

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Totaalvisie.....	3
2.	Het plan in zijn omgeving.....	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beschrijving van het plan.....	6
2.2.1	De inrichting van het landgoed	6
2.2.2	De bebouwing.....	8
2.2.3	Beheer van het landgoed.....	11
3.	Planologisch kader	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	13
3.2	Gemeentelijk beleid.....	16
4.	Milieuaspecten.....	21
4.1	Archeologie.....	21
4.2	Bodem.....	22
4.3	Water	22
4.4	Flora en fauna	23
4.5	Verkeer en parkeren	24
4.6	Geluid.....	24
4.7	Luchtkwaliteit.....	24
4.8	Externe veiligheid.....	25
4.9	Bedrijven en milieuzonering	25
5.	Bestemmingsplanregeling.....	27
5.1	Toelichting op de verbeelding.....	27
5.2	Toelichting op de regels.....	28
6.	Economische uitvoerbaarheid	32

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
---	----

Bijlagen

1. Archeologisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Ecologisch onderzoek
4. Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen
5. Nota inspraak en overleg
6. Inrichtingsplan Landgoed Wiltensacker
7. Zienswijzennota bestemmingsplan Landgoed Wiltensacker

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de planologisch-juridische regeling voor de oprichting van het nieuwe landgoed Wiltensacker aan de Dijkhuizerzandweg in de gemeente Epe.

De initiatiefnemer heeft 12,6 ha grond in eigendom, gelegen op de Dijkhuizerenk en in het beekdal van de Dijkhuizerbeek. Op de enk zal 5 ha landbouwgrond worden omgevormd naar nieuwe natuur, in combinatie met de bouw van een nieuw landhuis met 3 wooneenheden. Op de gronden staat nu geen bebouwing. De gronden in het beekdal maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-natuur). Vanuit het EHS-beleid van de hogere overheid ligt hier eveneens een natuurontwikkelingsdoelstelling.

Het initiatief past in het beleid van de gemeente Epe. De beleidsnotitie 'Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe' (januari 2006) en de 'Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe' (oktober 2008) bieden het kader voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Epe aan de Dijkhuizerzandweg. Het ligt deels op de Dijkhuizerenk en deels in het beekdal ten noorden van de enk. De gronden in het beekdal maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De totale oppervlakte van het toekomstige landgoed bedraagt ca. 12,6 ha.

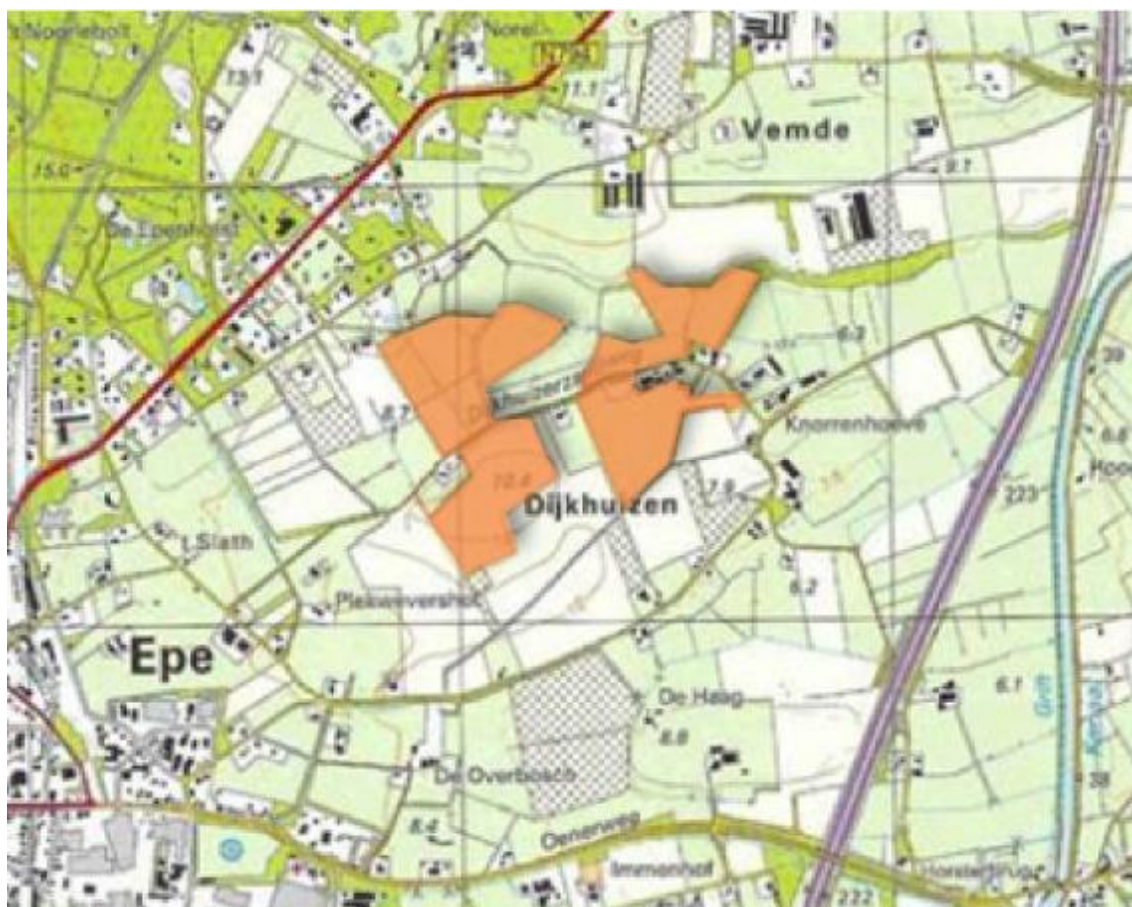
1.3 Geldend bestemmingsplan

Om de realisatie van het landgoed mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. De gronden vallen op dit moment binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Epe. Dit bestemmingsplan is op 23 juni 2005 door de raad vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 februari 2006 (nr. 2005-005927).

Op 4 juni 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied, 4^e partiële herziening" (correctieve herziening) vastgesteld. Het besluit van GS dateert van 28 september 2009. Vanaf 25 november 2009 is het plan onherroepelijk.

1.4 Totaalvisie

Het plan is eerder gemotiveerd en onderbouwd in de "Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen te Epe" (opgesteld door het bureau Ruimtewerk, maart 2009). Deze visie bevat onder meer een uitgebreide gebiedsanalyse, die de basis heeft gevormd voor het ruimtelijk ontwerp. De Totaalvisie beschrijft het landgoed Wiltensacker en daarnaast ook het landgoed Dijkhuizerhof, gelegen op korte afstand van het onderhavige plangebied. Het college heeft zich op 21 april 2009 akkoord verklaard met deze Totaalvisie.



Ligging van de landgoederen Wiltensacker (links) en Dijkhuizerhof (rechts).

2. Het plan in zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

Landschap

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de Veluwe en de IJsselvallei. Op de flanken van het stuwwalcomplex ligt een groot aantal dekzandruggen in een dwarsrichting (oost-west) op de Veluwe. De Dijkhuizerenk is een van deze dekzandruggen. Kenmerkend zijn bebouwing en beplanting langs de randen. Op de enk liggen oude bouwlanden.

Van oudsher werden de gronden op de hoger gelegen enk gebruikt voor akkerbouw. De lagere, natte gronden in het beekdal waren in gebruik als wei- of hooiland. Op de rand van de enk is de buurtschap Dijkhuizen ontstaan. Het beekdal bleef gevrijwaard van bebouwing, waarschijnlijk omdat de gronden daarvoor te nat waren. De Dijkhuizerbeek die hier stroomt is geen natuurlijke beek, maar een eeuwenoude gegraven watergang. Deze voert het overtollige water af van de hogere gronden in oostelijke richting naar de Grift en de IJssel. Het beekdal heeft een open karakter. Langs de kavelgrenzen resteren nog enkele bomen (zwarte elzen) en delen van houtsingels en bomenrijen.



De landschappelijke structuur

Tegenwoordig zijn er nog maar enkele agrarische bedrijven actief in het gebied. De meeste boerderijen zijn omgezet naar een woonfunctie. Aan de randen van de enk resteren nog enkele fraaie houtwallen en singels met eiken, zwarte elzen, lijsterbes en vlier. Wegbeplantingen komen in het gebied nauwelijks voor. De steilrand langs de enk, die langs grote delen van de Dijkhuizerzandweg aanwezig is, is ter hoogte van het plangebied danig aangetast.

Actuele natuurwaarde

Het huidige grondgebruik is voornamelijk agrarisch. De gronden worden intensief gebruikt. De huidige natuurwaarden in het plangebied zijn beperkt.

De gronden, zeker die in het beekdal, hebben wel een hoge potentiële natuurwaarde vanwege de aanwezige kwel. Grenzend aan het plangebied heeft het Geldersch Landschap een aantal percelen in eigendom. Hier zijn enkele kwelindicerende plantensoorten aangetroffen: holpijp en waterviolier. Ook de aanwezigheid van klimopwaterranonkel wijst op een hoge ecologische potentie.

In het kader van de gewenste natuurontwikkeling heeft B-WARE (research centre van de Radboud Universiteit in Nijmegen) onderzoek gedaan naar de natuurpotenties in o.a. het beekdal van de Dijkhuizerbeek¹. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de natuurpotenties van de verschillende percelen: ontwikkeling van vochtige/natte soortenrijke schraalgraslanden en/of broekbos. Knelpunt bij deze ontwikkeling blijkt de fosfaatrijkdom van de bovenste bodemlaag door een intensieve bemesting in het verleden en een te snelle waterafvoer. Vernatting van het gebied zal leiden tot eutrofiering en verzuuring. Verschralling van de gronden door middel van maaien en afvoeren wordt gezien als een zaak van zeer lange adem en niet reëel op de korte tot middellange termijn. De huidige soortenontwikkeling voldoet, met uitzondering van enkele slootranden, niet aan de beleidsdoelen.

Volgens het onderzoek zijn er in het Dijkhuizerbeekdal kansen voor de ontwikkeling van veldrushooiland en elzenbroekbos.

Verkeer

De locatie ligt in een groter gebied dat wordt begrensd door de snelweg A50, de provinciale weg N794 (Heerderweg) en de Oenerweg. Er zijn geen directe verbindingen tussen deze wegen. De wegen in het tussenliggende gebied zijn smalle asfalt- en zandwegen, die alleen voor het gebied zelf een functie hebben.

Recreatieve betekenis

Het landschap van de Oost-Veluwe wordt gezien als een rijk cultuurlandschap met sprengen, houtsingels, kleinschalige landbouw en landgoederen. De recreatieve betekenis van dit landschap is groot door de kleinschaligheid van het landschap en de aanwezigheid van historische elementen.

Het gebied tussen Epe en de snelweg is vooral voor de lokale inwoners interessant. Het plangebied ligt dicht bij de bebouwde kom van Epe en het nieuwe woongebied 't Slath. Het is een prettig gebied om korte wandelingen te maken. De huidige wegen- en padenstructuur maken dit echter niet mogelijk. Het ontbreekt vooral aan noord-zuid georiënteerde verbindingen. Door verfijning van het routenetwerk kunnen er meer mogelijkheden ontstaan voor het maken van korte ommetjes.

2.2 Beschrijving van het plan

2.2.1 De inrichting van het landgoed

Het gebied waar het landgoed wordt gerealiseerd, kent twee karakteristieke landschapseenheden: de hoge, droge Dijkhuizerenk en het lage, natte beekdal. Deze tweedeling blijft in het landgoedplan zichtbaar. In het laaggelegen beekdal wordt het beeld bepaald door karakteristieke natte graslanden en beekbossen. Op de Dijkhuizerenk wordt het behoud en herstel van de openheid en de karakteristieke kenmerken van een enk nagestreefd.

Het landhuis vormt de verbindende schakel tussen deze twee delen. Het landhuis staat, passend in de occupatiegeschiedenis en net als de overige bebouwing in de omgeving, op de rand van de enk. Vanuit het landhuis is zowel zicht op het beekdal als zicht op de enk mogelijk.

Het beekdal

Vanuit de aanwijzing als EHS-natuur ligt er een natuurontwikkelingsdoelstelling op het beekdal van de Dijkhuizerbeek. Het nieuwe landgoed levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de EHS. De gronden in het beekdal kunnen op termijn worden omgevormd naar (natte) natuur. Schraalgraslanden

¹ B-WARE, Research Centre, Radboud University Nijmegen. Onderzoek naar de natuurpotenties in het Gulbroek, Vemderbroek en Dijkhuizen. 2010.

en beekbossen zullen het beeld gaan bepalen. De bestaande bomen (voornamelijk zwarte els) blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en verspreid over het gebied kunnen nieuwe boomgroepen en solitaire bomen worden aangeplant.

Aan de noordzijde van het landgoed wordt een beheergebouw gerealiseerd, bedoeld voor de schaapskudde (die het gebied gaat begrazen) en de stalling van machines voor het onderhoud van het landgoed. Mogelijk kan het gebouw een extra functie krijgen voor natuur- en landschapseducatie en als startpunt voor wandelingen door het gebied.

Met de uitvoering van het plan kan het beekdal van de Dijkhuizerbeek veranderen van een open weidelandschap in een kleinschalig gebied met opgaande houtopstanden, graslanden, singels en bomen.

De ecologische potenties van het beekdal zijn hoog door de invloed van regionaal kwelwater. Door verschillen in hoogteligging, grondwaterstand en bodemsoorten zijn op relatief korte afstand mogelijk verschillende schraalgraslandvegetaties te verwachten.

De sloten die voor de ontwatering van de percelen van het landgoed zorgen, kunnen worden afgekoppeld van de Dijkhuizerbeek (A-watgang) -wanneer de natuurontwikkeling in het beekdal doorgang vindt - om het water zo lang mogelijk in het plangebied te houden. Grote delen van de Dijkhuizerbeek en enkele sloten kunnen dan worden voorzien van brede natuurvriendelijke oevers.

Van de gronden in het beekdal is 2,2 ha recentelijk aangekocht via het Bureau Beheer Landbouwgronden, met de verplichting hier nieuwe natuur te realiseren.

Voor de natuurvriendelijke inrichting van de overige gronden in het beekdal zal subsidie worden aangevraagd op grond van het Natuurbeheerplan Gelderland. De doelstellingen voor het Dijkhuizerbeekdal zijn echter nog niet in het Natuurbeheerplan 2009 opgenomen. In de loop van 2010 komt er een nieuwe versie van het Natuurbeheerplan: het Natuurbeheerplan 2011. Dit plan is de basis voor subsidieverstrekking in 2011 en daarna.

De enk

De gronden op de enk worden omgevormd naar natuur. De percelen zijn nu nog in agrarisch gebruik. De natuurontwikkeling op de enk wordt bekostigd uit de opbrengsten van de rode functie (het landhuis), conform het provinciale landgoederenbeleid.

Paden

In het gebied worden wandelpaden aangelegd. Alle wandelpaden sluiten aan op bestaande openbare paden en wegen. Dit betekent een sterke verbetering van de recreatieve toegankelijkheid van het gebied. Het plangebied bevindt zich op loopafstand van de bebouwde kom van Epe en de nieuwbouwwijk 't Slath. Het landgoed zal worden opengesteld volgens de openstellingsvoorwaarden die de NSW stelt.

Waterhuishouding

De bestaande Dijkhuizerbeek (A-watgang) heeft een sterk drainerende werking en voert het water snel het gebied uit. Voor intensief landbouwkundig gebruik is dit goed, maar voor de ontwikkeling van nieuwe natuur is het een nadeel. Er moet rekening worden gehouden met het gegeven dat er een riooloverstort bij het beginpunt van de A-watgang aanwezig is. Daardoor stroomt er incidenteel vervuild water door de watgang.

De sloten op het landgoed kunnen - wanneer de natuurontwikkeling in het beekdal doorgang vindt - worden afgekoppeld van de A-watgang. Het gebiedseigen water blijft hierdoor zo lang mogelijk in het plangebied waardoor kansen ontstaan voor de ontwikkeling van waardevolle vegetaties. Voor de andere

grondbezitters in het beekdal levert deze inrichting geen nadelen op. Zij kunnen hun sloten laten afwateren op de A-watgang en worden niet belemmerd in het gebruik van hun percelen.

Het Waterschap Veluwe is reeds in 2007 betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen. Een meer uitgebreide beschrijving van de waterhuishouding en de watertoets is opgenomen in paragraaf 4.3.

2.2.2 De bebouwing

De toekomstige bebouwing is geprojecteerd op de rand van de enk, zodat de openheid van de enk blijft gewaarborgd. De bebouwing vormt de verbindende schakel in het landgoed.

Gekozen is hier voor een 'landhuis-landgoed' als 'icoon voor woongenot in de buitenruimte' (volgens de Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe).

Het landhuis

De vergraven steilrand vormt een aanleiding om het landhuis op een bijzondere wijze vorm te geven. Door het landhuis te verdraaien en in te passen in het landschap kunnen de aanwezige hoogteverschillen (circa 1,50 tot 2 meter) in het terrein gebruikt worden. Zo ontstaat er een landhuis met twee gezichten.

Vanaf de enk gezien lijkt het landhuis laag en gedrongen, maar vanuit de kant van het beekdal lijkt het huis statig en aanwezig. Een deel van het voorterrein wordt onder een helling aangelegd om de insnijding in de enk te versterken. Het landhuis wordt ingekaderd door houtsingels en transparante bomenrijen.

Architectuur

Door het verdraaien van het landhuis Wiltensacker ontstaat er bij het benaderen van het landgoed een spannend en continu wisselend beeld. Bij de eerste aanblik op het huis ziet men de spitse kopgevel bovenop de enk staan, redelijk compact en ingetogen. Als men vervolgens de Dijkhuizerzandweg verder volgt, komt steeds meer van het landhuis in zicht. Ter hoogte van de oprit is de volledige gevel in het zicht. Door het groene voorterrein inclusief beplanting iets op te laten lopen blijft het totaalbeeld spannend. Als men de oprit voorbij gaat keert het oorspronkelijke beeld weer terug.

Het landhuis Wiltensacker bestaat uit een hoofdgebouw met twee geschakelde woningen en een derde woning die haaks op het hoofdhuis geplaatst wordt. Het geheel wordt afgedekt door een zadeldak waarmee de bebouwing aan elkaar wordt gekoppeld. De overdekte tussenruimte die zo ontstaat krijgt een collectieve functie en biedt doorzicht vanaf het voorterrein naar de achterliggende enk.

Het landhuis krijgt een eigentijdse vormgeving, waarbij natuurlijk materiaalgebruik een belangrijk uitgangspunt is. Het hele hoofdgebouw wordt bij voorkeur uit slechts 1 of 2 materialen opgetrokken, waarbij het dak en de gevel door kleur en/of materiaalgebruik in elkaar overlopen.

De indeling van het huis is zo gekozen dat elke woning een volledig vrij zicht heeft over de enk of het beekdal. Aangezien het hier gaat om een luxe vorm van wonen is de suggestie van vrijheid en privacy een belangrijk uitgangspunt geweest in de totale opzet van het landhuis. Door een slimme indeling van het landhuis zijn geen hoge erfafscheidingen nodig om dit doel te kunnen bereiken. Het vloerpeil van de woonverdieping bevindt zich ongeveer 0,5 meter boven het maaiveldniveau. Aansluitend aan de woonlaag liggen grote tuinterrassen. De natuur op de enk loopt door tot aan de terrassen.



Sfeerimpressie van de toekomstige bebouwing (illustratie uit: Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen te Epe)

Alle woningen bestaan uit drie lagen. De eerste laag is voor het grootste gedeelte ingegraven in de enk. Naast de entree van de woning is hier ruimte voor inpandige garages, bergruimte en een optie voor een werkplek of eetkeuken. Op de tweede laag komen de diverse woonfuncties. Vanaf dit hoge punt heeft men een ruim uitzicht over zowel het beekdal als de enk. Op de derde laag is er onder het zadeldak plaats voor de slaap- en logeerruimten.

Op 25 januari 2010 heeft de welstandscommissie een positief advies gegeven over het bouwplan.

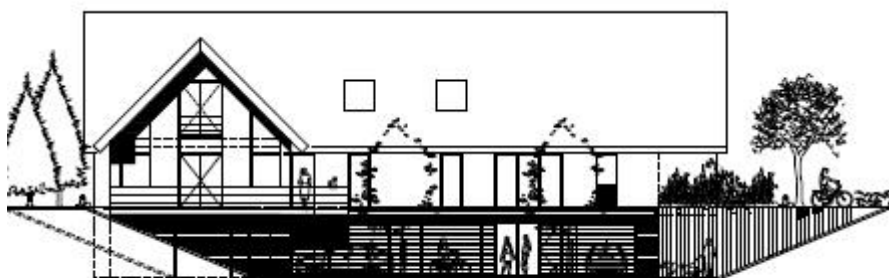


Sfeerimpressie van de toekomstige bebouwing (illustratie uit: Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen te Epe)

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitseisen voor het landhuis Wiltensacker kunnen in de volgende punten worden samengevat:

- Aanwezige hoogteverschil optimaal benutten,
- Landhuis Wiltensacker krijgt twee gezichten: vanaf de enk laag en gedrongen, vanuit het beekdal statig en aanwezig,
- Woonfuncties op de tweede laag: ruim uitzicht over zowel het beekdal als de enk,
- Het grasland loopt door tot aan de terrassen,
- Spitse kopgevels,
- Zadeldak met royale overstekken,
- Geheel compact en ingetogen,
- Eigentijdse vormgeving: een landhuis uit de 21^e eeuw,
- Sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik,
- Duurzaam gebouw,
- Bijgebouwen op de enk passend bij landhuis.



Linker zijgevel



Voorgevel

Impressie van de toekomstige bebouwing (schetsontwerp architectenbureau Vorsselman B.N.A (Emst))

Beheergebouw

Het beheergebouw kan als een traditionele schaapskooi worden uitgevoerd, maar een moderne variant die aansluit bij de stijl van het hoofdgebouw is ook goed denkbaar. De te gebruiken materialen zijn natuurlijk en hebben een neutrale kleurstelling. Het is belangrijk dat men kan ervaren dat het gebouw onderdeel is van het landgoed Wiltensacker. Dit is mogelijk door specifiek kleur- en materiaalgebruik of het aanbrengen van een kenmerk (naam of beeldmerk van het landgoed).

2.2.3 Beheer van het landgoed

Het landgoed moet kunnen worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). Er wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde van 30% nieuwe natuur. Om ook alle WOZ (onroerend zaakbelasting) faciliteiten van de NSW te kunnen benutten moet minimaal 20% houtopstanden (bos, houtwallen, houtsingels) worden gerealiseerd, naast minimaal 50% nieuwe natuur. In dit plan zal het percentage houtopstanden ook niet meer dan 20% zijn, vanuit de wens om ook de openheid van het landschap te bewaren. De houtopstanden worden deels gerealiseerd in de vorm van beekbos in het beekdal. Daarnaast tellen ook de beplantingen rondom het erf en op de enk mee in de oppervlakte.

Vanuit de NSW geldt de voorwaarde van openstelling van het landgoed. De NSW stelt dat er 25 m padlengte per ha wordt gerealiseerd. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

De aangelegde natuur zal via het daarvoor geëigende beheer in stand worden gehouden. Schrale graslanden worden gemaaid of beweid met een lage veebezetting. De toekomstige houtopstanden wordt multifunctioneel beheerd. De paden blijven toegankelijk en begaanbaar.

3. Planologisch kader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Met de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Met de Nota Ruimte verschuift het accent van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. Nieuwbouw wordt gezien als een mogelijkheid om zowel een bijdrage te leveren aan de verbetering van de kwaliteit van natuur en landschap als aan de vergroting van de mogelijkheden om te wonen, werken en recreëren in het landelijke gebied. Nieuwe landgoederen zijn een voorbeeld waarmee financiële middelen kunnen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden. Het rijk vraagt de provincies om dit beleid verder uit te werken en hiervoor een planologisch kader op te stellen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het beleid is echter niet veranderd.

In het streekplan maakt het beekdal van de Dijkhuizerbeek deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het hoofddoel van de EHS is het realiseren van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Op de agrarische cultuurgronden in het beekdal ligt een natuurontwikkelingsdoelstelling. De omzetting van de agrarische gronden in natuur wordt hier door de provincie toegejuicht.

Het streekplan biedt de mogelijkheid om nieuwe landgoederen aan te leggen. Deze nieuwe landgoederen moeten de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het Gelderse landschap bevorderen, en tevens de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landschap voor recreanten.

Als definitie voor een nieuw landgoed geldt: "een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal 3 wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha."

Nieuwe landgoederen kunnen worden gesticht in delen van het groenblauwe raamwerk; de EHS-verweving en EHS-verbindingszones, en in het multifunctionele gebied. Gebieden die met name geschikt worden geacht zijn gebieden met een grote mate van verweving. Niet in aanmerking komen de EHS-natuur, waardevol open gebied, weidevogel- of ganzen gebieden of het concentratiegebied voor intensieve teelten.

Het nieuwe landgoed Wiltensacker ligt voor een deel in de EHS. Dit lijkt in tegenspraak met bovengenoemd beleid. Het landgoedplan omvat echter ook natuurontwikkeling buiten de EHS en biedt tegelijkertijd de kans om nieuwe natuur in de EHS te realiseren.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient sprake te zijn van een totaalvisie, inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet. De provincie schrijft verder voor dat, behalve de bestemmingsplanwijziging, de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding dient af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed.



De Ecologische Hoofdstructuur op en rond het plangebied (illustratie: provincie Gelderland)

De Dijkhuizerbeek is een A-watgang. Zij heeft geen specifieke ecologische doelstelling en is niet aangemerkt als HEN- (hoogst ecologische niveau) of SED-water (specifiek ecologische doelstelling).

Het plan voor het landgoed Wiltensacker past goed in het streekplanbeleid. Er wordt meer dan 5 ha landbouwgrond omgevormd naar nieuwe natuur. Het landgoed wordt via nieuw aan te leggen wandelpaden opengesteld. Ook is aan de voorwaarden voldaan van inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan, exploitatieplan en anterieure overeenkomst.

Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS

In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur' zijn de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS nader gespecificeerd en wordt uitwerking gegeven aan de begrippen 'nee, tenzij', mitigatie, compensatie en saldobenadering. De nee, tenzij-benadering houdt in dat een bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke waarden of kenmerken van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het plangebied maakt deel uit van de IJsselvallei, de overgang van de droge stuwwal van de Veluwe naar de rivier de IJssel. Voor de noordelijke IJsselvallei, waar ook het plangebied deel van uit maakt, zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- De grote variatie en de hoge kwaliteit van de aanwezige natte natuurterreinen en wateren (beken en sprengen), die samenhangen met de toevoer van grondwater uit de Veluwe.
- De overgangen van de droge Veluwe naar de natte flanken en naar de IJssel(vallei) waarbinnen uitwisseling van planten en dieren mogelijk is, waarbinnen abiotische processen zo veel mogelijk ongestoord verlopen, en waarbinnen de natuur zich op de gehele gradiënt ontwikkelt, in het bijzonder in de Hattemer-, Wisselse, Beekberger- en Soerense Poort.

De ontwikkelingsopgaven zijn gericht op:

- De ontwikkeling van de Poorten van de Veluwe.

- Het realiseren van de watercondities (vernatting, kwel) die nodig zijn voor een goede ontwikkeling van de bestaande en nieuwe natuurterreinen.
- Het herstellen en ontwikkelen van de meest kwetsbare natuurdoeltypen: beken, broekbos, zuur bloemrijk grasland, weidevogelgrasland.
- Het ontwikkelen van ecologische verbindingzones voor vissen en van het Apeldoorns Kanaal en de Grift tot verbindingzones voor amfibieën.
- Het versterken en met elkaar verbinden van amfibieënpopulaties.

Ook liggen er opgaven voor het herstel van het rivierecosysteem, ontwikkeling van riviernatuur en bijzondere natuurtypen van de uiterwaarden van de IJssel.

Het landgoedplan levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de EHS in het beekdal van de Dijkhuizerbeek. Het plan leidt tot een versterking van de kernkwaliteiten.

Gebiedsplan Natuur en Landschap 2008

In het 'Gebiedsplan Natuur en Landschap 2008' was het beekdal begrensd als "nieuwe natuur", waarbij de realisatie van de volgende natuurdoeltypen wordt nagestreefd: beek- en leembos, (zuur) bloemrijk grasland en "stapsteen amfibie". De percelen op de Dijkhuizerenk vallen buiten de begrenzing. Alleen enkele landschapselementen die behoren tot het kampen-eslandschap, zoals hagen, hoogstamboomgaarden, houtwallen of singels komen mogelijk voor (beheers)subsidie in aanmerking.

De Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen is ontwikkeld onder de noemer van dit Gebiedsplan. Op dit moment (mei 2010) is nog niet duidelijk in hoeverre in het nieuwe Natuurbeheerplan Gelderland dezelfde doelen worden nagestreefd.

Natuurbeheerplan

Het Natuurbeheerplan 2009 vervangt per 15 november 2009 het bestaande Gebiedsplan Natuur en Landschap. Aan het Natuurbeheerplan is een nieuw Subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) gekoppeld, dat de eerdere Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN) en de Subsidieregeling Natuurbeheer (SN) vervangt.

Er zijn subsidies mogelijk voor natuurbeheer, agrarisch natuurbeheer en landschapsbeheer. In het Natuurbeheerplan zijn de bestaande en de nog te ontwikkelen natuur aangegeven. Voor nieuwe natuur worden mogelijkheden voor grondaankopen ten behoeve van natuur en voor functieverandering van agrarisch gebruik naar (particuliere) natuur geboden.

De eerste (nu verschenen) versie van het Natuurbeheerplan is nog niet volledig. Het beekdal van de Dijkhuizerbeek is één van de gebieden die nog nader ingevuld moet worden. De regeling voor Natuurbeheer is hier nog niet opengesteld. Dit heeft tot gevolg dat er nog geen subsidies kunnen worden aangevraagd.

In 2010 komt er een nieuwe versie: het Natuurbeheerplan 2011. Deze kaart zal de basis zijn voor subsidieverstrekking in 2011 en daarna.

De Wisselse Poort

Het beekdal maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De rest van het plangebied niet. Het plangebied als totaal is een schakel in het project De Wisselse Poort, waarmee een robuuste verbinding tussen de Veluwe en de IJsselvallei gerealiseerd wordt. De realisatie van nieuwe landgoederen wordt in het project als een middel gezien om de ecologische doelen te bereiken.

De realisatie van een landgoed levert een belangrijke positieve bijdrage aan de doelen die de provincie heeft gesteld in het gebied. Op de gronden in het beekdal kan op termijn nieuwe natuur worden

gerealiseerd, conform de doelstelling in het streekplan (waarin de gronden zijn aangemerkt als EHS-natuur) en het Natuurbeheerplan, waarin de gronden zijn begrensd als “nieuwe natuur”.

De realisatie van een landgoed levert een belangrijke positieve bijdrage aan de doelen die de provincie heeft gesteld in het gebied. Op de gronden in het beekdal zal op termijn nieuwe natuur worden gerealiseerd, conform de doelstelling in het streekplan (waarin de gronden zijn aangemerkt als EHS-natuur) en het Natuurbeheerplan, waarin de gronden zijn begrensd als “nieuwe natuur”.

Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel (LOP)

Dit landschapsontwikkelingsplan is opgesteld in opdracht van de gemeenten Epe, Heerde en Voorst. Met dit plan willen zij in de autonome ontwikkeling van het landschap sturen op behoud en ontwikkeling van de landschappelijke samenhang en van de karakteristieke kenmerken van het landschap. De gemeenteraad van Epe heeft het LOP in januari 2010 vastgesteld.

Het plangebied maakt deel uit van de “Oude bouwlanden en dekzandruggen” in het LOP, waarvoor de volgende beleidsambities zijn geformuleerd:

- De overgang van de oude bouwlanden naar laag gelegen gebieden worden op de randen landschappelijk versterkt door ze aan te planten.
- Verdwenen onverharde paden worden zoveel mogelijk hersteld.
- Langs dreven en wegen worden bomen aangeplant en onverharde paden worden begeleid door hagen (behalve in waardevolle open ruimtes).
- De nog resterende waardevolle delen van oude bouwlanden moet worden behouden.
- Bij welstandstoetsing wordt gelet op het samenspel van erf en gebouw en de landschappelijke kwaliteit van de akkers.

Het landgoedplan draagt bij aan de ambities uit het LOP. De bebouwing op de rand van de enk wordt versterkt met opgaande beplanting, terwijl de enk zelf haar open karakter blijft behouden. Voorts worden er nieuwe (onverharde) paden aangelegd. Voor de bebouwing is een positief welstandsadvies afgegeven.

3.2 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Structuurplan Epe

In september 2005 is het Ruimtelijk Structuurplan Epe vastgesteld. Het plan geeft een visie op de ontwikkeling van de woonkernen en het landelijk gebied. Het plangebied ligt in een zogenaamd “dynamisch gebied”. De dynamische gebieden betreffen onder meer de landbouwgebieden in een halfopen akkerlandschap rond de dorpen, waar onder voorwaarden nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het halfverdichte landschap van lintbebouwing met een gemengd karakter en tussenliggende akkers en weilanden wordt als waardevol aangemerkt. Binnen de ruimtelijk te behouden landschapsstructuur wordt functieverandering als een noodzakelijk antwoord gezien op de vrijkomende bedrijfsbebouwing en afnemende leefbaarheid. Op de “oude bouwlanden” als de Dijkhuizenk, kan uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt nieuwbouw van woningen op een verantwoorde locatie bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke structuur en de leefbaarheid. Er worden eisen gesteld aan de architectuur, beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en de relatie met (functies in) de omgeving.

Structuurvisie Veluweflank (vastgesteld maart 2010)

Het gebied tussen het Apeldoorns Kanaal en het Centraal Veluws Natuurgebied kent grote kwaliteiten op het gebied van natuur, cultuurhistorie en landschap. De combinatie van economische dragers

(landbouw, recreatie en wonen) is op dit moment echter niet robuust te noemen. Het ontbreekt de sectoren landbouw en recreatie aan ontwikkelingsruimte waardoor economische en kwalitatieve verbetering uitblijft. Alle drie de dragers zijn en blijven van belang voor het gebied, maar er moet een nieuw evenwicht worden gezocht om achteruitgang door verrommeling en versterking tegen te gaan. De gemeente streeft voor de Veluweflank naar een duidelijker profiel als natuurlijk vrijetijdslandschap met een divers aanbod aan voorzieningen.

In de Structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in “ontwikkelingsgebieden” en “conserveringsgebieden”. In ontwikkelingsgebieden (waar het plangebied voor Dijkhuizerhof deel van uit maakt) is beperkte groei van bebouwing mogelijk in de vorm van landgoederen, groen wonen en recreatieve ondernemingen. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behouden en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het versterken van het contrast tussen lage, natte en hoge, droge delen en het behouden en accentueren van cultuurhistorische ensembles.

Realisatie van de visie wordt gezien als een zaak van lange adem en (relatief) kleine projecten. De gemeente heeft hierin een regierol.

Het plan voor het landgoed Wiltensacker past in het gemeentelijke beleid. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste groenblauwe ontwikkeling van het beekdal en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals in bovengenoemde structuurvisies wordt nagestreefd. Realisatie van het landgoedplan versterkt het contrast tussen beekdal en enk.

Nota Cultuurhistorisch beleid 2010-2015

De nota “Epe, historisch centrum van de Veluwe, Cultuurhistorisch beleid 2010-2015” (vastgesteld februari 2010) beschrijft hoe Epe cultuurhistorie de komende jaren wil inzetten bij diverse ontwikkelingen en de kansen die het biedt wil aangrijpen. Voorafgaand aan het beleidskader zijn de cultuurhistorische waarden door middel van een uitgebreide inventarisatie onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Onder het begrip ‘cultuurhistorie’ vallen archeologie, bouwhistorie en historische geografie.

Doel van het cultuurhistorische beleid is om het cultuurhistorisch erfgoed in Epe zichtbaarder en beleefbaarder te maken, cultuurhistorie te integreren in de diverse beleidsvelden van de gemeenten en het een volwaardig onderdeel te laten uitmaken van de afwegingen binnen de ruimtelijke ordening.

Het landgoedplan respecteert en accentueert het verschil tussen de enk en het beekdal.

Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe, toetsingskader beoordeling nieuwe landgoederen

De gemeente Epe ziet de ontwikkeling van nieuwe landgoederen als een kans om nu en in de toekomst geleiding te geven aan veranderingen en ontwikkeling in het landelijk gebied. Op landgoederen zijn veel duurzamer combinaties van bos, natuur, wonen en werken aan te treffen dan in andere delen van het buitengebied. De rangschikking onder de Natuurschoonwet, met de daaruit voortvloeiende verplichtingen, zorgt ervoor dat deze duurzaamheid voor de toekomst gewaarborgd blijft.

De Kwaliteitsimpuls heeft een kaderstellende functie en is richtinggevend bij de beoordeling van initiatieven van nieuwe landgoederen.

Voor nieuwe landgoederen gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- De nadruk ligt op de ontwikkeling van meerdere - min of meer - aaneengesloten landgoederen. Dit zal de continuïteit, duurzaamheid en kwaliteit van het buitengebied versterken. Zorgvuldig gekozen locaties, zoals in de groene wiggen of ecologische poorten, hebben het meeste effect.
- De nieuwe landgoederen moeten gerangschikt worden onder de Natuurschoonwet (NSW).

- De totale oppervlakte van een nieuw landgoed is minimaal 10 ha. In geval van bijzonder toegevoegde waarde aan het landschap mag deze ook minder zijn dan 10 ha, maar altijd meer dan 5 ha.
- De locatie dient uitvoerig geïnventariseerd te worden op landschapspatronen, beplantingen, schaal, oppervlakte, reliëf en water, alvorens schikking te geven aan gebouwen en inrichtingselementen. De inrichting van een nieuw landgoed moet worden afgestemd op de plek, waarbij de bebouwing een eenheid moet vormen met haar omgeving.
- Bij nieuw te ontwikkelen bouwwerken kunnen regionale verschijningsvormen en cultuurverleden een inspiratiebron zijn voor de vormgeving van deze gebouwen. Het eigentijdse beeld blijft uitgangspunt. Er worden twee landhuistypen onderscheiden: het boerderij-landgoed als 'icoon van het agrarische landschap' en het landhuis-landgoed als 'icoon voor woongenot in de buitenruimte'.
- De nieuwe landgoederen moeten bij voorkeur een bijdrage leveren aan de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of ecologische verbindingszone (evz). Het streven is gericht op de ontwikkeling van grote landgoederen of van aaneengesloten landgoedzones.
- Wonen is de nieuwe economische basis als vervanging van de agrarische bedrijvigheid. Ook combinaties met locatiegerichte recreatie op kleinschalige en gebiedsgebonden bedrijfspvormen zijn mogelijk.
- Nieuwe landgoederen moeten een bijdrage leveren aan de verbetering van het recreatieve padennetwerk. De belevingswaarde voor de recreant moet gegarandeerd zijn.
- Nieuwe landgoederen moeten een bijdrage leveren aan het in stand houden en herstellen van het historische landschapspatroon.
- Het gebied waar de hoogste prioriteit moet liggen voor een kwaliteitsimpuls omvat ruwweg de middenzone van het buitengebied, d.w.z. de zone tussen de rand van het Veluwemassief en het Apeldoorns Kanaal.
- Om de wenselijkheid van een landgoed op een bepaalde locatie te kunnen beoordelen, zijn criteria opgenomen in een tabel. De scores uit de tabel zijn een hulpmiddel om te bepalen of er meerdere beleidsdoelen kunnen worden gerealiseerd en of de locatie geschikt is.

In de "Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen" is het landgoed beoordeeld volgens het puntensysteem uit de "Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe". De eindscore geeft aan of het nieuwe landgoed een bijdrage kan leveren aan de beleidsdoelen van de gemeente. Volgens de beleidsnota wordt bij een score van 7 punten of meer een positieve bijdrage geleverd aan de gewenste kwaliteitsverbetering. Met een eindscore van 29 punten wordt geconcludeerd dat met het plan voor het nieuwe landgoed Wiltensacker een zeer aanzienlijke bijdrage wordt geleverd aan het vergroten van de kwaliteit van het buitengebied.

Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe

Deze Leidraad is opgesteld om verzoeken voor nieuwe landgoederen op eenzelfde manier te behandelen. De leidraad geeft de te volgen procedure en de te realiseren producten weer. In de leidraad worden de volgende vijf fasen onderscheiden:

1. Startnotitie en globaal programma van eisen
2. Gebiedsanalyse en definitief programma van eisen
3. Totaalvisie – Inrichtingsplan – Beeldkwaliteitplan – Exploitatieopzet
4. Aanvraag voor herziening van het bestemmingsplan
5. Procedure bestemmingsplan

Bij elke fase hoort een aantal producten waarover de gemeente een besluit kan nemen. Door het opknippen van de totale procedure in meerdere fasen worden voor de gemeente meerdere controlemomenten gecreëerd, waardoor er voldoende sturing kan plaatsvinden.

De fasen 2 en 3 (tot en met het beeldkwaliteitplan) zijn opgenomen in de “Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen te Epe” (maart 2009). Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is er exploitatieopzet gemaakt. Dit is een afzonderlijk (niet openbaar) document.

Het in procedure brengen van onderhavige herziening van het bestemmingsplan is de laatste stap uit de Leidraad.

Bestemmingsplan Buitengebied Epe

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Epe (vastgesteld in 2005) zijn de gronden in het beekdal bestemd tot ‘Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarde’ en ‘Agrarische doeleinden’ met een nadere aanduiding als “enkgronden” (de gronden op de enk). De bescherming van de enkgronden richt zich op het reliëf, de beplantingsstructuur langs de randen van de enk en de openheid op de enk zelf.

De realisatie van het nieuwe landgoed is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen. Om de plannen te kunnen realiseren is derhalve een herziening van het bestemmingsplan nodig.

4. Milieuaspecten

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie
- Bodem
- Water
- Flora en fauna
- Verkeer en parkeren
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering

4.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden². Onderzocht is de locatie waar het nieuw landhuis moet verrijzen.

De enk heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. De enk is in de loop der eeuwen door plaggenbemesting opgehoogd, waardoor er een afdekkende laag is ontstaan voor eventueel aanwezige archeologische resten. Tijdens het veldonderzoek zijn in het noordelijk deel van het onderzochte terrein (diepe) verstoringen van de minerale ondergrond aangetroffen. Het plaggendeel in het zuidelijk deel lijken intact, maar ook hier is de ondergrond aangetast als gevolg van ploegactiviteiten en andere bodemkundige ingrepen. In combinatie met het ontbreken van archeologische indicatoren kan gesteld worden dat bij de uitvoering van de werkzaamheden naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische overblijfselen zullen worden verstoord.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is het, conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007), verplicht dit te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de RCE.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

² RAAP: Plangebied Dijkhuizerzandweg, gemeente Epe. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. RAAP-notitie 3403. Februari 2010.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Ten behoeve van het voorgenomen plan heeft op 28 januari 2010 een verkennend bodem- en grondwateronderzoek plaatsgevonden³.

In de ondergrond en bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, zink en naftaleen. De barium- en zinkverontreiniging zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Gelet op deze lichte verontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan worden geconcludeerd dat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging en de nieuwbouw van de woningen in het plangebied.

Het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2.

4.3 Water

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. In onderhavige waterparagraaf worden de waterhuishoudkundige situatie en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding beschreven.

Het waterschap Veluwe is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer in het plangebied. Ten behoeve van onderhavig project is overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft op 12 januari 2010 aangegeven dat de waterbelangen in dit plan goed zijn verwoord.

Algemeen

Het plangebied ligt aan de Dijkhuizerzandweg in het landelijke gebied ten oosten van de kern Epe. Het valt buiten bestaand stedelijk gebied. Het totale plangebied is ca. 12,7 ha groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan is voor een groot deel gericht op een versterking van natuur- en landschapskwaliteiten en heeft geen nadelige gevolgen voor het waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer.

Door het plangebied loopt een bestaande A-watgang (Dijkhuizerbeek) met een beheerszone volgens de Keur. Deze gegraven A-watgang heeft een sterk drainerende werking en voert het water snel het gebied uit. Voor intensief landbouwkundig gebruik is dit goed, maar voor de ontwikkeling van nieuwe natuur is het een nadeel.

Er moet rekening worden gehouden met het gegeven dat er een riooloverstort bij het beginpunt van de watgang aanwezig is. Daardoor stroomt er incidenteel vervuild water door de watgang.

De sloten op het landgoed kunnen - wanneer de natuurontwikkeling in het beekdal doorgang vindt - worden afgekoppeld van de A-watgang. Het gebiedseigen water blijft hierdoor zo lang mogelijk in het plangebied waardoor kansen ontstaan voor de ontwikkeling van waardevolle vegetaties. Voor de andere grondbezitters in het beekdal levert deze inrichting geen nadelen op. Zij kunnen hun sloten laten afwateren op de A-watgang en worden niet belemmerd in het gebruik van hun percelen.

³ Econsultancy: Verkennend bodemonderzoek Dijkhuizerzandweg (ong.) te Epe. Februari 2010.

Grondwater

Het beekdal behoort tot gebieden met een hoge grondwaterstand, deels is het een kwelgebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt, volgens gegevens van het waterschap, op een diepte van ca. 0,60 tot 0,80 meter beneden maaiveld. In de praktijk blijkt het grondwater vaak veel hoger te staan, regelmatig tot vlak onder het maaiveld. Dit maakt de gronden uitermate geschikt voor de ontwikkeling tot een (nat) natuurgebied. Overigens zijn delen van het beekdal van de Dijkhuizerbeek in de huidige situatie redelijk tot ernstig verdroogd.

De GHG op de enk ligt veel lager: van 120-160 cm onder maaiveld aan de randen tot meer dan 200 cm onder maaiveld op het midden op de enk.

Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd.

Oppervlaktewater

Door het plangebied stroomt de Dijkhuizerbeek, een A-watgang die in het beheer is bij het waterschap Veluwe. De Dijkhuizerbeek is niet aangegeven als HEN⁴- of SED⁵-water. Zoals hiervoor al is omschreven ligt het in de bedoeling om de kleinere sloten af te koppelen van de Dijkhuizerbeek. Het water wordt zo langer vastgehouden in het gebied. Met de uitvoering van het plan ontstaan er meer kansen voor (waterafhankelijke) natuur.

DWA (vuilwaterafvoer) en RWA (regenwaterafvoer)

Het hemelwater op de daken en oppervlakteverhardingen van het landgoed zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De wijze waarop dit wordt uitgevoerd wordt in een later stadium bepaald. Door gebruik van niet-uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de riolering.

4.4 Flora en fauna

De Flora en Faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade mag worden toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor “de gunstige staat van instandhouding van de soort”.

Om te toetsen of er vanuit het oogpunt van natuurbescherming belemmeringen voor de uitvoering van het plan kunnen zijn, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd⁶. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied alleen algemeen beschermde soorten voorkomen en dat het initiatief geen ingrijpende ecologische gevolgen heeft.

Het noordelijk deel van het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Hier is getoetst of het plan leidt tot significante effecten op de kernkwaliteiten en omgevingscondities. De kernkwaliteiten betreffen hier vooral de Dijkhuizerbeek met zijn specifieke macrofauna en het beekdal waar voorheen

⁴ HEN-water: water van het hoogste ecologisch niveau.

⁵ SED-water: water met een specifiek ecologische doelstelling.

⁶ Bureau Schenkeveld: Landgoed Wiltensacker Epe, toetsing aan de natuurwetgeving. Maart 2010.

waardevol nat schraalgrasland voorkwam, dat mogelijkerwijs hersteld kan worden. Het initiatief brengt dit herstel dichterbij.

De omgevingscondities die van belang zijn betreffen de waterhuishouding, het milieu (zuurgraad en voedselrijkdom), licht, geluid en verstoring door bewegingen en samenhang (uitwisseling van planten en dieren). De meeste condities verbeteren aanzienlijk. Allen de hoeveelheid lichtuitstoot, de geluidsbelasting en de hoeveelheid autobewegingen kunnen toenemen in vergelijking met de uitoefening van het agrarisch bedrijf. De invloed hiervan is echter niet groot, omdat kleine waterdieren en schraalgraslanden weinig gevoelig zijn voor licht en geluid. Conclusie is derhalve dat het plan geen significante negatieve gevolgen heeft voor de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

4.5 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De Dijkhuizerzandweg is een rustige landweg, waar in principe alleen bestemmingsverkeer komt. De bouw van drie nieuwe woningen en het recreatieve gebruik van het gebied zullen niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de hoeveelheid verkeer op deze weg. De Dijkhuizerzandweg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het verkeer te kunnen verwerken.

Alle woningen worden uitgevoerd met een eigen garage. Bovendien is op het eigen erf voldoende ruimte om te parkeren. De gemeente Epe hanteert een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze ruimte is voldoende aanwezig.

Daarnaast wordt, ten behoeve van de recreanten die het gebied bezoeken om er te wandelen, een parkeergelegenheid voor 5 auto's aangelegd aan de noordzijde van de Dijkhuizerzandweg. Langs de Dijkhuizerzandweg zelf mag, in verband met de verkeersveiligheid, niet worden geparkeerd.

4.6 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï.

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke geluidzone van de snelweg A50 of andere wegen in het buitengebied. De verkeersintensiteit op de Dijkhuizerzandweg en andere wegen in de buurt zijn dermate laag dat er geen aanleiding is om nader onderzoek te doen.

4.7 Luchtkwaliteit

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is opgenomen in de Wet milieubeheer en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) genoemd. Deze wet is van kracht sinds november 2007.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de Wlk bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen voor maximumconcentraties voor een aantal stoffen. In Nederland kunnen met name fijn stof (PM₁₀) en stikstofoxiden (NO₂) problemen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Fijn stof wordt grotendeels beïnvloed door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), het wegverkeer, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen. NO₂ wordt voornamelijk beïnvloed door het wegverkeer.

Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Volgens het NSL draagt een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide niet meer dan 3% bedraagt. Volgens de regeling NIBM (VROM,

31-10-07) geldt dat pas bij woningbouwprojecten van meer dan 500 woningen een 1% toename bereikt wordt.

Het initiatief voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden op locaties die te dicht bij gevoelige bestemmingen liggen. Uit oogpunt van externe veiligheid dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de risicovolle activiteit en omliggende functies.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich geen bedrijven in de buurt. Nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen (agrarische) bedrijven die mogelijke hinder zouden kunnen opleveren. Omgekeerd zijn er geen (agrarische) bedrijven die in hun ontwikkelingsruimte worden beperkt.

5. Bestemmingsplanregeling

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het landgoedplan is vertaald in een verbeelding en bijbehorende regels. De verbeelding en regels vormen samen het juridische deel van het plan, dat bindend is voor de burger en voor de overheid. Ze moeten in onderlinge samenhang worden gelezen.

Het bestemmingsplan regelt:

- het toegestane gebruik van de grond;
- welke gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht;
- het toegestane gebruik van de gebouwen;
- het verrichten van werken of werkzaamheden (aanleggen).

De systematiek van het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij richtlijnen van de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Beleidsmatig is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied 2005 van de gemeente Epe.

5.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en bouw- en functieaanduidingen aangegeven. Een *bestemming* geeft aan waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. De gebruiksmogelijkheden staan omschreven in de regels.

Het plan kent de volgende bestemmingen:

Bestemming	artikel
Natuur	3
Tuin	4
Verkeer	5
Water	6
Wonen – Landhuis	7
Waarde – Hoge archeologisch verwachtingswaarde	8
Waterstaat – Beheerszone watergang	9

Een *dubbelbestemming* wordt gegeven als er, naast de primaire bestemming, ook andere belangen spelen die moeten worden geregeld en die beperkingen kunnen stellen aan het gebruik dat volgens de 'eerste' bestemming is toegestaan. In onderhavig plan gaat het om de dubbelbestemming van een gebied met archeologische verwachtingswaarde en de beheerszone langs een A-watergang.

Een dubbelbestemming kent een "voorrangsregeling", wat inhoudt dat er nadere bepalingen of beperkingen kunnen worden gesteld aan de primaire bestemming. Bij een beheerszone langs een watergang moet bijvoorbeeld eerst toestemming worden gevraagd aan de waterbeheerder alvorens kan worden gebouwd of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Aanduidingen

Een aanduiding is een teken op de plankaart (aangegeven met een code). Met een aanduiding kunnen nadere aanwijzingen gegeven worden voor het gebruik of het bouwen.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de inleidende regels worden begrippen en afkortingen verklaard die in de regels worden gebruikt (art. 1). Deze zijn opgenomen om de regels eenduidig te kunnen uitleggen. In art.2 is aangegeven op welke wijze moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In de bestemmingsartikelen zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen. Hieronder wordt kort toegelicht waarom een bepaalde bestemming is toegekend en wat met de regeling wordt beoogd.

Bestemming 'Natuur'

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan de gronden in het beekdal en op de enk. Binnen de bestemming 'Natuur' zijn ook houtopstanden toegelaten. Ten behoeve van de natuurontwikkeling in het beekdal zal een functiewijzigings- en inrichtingssubsidie worden aangevraagd.

De natuur op de enk wordt aangelegd op kosten van de initiatiefnemer, die als compensatie daarvoor het landhuis mag bouwen. Met een aanduiding is de waarde van de enk aangegeven. Deze landschappelijke waarden worden via de omgevingsvergunning beschermd. In het gebied mag niet worden gebouwd, behoudens andere bouwwerken, zoals perceelsafscheidings.

De bestemmingsomschrijving maakt recreatief medegebruik mogelijk, waarmee de openstellingsverplichting van het landgoed mogelijk wordt gemaakt.

Langs de noordzijde van de Dijkhuizerzandweg is een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Hier kunnen vijf parkeerplaatsen worden aangelegd.

Bestemming 'Tuin'

De gronden vóór het landhuis zijn met een afzonderlijke bestemming 'Tuin' bestemd. Hier mag niet worden gebouwd, uitgezonderd kleine aan- en uitbouwen aan de woning (zoals erkers) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidings) tot maximaal 1 meter hoog.

Bestemming 'Verkeer'

Deze bestemming is toegekend aan de Dijkhuizerzandweg. Binnen de bestemming vallen ook de aanliggende bermen en afwateringssloten.

Bestemming 'Water'

De bestemming 'Water' is toegekend aan de A-watergang Dijkhuizerbeek. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve de bestemming toegelaten.

Bestemming 'Wonen - Landhuis'

Deze bestemming omvat het deel van het plangebied waar het landhuis met drie wooneenheden en de bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. De gebouwen dienen in de aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken zijn alleen andere bouwwerken toegelaten met een maximale hoogte van 1 meter. Vlaggenmasten mogen maximaal 5 meter hoog zijn.

De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen is met een maatvoeringsymbool op de verbeelding weergegeven. Deze maten zijn voor de woningen weergegeven in meters ten opzichte van de aanliggende weg (peil bovenkant Dijkhuizerzandweg = 0). Tevens is het aantal en type woningen aangegeven (in dit geval drie aaneengebouwde woningen). Voor alle andere gebouwen (bijgebouwen, beheergebouw) geldt het aansluitend maaiveld als peil.

Overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Epe mag in de woning een aan huis verbonden beroep worden uitgevoerd, zij het over een beperkt deel (max. 40%) van de woning. Het wonen moet de hoofdfunctie blijven. De oppervlakte die voor beroepsmatige activiteiten gebruikt wordt is altijd kleiner dan het totale woonoppervlak, inclusief aan- en bijgebouwen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de mogelijkheid wordt geboden om aan het landhuis een andere functie te geven dan de woonfunctie. Deze regeling is opgenomen om voor de toekomst te garanderen dat de landschappelijke waarden van het landgoed en de uiterlijke verschijningsvorm van het landhuis bewaard blijven. Op deze wijze kan een passende economische drager worden gevonden als de woonfunctie is opgeheven. Burgemeester en wethouders kunnen de woonfunctie wijzigen in een sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische en/of algemene maatschappelijke functie. Om de leefkwaliteit voor de omgeving te waarborgen zijn aan de wijzigingsbevoegdheid een aantal voorwaarden gekoppeld.

Dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachtingwaarde'

Deze dubbelbestemming is gegeven aan die delen van het plangebied die in een gebied liggen met een archeologische verwachtingswaarde. Voor dit gebied geldt dat voor bepaalde werken en werkzaamheden eerst een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, wordt van de aanvrager verlangd dat hij een rapport overlegt waarin onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels tenslotte bestaan uit regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

De ontheffingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan bij het verlenen van ontheffing.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het

overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen. In de slotregel wordt de naam van het plan aangehaald.

6. Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Epe zijn aan zowel de uitgevoerde onderzoeken als de opstelling en uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Anterieure overeenkomst

Initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst met de gemeente Epe gesloten waarvan de zakelijke inhoud ter inzage heeft gelegen ten tijde van de vooraankondiging van de bestemmingsplanherziening Wiltensacker en welke zakelijke inhoud als volgt kan worden samengevat. Initiatiefnemer legt een landgoed van 12,6 ha aan en, in combinatie hiermee, een landhuis dat drie wooneenheden herbergt. Openstelling, volgens de regels die binnen het natuurbeheer gebruikelijk zijn, en instandhouding van de natuur zijn gewaarborgd door periodieke toetsing door de gemeente of door rangschikking van het landgoed onder de Natuurschoonwet. Na onherroepelijk worden van de onderhavige bestemmingsplanherziening verplicht initiatiefnemer, of zijn rechtsopvolger, zich binnen een jaar tot het aanvragen van de vergunningen benodigd voor de 'groene' aanleg en binnen drie jaar tot het aanvragen van de vergunningen benodigd voor de 'rode' aanleg. Initiatiefnemer ontwikkelt de natuur en het landhuis geheel voor eigen kosten en draagt daarnaast de kosten van het opstellen van deze bestemmingsplanherziening, de bijbehorende onderzoeken, de eventueel hieruit voortvloeiende toegekende planschade, de ambtelijke begeleidingskosten en eventuele notariële kosten.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Wiltensacker heeft met ingang van 18 augustus 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerp in het kader van het overleg ex. art. 3.1.1 Bro verstuurd naar de VROM-inspectie, provincie Gelderland en het waterschap Veluwe.

Tijdens de inspraaktermijn zijn er 7 inspraakreacties ingediend, alle binnen de gestelde termijn. In het kader van het Bro-overleg zijn er 3 overlegreacties ingediend. Alle reacties zijn samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien in de “Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Landgoed Wiltensacker”. Deze nota is opgenomen in bijlage 5. Naar aanleiding van inspraak en overleg is het plan op een aantal onderdelen aangepast en aangevuld.

Tevens is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn ook genoemd in de Nota inspraak en overleg.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Wiltensacker heeft vanaf 2 februari tot en met 15 maart 2011 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Dit leidde tot de indiening van zes ontvankelijke zienswijzen. De zienswijzen droegen geen nieuwe feiten, omstandigheden en/of argumenten aan die de afwegingen en motiveringen die ten grondslag liggen aan het ontwerp bestemmingsplan in een ander daglicht zetten. Het ontwerp bestemmingsplan is derhalve ongewijzigd vastgesteld.

De zienswijzen gingen ook in op de uiteindelijke inrichting van het landgoed. Dit valt niet onder de reikwijdte van het bestemmingsplan, maar duidelijkheid hieromtrent bleek van wezenlijk belang voor de omwonenden. Daarom is op 17 mei 2011, voorafgaand aan behandeling van het plan door de gemeenteraad, een bewonersavond georganiseerd. Op deze avond hebben gemeente, initiatiefnemers en omwonenden in gezamenlijkheid consensus bereikt over het uiteindelijke inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan.

Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording is terug te vinden in bijlage 7 bij dit bestemmingsplan, alsmede in het bij het raadbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 2 “Zienswijzennota bestemmingsplan Landgoed Wiltensacker”.