bebouwing, verkeer, lichtvervuiling en geluid, wat leidt tot een afname aan rust en kwaliteit.
2. De voorgestelde bestemmingswijziging druist in tegen de gemeentelijke omgevingsvisie die stelt dat:
"De (huidige mate van) van rust in ons buitengebied en de kwaliteit van de wegen zijn belangrijke criteria bij het toelaten van nieuwe recreatiefuncties."
En
"In de meeste delen van ons multifunctionele buitengebied is er voornamelijk ruimte voor kleinschalige recreatieve voorzieningen."
Het ontwerpbestemmingsplan heeft niet een omvang van kleinschalige recreatieve initiatieven. Het ontwerp zal tot minder rust in het buitengebied leiden.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan wijziging wordt het volgende benoemd: Het noordwestelijke deel van het buitengebied is aangewezen als multifunctionele dorpszone. Hier zijn verschillende ontwikkelingen op vrijkomende erven mogelijk als de ruimtelijke kwaliteiten behouden blijft en waar mogelijk verstrekt wordt. De multifunctionele dorpszones zijn gebieden waar al een grotere dichtheid aan bebouwing en een mix aan functies voorkomt. In die zones rond de kernen geeft de gemeente ruimte aan nieuwe functies, waaronder wonen, bepaalde soorten bedrijvigheid en recreatie. De gemeente ziet onder ander mogelijkheden voor zorgfuncties, die een combinatie zoeken van de rust van het buitengebied, en bijzondere recreatiefuncties.
Dit is een selectief verzonnen tekst, want de gemeentelijke omgevingsvisie waar dit mee lijkt te worden vergeleken en naar verwezen wordt stelt:
In de multifunctionele dorpszones wil de gemeente Buren: "hergebruik van (voormalige) agrarische bouwblokken voor andere functies mogelijk maken en daarbij ook ruimte geven aan extra woningen, bepaalde soorten van bedrijvigheid en recreatie. Op de erven mag alleen al bestaande bebouwing en verharding vervangen worden voor functies die passen in een multifunctionele dorpszone."
Veerweg 5 ligt niet binnen een multifunctionele dorpszone en heeft geen (voormalige) agrarische bouwblokken die hergebruikt kunnen worden voor andere functies.
4. Een toename aan verblijfsrecreatieve voorzieningen en dagrecreatieve activiteiten is op het gebied van verkeersaantrekkende bewegingen en lichtvervuiling niet wenselijk. We hebben een grote zorg dat een verdere toenamen van activiteiten in de vorm van verblijfs- en dagrecreatie zal leiden tot:
 - a. Zeer gevaarlijke situaties
De Veerweg wordt als racebaan gebruikt. Indien er langzaam of stilstaand verkeer is om naar Veerweg 5 te gaan ontstaan er zeer gevaarlijke situaties omdat er auto's zijn die langs de wachtenden scheuren om toch maar op tijd te zijn om met de pont Eck en Wiel – Amerongen mee te kunnen.
 - b. Meer verkeers- en parkeeroverlast

Het bestaande aanbod aan dagrecreatieve activiteiten in de vorm van 2 tabaksschuren die gebruikt worden voor evenementen leidt al tot de nodige (verkeers)drukke, wat leidt tot parkeerdruk aan de Veerweg, wat een openbare weg is.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat met de nieuwe parkeervoorzieningen op eigen terrein de parkeerdruk van de nieuwe activiteiten zal worden opgevangen. De visie van de initiatiefnemer om van de locatie een plek te maken waar het bruist van de activiteiten en evenementen kan leiden tot situaties waar de voorgestelde parkeervoorzieningen niet op ontworpen zijn. Met de voorgestelde 58 extra parkeerplekken wordt er nog steeds afgeweken van de CROW norm.

c. (Meer) geluidsoverlast

De toename van activiteiten en verkeer leidt tot meer geluidsoverlast in het voorheen rustige buitengebied. Nu al vindt er regelmatig geluidsoverlast plaats, als er meer dagrecreatie wordt toegevoegd, is er een gegronde angst dat er ook meer en vaker geluidsoverlast ontstaat. Met het toevoegen van verblijfsrecreatie kan dit ook tot laat in de avond/nacht voorkomen.

d. Licht vervuiling

Vanaf het moment dat de Heerlijkheid zich vestigde aan de veerweg was het gedaan met de rust en donker was nooit meer donker als voorheen. De voorgestelde plannen zullen nog meer lichtvervuiling geven door de voorgenomen bebouwing van een hotel. Om het gebouw zal meer licht zijn, uit het gebouw zal meer licht komen, maar vooral af en aan rijdende auto's met verlichting zullen veel verstoring geven.

Reactie

1. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 1, ad 2. Voorts, en zoals aangegeven in de Omgevingsvisie richt de gemeente zich op het creëren van een multifunctioneel buitengebied, waar met de doorontwikkeling van landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel een goede bijdrage aan wordt geleverd. De Heerlijkheid biedt een unieke combinatie van natuur, wonen, water, zorg, horeca, recreatie en beleving. Deze combinatie heeft een positief effect op de fysieke leefomgeving.
2. Wij verwijzen naar de beantwoording bij ad 1 en bij zienswijze 3, ad 1 en 3.
3. De tekst die is opgenomen in de toelichting is afkomstig uit de Omgevingsvisie Buren, pagina 98 en pagina 127. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij vaststelling van de Omgevingsvisie aangegeven dat de ligging van de multifunctionele dorpszone indicatief is. De grens van deze zone is niet altijd even scherp. De zone is daarom niet meer per dorp opgenomen, maar alleen gemeentebreed op de visiekaart weergegeven. Daarmee doet de raad recht aan de indicatieve ligging van de zone.
4. Wij verwijzen naar de beantwoording bij ad 1.

Zienswijze 7 Z.057237

Ontvangen 29 januari 2024

Samenvatting

Verzocht wordt het bestemmingsplan niet goed te keuren, door de bebouwing en evenementen wordt de rust verstoord. Het ziet eruit als een kermisattractie en dat is niet de bedoeling van een natuurlandgoed. Laten we zuinig zijn op dat kleine beetje natuur en de rust voor mens en dier. Dit plan past niet in het beleid van de gemeente zoals vastgesteld in de omgevingsvisie.

Reactie

1. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 6, ad 1. De reactie van indiener is daarnaast gericht op evenementen. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van evenementen. Evenementen dienen te passen binnen het evenementenbeleid en worden derhalve op basis daarvan vergund. Daarmee richt deze zienswijze zich niet op het bestemmingsplan, maar op het evenementenbeleid.

Zienswijze 8 Z.057282

Ontvangen 30 januari 2024

Samenvatting

Volgens reclamant is het gelegen in het natuurgebied Rijnstrangen, bovendien is het agrarisch gebied. Dit gebied is niet bedoeld voor bebouwing die niet agrarisch gerelateerd is. De drukte en overlast die "De Heerlijkheid" nu al geeft is voor een rustgebied veel te veel. Wij zijn vanuit de randstad hier komen wonen voor het landelijke en rustige karakter.

Reactie

1. Het plan ligt niet binnen de grenzen van Europees beschermde Natura 2000-gebieden. In de toelichting is in hoofdstuk 5 ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten waarbij paragraaf 5.8. specifiek ingaat op Natura 2000 gebied. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat significant negatieve effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura2000-gebieden zijn uit te sluiten.

De locatie heeft geen agrarische bestemming, maar een landgoedbestemming. De gemeente Buren heeft in de Omgevingsvisie Buren een meer gedifferentieerd beleid opgenomen over beoogde functies in het buitengebied dan in de zienswijze wordt opgemerkt.

Zienswijze 9 Z.057381

Ontvangen 1 februari 2024

Samenvatting

1. Geluidsoverlast
Reclamant vreest een toename van geluidsoverlast. Op dit moment is er al regelmatig sprake van. Het geluid van spelende kinderen en feestende gasten, vaak tot laat in de avond, draagt in deze open omgeving ver en wordt bovendien gekeerde door de dijk. Er wordt verwacht dat met de mogelijkheid tot overnachting op het landgoed het aantal feesten en partijen zal toenemen.
Uit het ontwerp blijkt niet of de ruimte die is bestemd voor de Betuwse Belevens eveneens een mogelijkheid voor andere festiviteiten kan bieden.
Daarnaast zal het verblijf van 8 families gedurende de dag, maar ook avond en nacht meer buitenactiviteit tot gevolg hebben, ook op momenten dat de horecagelegenheid gesloten is. Wij vrezen daarom een substantiële toename van de overlast bij de uitbreiding van de activiteiten.
2. Verkeersoverlast
Bij een toename van het aantal bezoekers zal de drukte op de Veerweg toenemen. Daardoor zal de veiligheid van de Veerweg onder druk komen te staan. De Veerweg is de hoofdverkeersader door Eck en Wiel en de doorgaande route tussen de Utrechtse Heuvelrug en Tiel en omgeving.
Een evenement waarbij veel bezoekers waren leidde tot gevaarlijke inhaalmanoeuvres en geïrriteerde reacties van verkeersdeelnemers die op doorreis waren. Reclamant vreest dat deze situaties bij uitbreiding van de activiteiten vaker zullen voorkomen.
3. Strijd met visie op nieuwe landgoederen
Volgens reclamant zijn de bebouwing en de activiteiten die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt in strijd met de visie op landgoederen zoals geformuleerd in de omgevingsvisie. De gemeente conformeert zich aan de NSW eisen.
De heerlijkheid voldoet in zijn huidige vorm al niet aan de NSW. Uitbreiding van de horeca activiteiten, de oprichting van een hotel en de Betuwse Belevens, zijn al helemaal in strijd met de NSW en dus met het huidige gemeentelijke beleid.
Reclamant is van mening dat de verzochte bebouwing en gebruik van de grond en gebouwen, het natuurschoon en de biodiversiteit schaden en de samenhang in het landschap.
4. Verblijfsrecreatie
In de omgevingsvisie wordt het gebied rond het Eiland van Maurik aangewezen als ontwikkelzone gericht op verblijfsrecreatie. Hoe valt de oprichting van een hotel en Betuwse Belevens en de uitbreiding van horeca-activiteiten te rijmen met deze visie. Voor zover er sprake zou zijn van uitbreiding van recreatie op deze locatie, zou aangesloten moeten worden bij natuurbeleving en extensieve recreatie in de uiterwaarden. De recreatie die het

ontwerpbestemmingsplan toestaan, is merendeels verblijfsrecreatie en gaat veel verder dan extensieve recreatie.

5. Woonzorgvoorziening

Reclamant geeft aan de wens om het huidige woonhuis te herbestemmen tot een woonzorgvoorziening te begrijpen gezien de gezinssituatie. Echter de omvang en de impact van de exploitatie van de dagbesteding wordt niet overzien. De vraag is of een bijgebouw met een oppervlak van 75m² en een bouwhoogte van 6 m noodzakelijk is.

Reactie

1. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 1, ad 2.
2. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 1, ad 2.
3. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 2, ad 4.
4. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 3, ad 1 en 3.
5. Het bijgebouw bij het huidige woonhuis waaraan wordt gerefereerd is reeds bestaand. Het betreft hier dus geen additionele bebouwing.

Zienswijze 10 Z.057321

Ontvangen 31 januari 2024

Samenvatting

1. Enige jaren geleden werd aangrenzend aan Huis te Wiel een maisveld aan de Veerweg naam Heerlijkheid Eck en Wiel ontwikkeld tot landgoed. Op deze manier kon een groot aaneengesloten natuurlijk gebied ontstaan. Echter werd hier een dominant groot woonhuis en twee panden voor horeca gebouwd die niet opgaan in een natuurlijke omgeving omdat de initiatiefnemers van de Heerlijkheid Eck en Wiel tot op heden niet aan hun aanplantingsplicht hebben voldaan.
2. Ook is er, door de hoge lichtmasten op het parkeerterrein, sprake van lichtvervuiling wat tot gevolg heeft dat het leven van nachtdieren zoals vleermuizen en uilen in dit toch al kwetsbare gebied verstoord worden. Er is geen sprake van verdere duurzame ontwikkeling van flora en fauna.
3. Nu ligt er een ontwerp dat een nog grotere aantasting betekent, van wat een mooi natuurlijk gebied zou moeten zijn. In een eerder stadium is al ruimte gegeven voor twee extra woningen waarvoor op de terp nog voldoende ruimte is. Als op de rest van Landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel verder volgens plan alsnog natuur ontwikkeld wordt, zou wellicht nog een goed gebalanceerd ecologisch geheel kunnen ontstaan. Door nu nog meer bebouwing voor een combinatie van uitgebreide dag- en verblijfsrecreatie toe te staan wordt die balans volledig verstoord. Niet alleen omdat daardoor minder natuur ontwikkeld kan worden, maar ook doordat door het toestaan van verblijfsrecreatie er meer mensen permanent zullen verblijven.

Reactie

1. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 3, ad 1.
2. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 1, ad 2.
3. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 3, ad 1 en 3.

Zienswijze 11 Z.057320

Ontvangen 31 januari 2024

Samenvatting

1. Het plan is in strijd met het beleid Buitengebied en strijdig met het landgoederenbeleid van de gemeente dat is vastgelegd in de omgevingsvisie van de gemeente (11-5-2022):
“Nieuwe landgoederen zijn minimaal 10 hectare groot, en hebben maximaal 3 woongebouwen, die geclusterd worden op het landgoed. Een van de gebouwen is een duidelijk hoofdgebouw.”
“Als een landgoed opengesteld is voor publiek. Het overgrote deel van het landgoed zal toegankelijk moeten zijn. De voorwaarde die horen bij een landgoed dat onder de NSW valt zullen ook opgenomen worden in het gemeentelijke omgevingsplan/bestemmingsplan en in de met de eigenaar te sluiten overeenkomst. Daarin zal worden gewaarborgd dat de bebouwing en het gebruik van de grond en de gebouwen natuurschoon en biodiversiteit niet schaden en de samenhang in het landgoed niet verstoren.”

Het nu voorleggende plan gaat uit van bebouwing met een omvang die zeer ver uitgaat boven de maximale bebouwing zoals gesteld in de Natuurschoonwet. En, er staat al één

hoofdgebouw te veel naar het oordeel van de minister, bevestigd door de uitspraak van de rechter, rechtbank Arnhem dd 08-12-2022.

Nog meer gebouwen zullen volgens de NSW-criteria nog meer inbreuk maken op de natuur. Door het plan goed te keuren zal de Heerlijkheid vrijwel zeker de NSW-status kwijtraken. Hiermee ontstaat een zeer ongewenst precedent. In het buitengebied kan iedere landeigenaar zijn eigen vastgoedontwikkelingsproject starten.

2. Het plan brengt, door de omvangrijke bebouwing, de beoogde evenementen, het extra verkeer en de verlichting schade toe aan de natuur en het karakter van het omringende landschap van landgoed Huis te Wiel, het Rentmeesters huis en het Veerhuis. Dit geeft schade aan dit voor de gemeente Buren zo typerend, karakteristiek, publiek toegankelijke natuurgebied met een rijke nog zichtbare geschiedenis.
In 2004 is ons NSW landgoed Huis te Wiel van start gegaan. In samenwerking met de gemeente is hier door drie families een eigentijdse reconstructie gemaakt van het kasteel met hof dat hier tot 1841 stond. Nu wordt de hof omsloten door de Betuwse T-boerderij (rijksmonument) en twee moderne woningen en een schuur, omringd door de oude slotgracht. Daaromheen de oude hoogstamboomgaard, een wandelpad met notenbomen met het “wiel” van Eck en Wiel aan de zijde van de dijk. Het Rentmeesterhuis dat grenst aan Huis te Wiel heeft zich enkele jaren later aangesloten als gerangschikt landgoed. Schuin tegenover staat het Veerhuis dat historisch behoort bij dit geheel en dat het wapen van de Heerlijkheid Eck en Wiel binnen aan de muur heeft. Dit bijzondere gebied met historische boomgaarden, het “wiel” aan de dijk en drie rijksmonumenten is een natuurrijk wandelgebied, een rustgevend terrein voor mens en dier. Met de start van NSW-landgoed de Heerlijkheid en de aansluiting van de landgoederen is in 2012 op deze wijze een gebied ontstaan van 14 ha. Een “natuurpark” dat publiek toegankelijk is volgens de NSW richtlijnen. Het gehele gebied is particulier eigendom en wordt door ons als bewoners en eigenaren onderhouden en beheerd.

De NSW-status heeft het mogelijk gemaakt voor initiatiefnemer om te bouwen en wonen in het buitengebied. Helaas zijn de natuurdoelen van de NSW-status niet waargemaakt.

Met de nieuwe plannen zal de biodiversiteit op het landgoed nog verder achteruitgaan. Het voorliggende bestemmingplan van de Heerlijkheid met veel meer dan drie gebouwen waaronder een hotel met 48 bedden met horeca, met winkel, én zorgcentrum én evenementen voorzieningen met aantrekkelijk verkeer en vele parkeerplaatsen, en de vele verlichting punten zal de rustgevende sfeer in dit gebied enorm verstoren en zal de kwaliteit van natuur en landschap ernstig aantasten. Deze versturende effecten zullen ook hun weerslag hebben op de natuurkwaliteit en biodiversiteit van de omringende landgoederen. Met het toestaan van deze ontwikkeling verliest de gemeente Buren veel van de kwaliteit van dit weliswaar kleine maar voor onze gemeente sterk typerend gebied vanwege de rijke historie, het traditionele landschap en de grote natuurrijkdom.

De bijzondere kwaliteiten van dit historisch landschap langs de dijk wordt uitvoerig omschreven in de omgevingsvisie. Hierbij wordt aangegeven dat dit landschap onze gemeente juist zo aantrekkelijk maakt om te wonen, te werken en te recreëren. De gemeente moet daar volgens ons zorgvuldig mee omgaan.

Reactie

1. Wij verwijzen naar de beantwoording bij zienswijze 2, ad 4 en 7. Opgemerkt zij dat het Nieuwe Landgoederen Beleid 2003 en de Omgevingsvisie slechts medewerking verleend aan het stichten van nieuwe landgoederen in specifieke gebieden.
2. Planologisch gezien heeft Veerweg 3 (het Rentmeestershuis) de bestemming “Agrarisch - Oeverwalgebied” waarbij een kleinschalig bed & breakfast en een minicamping zijn toegestaan. Veerweg 6 (het Veerhuis) heeft de bestemming “Natuur - Uiterwaarde”. Alleen Huis te Wiel en Heerlijkheid Eck en Wiel zijn opgenomen als opgestelde NSW landgoederen conform de voorwaarden die de Gemeente Buren aan beide landgoederen heeft gesteld.¹ Conform de zorgvuldige toetsing door het Ministerie voldoen de natuurterreinen van landgoed

¹ <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-01/Overzicht-opengestelde-NSW-landgoederen-januari-2024.pdf>

Heerlijkheid Eck en Wiel aan de NSW vereisten en is het landgoed gerangschikt als opengesteld NSW landgoed. Voorts is in de ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 5 ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Tevens verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1, ad 2. Voor wat betreft het Gemeentelijk beleid is bij het toekennen van aanvullende maatschappelijke en recreatieve functies aan het bestaande landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel aansluiting gezocht bij het leveren van een bijdrage aan de gemeentelijke speerpunten. De gemeente richt zich op het creëren van een multifunctioneel buitengebied, waar met de doorontwikkeling van de Heerlijkheid een goede bijdrage aan wordt geleverd. De Heerlijkheid biedt een combinatie van natuur, wonen, water, zorg, horeca, recreatie en beleving. Deze combinatie heeft een positief effect op de fysieke leefomgeving. De beoogde recreatieve functies en de zorgfunctie wordt toegestaan binnen het centrale cluster op het landgoed door middel van specifieke aanduidingen en de landschappelijke inrichting en landschappelijke versterking van het landgoed wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Het natuurterrein van het landgoed blijft conform de huidige situatie opengesteld voor publiek en blijft gerangschikt voor toepassing van de Natuurschoonwet.

3 Ambtshalve wijzigingen

Archeologisch onderzoek: Het uitgevoerde archeologisch onderzoek verwerken in bestemmingsplan, in de toelichting, regels en verbeelding.