

Per reguliere post en e-mail

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Putten
Postbus 400
3880 AK Putten

Putten, 20 april 2022
Ref.: De Bosrande

Betreft: Zienswijze planvorming transformatie voormalige Sligro-terrein naar groene woonwijk De Bosrande

Geacht College,

Als bewoners van het Sprielderhout hebben wij zowel via de 'media' als via een aantal bijeenkomsten met de betreffende projectontwikkelaar kennisgenomen van de plannen van Wilma Wonen/LATEI en Schoonderbeek (hierna tezamen Bosrande Putten B.V.) voor de transformatie van het voormalige Sligro-terrein naar een groene woonwijk: De Bosrande. Wij waarderen dit initiatief aangezien het zal voorzien in de woonbehoefte in de gemeente Putten. Tevens zal het voormalige Sligro-terrein met haar 'betonnen' aanzicht verdwijnen hetgeen zal bijdragen aan de balans tussen steen en natuur in dat gebied. Wij staan dan ook sympathiek tegenover het realiseren van woningbouw op het voormalige Sligro-terrein. De mogelijke invulling daarvan en hetgeen daarover door Bosrande Putten B.V. met ons is gecommuniceerd is voor ons echter aanleiding tot grote zorg en leidt tot verschillen in belangen.

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze, bezwaren en de verschillen in belangen kenbaar te maken. Wij vinden het wenselijk dat deze zienswijze bij de besluitvorming zal worden betrokken.

Plannen De Bosrande

Zoals aangegeven is in een aantal bijeenkomsten en via het communicatiekanaal Parolo.nl, dat hiervoor door Bosrande Putten B.V. is opengezet, kennisgenomen van de plannen aangaande het voormalige Sligro-terrein.

In de tot nu toe gecommuniceerde plannen is voor ons de mogelijke afgraving van de bestaande natuurwal aan de zuid- en westzijde langs onze wijk Sprielderhout, alsmede de voorgenomen intensiteit van bebouwing een punt van grote zorg en bezwaar en leidt tot verschillen in belangen. Daarnaast is er zorg en bezwaar ten aanzien van de geplande hoogbouw (hoger dan 12 meter) welke zou uitzien op de woningen aan de zijde van het Sprielderhout.

Onze punten van zorg en bezwaar zien op de navolgende aspecten:

- De natuurwaarde en landschappelijke waarde van de natuurwal welke grenst aan/langs de zuid- en westzijde van onze wijk het Sprielderhout en het voormalige Sligro-terrein;
- Het beeldbepalend groen (landschapsgezicht) dat de bewoners van de woningen direct grenzend aan de natuurwal en de zogenoemde mandelige gebieden tussen de tuinen en de natuurwal, ervaren van de betreffende natuur, flora en fauna dat zich op en rond de natuurwal bevindt;
- Het verdwijnen, dan wel significant verminderen, van de privacy die de bewoners ervaren/hebben vanwege de hoogte en ligging van de natuurwal, alsmede vanwege de geplande hoogbouw aan de zijde van het Sprielderhout;
- De voorgenomen intensiteit van bebouwing in het plan "De Bosrande".

Nadere uitwerking van de zienswijze

De natuurwal

De natuurwal aan de zuid- en westzijde van het Sprielderhout, achter de woningen (en nog te bebouwen terreinen) met huisnummers 1-17 (oneven) en 19-25 (oneven), kent reeds een lange historie en was er al in 1980 en moet worden gezien als landschappelijke waarde. De natuurwal zelf en de zogenoemde mandelige gebieden achter genoemde huisnummers 1-17 (oneven), 19-25 (oneven), alsmede 'de kuil', zijn weliswaar niet aangewezen als Natura 2000-gebied, maar liggen er daarentegen wel tegenaan als zogenoemd 'vereveningsgebied'. Het beleid voor Natura 2000-gebied is gericht op het behoud, en indien mogelijk het versterken van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dit betekent naar onze mening dat de natuurwal een waardevolle functie heeft aan de rand van een gebied dat door Rijksbeleid wordt beschermd. Ingrijpen op de bestaande natuurwal heeft negatieve uitstralingseffecten op het gebied en geeft verstoring van de natuur- en landschapswaarden, dit is ongewenst en niet acceptabel.

Bij de totstandkoming van het huidige Sprielderhout is door de Gemeente Putten een belangrijke voorwaarde gegeven, te weten dat bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden [.....] moeten worden behouden en waar nodig versterkt. De Gemeente Putten hechtte hieraan bij de totstandkoming van het project Sprielderhout (door projectontwikkelaar Vierwind Holding B.V.) dermate groot belang dat zij in een afzonderlijke overeenkomst d.d. 19 februari 2003 (overeenkomst van ruiling) hierover concrete afspraken heeft gemaakt met Vierwind Holding B.V., onder meer ook over de eigendomsgrens (in artikel 12a).

In betreffende overeenkomst van 19 februari 2003 verplicht de Gemeente Putten daarnaast Vierwind Holding B.V. (onder meer):

- Het realiseren van een met groen beplante natuurwal met expliciete bosbestemming;
- Gebieden met bosbestemming te accepteren voor gemeenschappelijk gebruik en onderhoud van bepaalde huiseigenaren (de mandelige gebieden achter de woningen, niet openbaar);
- Gebieden met bosbestemming te accepteren voor openbaar gebruik en onderhoud van alle huiseigenaren ("de kuil" of "het gat", wel openbaar); en
- Het realiseren van boscompensatie 'elders' in de gemeente Putten.

Ingrijpen op de natuurwal zou aan deze voorwaarde(n) geen recht doen.

Ook is destijds (augustus 2000) bij de totstandkoming van de plannen aan het Sprielderhout aan de Gemeente Putten geadviseerd 'het venachtige deel ('de kuil' of 'het gat') te behouden en [...] een bosachtige strook (= de huidige mandelige gebieden achter de woningen tegen de natuurwal) langs en op de natuurwal te handhaven. Hierop heeft de Gemeente Putten vastgesteld dat deze als bijzondere toevoeging kunnen worden aangemerkt en als openbare groenfunctie een verrijking zijn. Tevens zou de natuurwal door de begroeiing met bomen en struiken in hoge mate bijdragen aan een natuurbeleving'. Ook hieraan is door de Gemeente Putten dermate groot belang gehecht dat eerder genoemde overeenkomst d.d. 19 februari 2003 is gesloten. Ingrijpen op de natuurwal zou deze natuurbeleving teniet doen, hetgeen ongewenst en onacceptabel is.

Beeldbepalend groen

Het beeldbepalende groen aan de rand van onze wijk het Sprielderhout is voor veel bewoners van het Sprielderhout, maar zeker voor de bewoners die direct grenzen en wonen aan de natuurwal, een belangrijk aspect geweest bij de keuze voor het betreffende kavel en om zich aldaar te vestigen.

Hetzelfde beeldbepalend groen is voor de Gemeente Putten eveneens een belangrijk aspect geweest om op het Sprielderhout (niet intensieve) woningbouw toe te staan aangezien, zoals eerder gesteld, op 19 februari 2003 met projectontwikkelaar Vierwind Holding B.V. een overeenkomst is gesloten en tevens (indirect) met betreffende kopers van deze aan de natuurwal grenzende kavels en woningen via projectontwikkelaar Vierwind Holding, expliciet (notarieel) is overeengekomen dat de achter deze woningen gelegen (mandelige) groenstrook alsmede de mandelige 'kuil' of 'het gat' bestemming 'bos' moet blijven. Zoals hierboven ook reeds aangegeven is destijds (augustus 2000) bij de totstandkoming van de plannen aan het Sprielderhout aan de Gemeente Putten geadviseerd 'het venachtige deel ('de kuil' of 'het gat') te behouden en [...] een bosachtige strook (= de huidige mandelige gebieden achter de woningen tegen de natuurwal) langs en op de natuurwal te handhaven. Hierop heeft de Gemeente Putten vastgesteld dat deze 'kuil', de bosachtige strook en de natuurwal als bijzondere toevoeging kunnen worden aangemerkt en als openbare groenfunctie een verrijking zijn.

De bewoners direct grenzend aan de natuurwal ervaren deze bosachtige strook langs en op de natuurwal, alsmede de natuurwal zelf, waarbij de eigendomsgrens volgens artikel 12a van de overeenkomst van ruiling "wordt gelegd op de kruin van de natuurwal", als een natuurlijke overgang van 'wonen naar natuurbeleving' en wanen zich aan de rand van het Veluwemassief. Ingrijpen op de natuurwal, welke als onderdeel, verlenging dan wel voortzetting van de genoemde mandelige 'bosachtige strook', vanuit het beeld van de bewoners grenzend aan de natuurwal en deze strook, kan worden gezien, zou sterk afbreuk doen aan het beeldbepalend groen. Dat is ongewenst en niet acceptabel.

Daarnaast was er de Gemeente Putten veel aan gelegen de expliciete bosbestemming, ten aanzien van de met groen beplante natuurwal, de mandelige 'bosachtige strook' achter de woningen, alsmede de mandelige 'kuil' of 'het gat', te behouden gezien ook de in artikel 12a overeengekomen (kwalitatieve) instandhoudings- en onderhoudsverplichtingen.

Het laten verdwijnen van de natuurwal zou hieraan groot afbreuk doen.

Privacy

Naast de belangrijkste redenen dat de natuurwal een natuur- en landschappelijke waarde heeft en deze tezamen met de mandelige bosachtige strook zorgt voor beeldbepalend groen, hetgeen ook (kwalitatief) contractueel en notarieel (goederenrechtelijk) is afgedwongen, zorgt de natuurwal ook voor privacy. De huidige hoogte van de natuurwal, te meer ook vanwege het lager gelegen voormalige Sligro-terrein, de begroeiing met bomen en struiken zorgt voor een natuurlijke buffer en een uitermate gevoel van privacy. Voor de direct aan de natuurwal grenzende bewoners van het Sprielderhout een zeer belangrijke reden zich aldaar te vestigen. Het afgraven, verlagen of anderszins ingrijpen op de natuurwal zal het gevoel van privacy voor de bewoners doen verdwijnen dan wel significant verminderen, hetgeen als zeer ongewenst wordt gezien.

Ook de, volgens de plannen die bekend zijn, geplande hoogbouw aan de zijde van het Sprielderhout zal zorgen voor een inbreuk op de privacy van de bewoners aan het Sprielderhout. Vanwege de hoogte van betreffende bebouwing zal er ongehinderd zicht zijn in de tuinen en woningen aan het Sprielderhout die direct grenzen aan de geplande groene woonwijk De Bosrande. Dit wordt door deze bewoners als zeer ongewenst gezien, te meer daar er andere mogelijkheden voor plaatsing van betreffende hoogbouw in het plan voorhanden zijn.

Intensiteit van bebouwing

In de bekende planvorming tot op heden is een toenemende intensiteit van bebouwing zichtbaar. Waar in de eerste planvorming en communicatie door Bosrande Putten B.V. (nog) sprake was van 140 tot 180 woningen is dit inmiddels, om hun moverende redenen, opgeschaald naar 230 tot 240 woningen. Daarnaast is Bosrande Putten B.V. met de Gemeente Putten en anderen in gesprek over de zogenoemde hindercirkel, de uitkomst hiervan zou mogelijk aanzienlijke gevolgen kunnen hebben op de intensiteit van bebouwing in het definitieve plan.

Bij de totstandkoming van de plannen aan het Sprielderhout is 'paal en perk' gesteld aan het aantal te realiseren woningen in het betreffende (destijds bos- en heide)gebied. Met het Natura 2000-gebied, het Sprielderbos en het heidegebied aan de Krachtighuizerweg in de 'achtertuin', zijn er 35 kavels voor woningbouw toegestaan/gerealiseerd. Dit aantal is bij de besluitvorming tot stand gekomen zodat een acceptabele brugfunctie tussen urbanisatie en natuur zou ontstaan tussen de reeds aanwezige bebouwing(en) langs de Sprielderweg/Putten Zuid-Oost ('t Veld) en de nieuw te realiseren woningen aan het Sprielderhout, "aan de grens van de natuur".

Het realiseren van 230 tot 240 woningen (of meer) in De Bosrande zou naar onze mening inbreuk maken op het gedachtengoed van het creëren van een acceptabele brugfunctie tussen urbanisatie en (de grens van de) natuur.

Het realiseren van een plan waarbij de meer passende (Puttense) 'dorpse intensiteit' met 25 tot 30 woningen per (te bebouwen/uit te geven) hectare, zoals ook gehanteerd bij de totstandkoming van de (recente) projecten "Bijsteren" en "Rimpeler", als uitgangspunt wordt genomen, zal naar onze mening leiden tot een plan dat meer recht doet aan genoemde brugfunctie tussen urbanisatie en (de grens van de) natuur.

Tenslotte

Wij verzoek u bovenstaande zienswijze, bezwaren en de verschillen in belangen mee te nemen in de besluitvorming.

Bovenstaande zienswijze en bezwaren worden gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting indien dit gewenst is, dan wel gewenst wordt.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van het Sprielderhout:

Fam. B. van de Pol, Fam. M. Beukema, Fam. A. Drost, de heer M.P. Mabelis, Fam. W. Vlasblom, Fam. A. Beijer, de heer U. Ozcan/mevr. S. Vos, Fam. M. Meiling, Fam. J. de Vries, Fam. A. Wassink, Fam. E. Westerhuis, Fam. K. van den Berg, Fam. H. Jansen en Fam. L van de Ende

Namens deze,



B. van 't Hul
Sprielderhout 5
3881 PT Putten
(=correspondentie-adres)

c.c. per post en e-mail gezonden aan:

- alle politieke partijen gemeente Putten
- Bosrande Putten B.V./Wilma Wonen
(putten@wilmawonen.nl)
Groenewoudsedijk 61
3528 BG Utrecht