



Gemeente Epe

Nota inspraak en overleg
bestemmingsplan Landgoed Wiltensacker

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Inspiraakreacties.....	4
3. Overlegreacties.....	15
4. Ambtshalve wijzigingen.....	17

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en overleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Landgoed Wiltensacker. Het voorontwerp-bestemmingsplan Landgoed Wiltensacker voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het oprichten van het nieuwe landgoed Wiltensacker aan de Dijkhuizerzandweg.

Met ingang van 18 augustus 2010 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar de VROM-inspectie, provincie Gelderland en het waterschap Veluwe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 7 inspraakreacties ingediend. Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn er 3 overlegreacties ingediend. Van de binnengekomen overlegreacties is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen, inclusief een gemeentelijke reactie.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de inspraakperiode zogenoemde ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In hoofdstuk 4 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de wijziging.

2. Inspraakreacties

1. Inspraakreactie Stichting Univé Rechtshulp namens [inspreker A] (2010-22974)

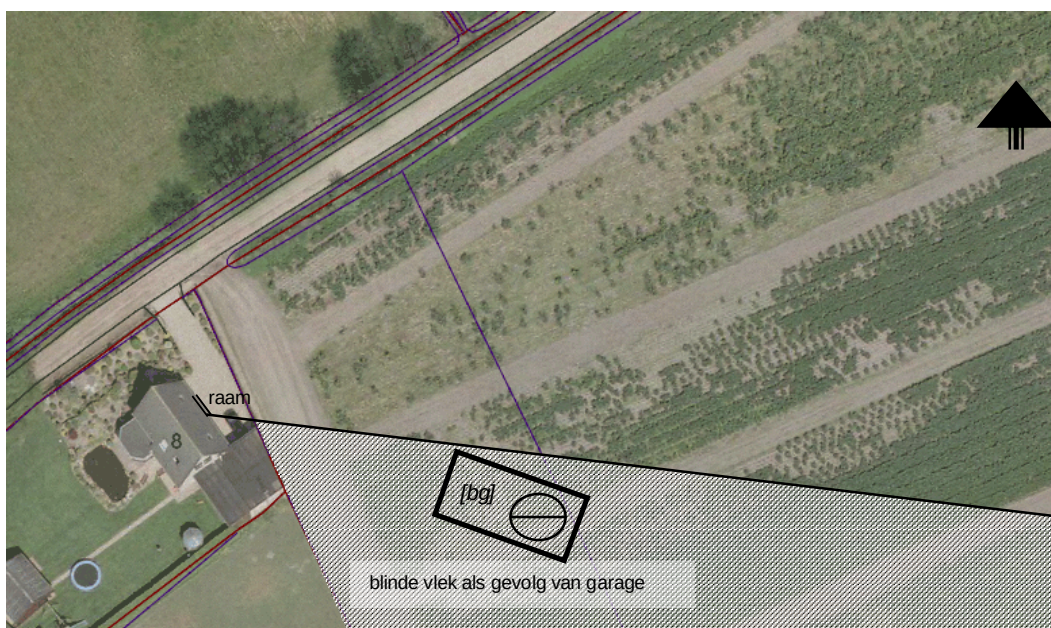
Samenvatting reactie

[Inspreker A] brengt de volgende inspraakreactie naar voren:

- a. Door de vestiging van een landhuis met drie wooneenheden naast de woning van inspreker zal visuele hinder optreden. Het open karakter verdwijnt volledig.
- b. Het plan voorziet in een bouwblok voor een bijgebouw op korte afstand van de woning van inspreker. Het is onduidelijk waarom het bouwblok op die locatie is gesitueerd. De gekozen locatie zorgt voor visuele hinder.
- c. Middels een ontheffingsbevoegdheid zijn masten ten behoeve van mobiele telefonie en zendmasten mogelijk met een hoogte van 40 meter. Dergelijke masten tasten het uitzicht aan.
- d. Binnen de bestemming "Natuur" is bos toegelaten. Inspreker vreest dat zijn uitzicht wordt ontnomen. Er dient opgenomen te worden waar de bossen worden gesitueerd.
- e. Binnen de bestemming "Natuur" worden parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Niet duidelijk is waar deze worden gesitueerd. Inspreker vreest dat deze voor zijn huis komen en daar voor diverse vormen van overlast zorgen.
- f. Het plan maakt verlichting van 5 meter hoogte mogelijk. De hoogte is niet onderbouwd en er is niets bepaald over aantal, en locatie. Inspreker vrees voor lichthinder.
- g. Ten aanzien van Flora en fauna staat in het plan dat alleen algemeen beschermde soorten voorkomen. Niet aangegeven is welke soorten dit zijn. Indien hieronder vleermuizen vallen, dan ondervinden deze hinder van de verlichting.
- h. De aanleg van wandelpaden zorgt voor recreatieve ontsluiting, maar brengt daardoor geluidhinder met zich mee. Doordat niet is gekeken naar de cumulatie als gevolg van de aansluiting op Landgoed Dijkhuizerhof is sprake van onzorgvuldige besluitvorming.
- i. In het plan is aangegeven dat de bouw van drie woningen en het recreatieve gebruik niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de hoeveelheid verkeer op de weg. Dit is echter niet onderbouwd en er ontbreekt een onderzoek. Op dit punt is sprake van een onzorgvuldige besluitvorming.
- j. Het plan is in strijd met het streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005, aangezien het nieuwe landgoed deels in de EHS-natuur is gesitueerd.

Reactie gemeente

- a. Door de bebouwing te situeren in het bestaande occupatiepatroon langs de Dijkhuizerzandweg, worden de historische enk en het beekdal niet aangetast. Het uitzicht over de enk en het beekdal en het open karakter blijven hierdoor gewaarborgd. De gekozen locatie in het bestaande bebouwingslint voorkomt in grote mate enige visuele hinder als gevolg van het toekomstig landhuis.
- b. De locatie van de bijgebouwen zijn bepaald op basis van landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten. De uitgangspunten komen voort uit de eerder uitgevoerde massastudie door bureau Artès en de Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen van bureau Ruimtewerk. Beide plannen hebben een positief welstandsadvies gekregen, daarbij is niet alleen gekeken naar het effect op het landgoed, maar ook naar het effect op de omgeving. Op basis van deze studies en adviezen heeft het college ingestemd met de gekozen locatie. Het dichtstbijzijnde bijgebouw bevindt zich in het plan op 27 meter afstand van de woning van inspreker. De gekozen locatie bevindt zich in de blinde vlek van de woning als gevolg van de garage grenzend aan de woning (zie afbeelding 1.1). Door het bijgebouw dichterbij het landhuis te plaatsen komt deze juist in het zicht van de woning van inspreker te liggen, waardoor er visuele hinder ontstaat. De gekozen locatie is naar ons idee zorgvuldig gekozen en voorkomt juist visuele hinder vanuit de woning van inspreker.



afbeelding 1.1 situering bijgebouw in blinde vlek Dijkhuizerzandweg 8

- c. De ontheffingsbevoegdheid betreft een standaard bepaling uit onze bestemmingsplannen en is om die reden in het voorliggend plan opgenomen. De kans dat op het landgoed masten ten behoeve van mobiele(beeld)telefonie en/of zendmasten worden opgericht achten wij echter nihil. De kans dat gebruik wordt gemaakt van de betreffende ontheffingsbevoegdheid achten wij dan ook niet reëel. Derhalve zullen wij de ontheffingsbevoegdheid schrappen teneinde tegemoet te komen aan de wens van inspreker.
- d. Binnen de bestemming 'Natuur' is het, evenals binnen veel andere bestemmingen, zoals de bestemming 'Tuin', toegestaan om opgaande beplanting aan te planten. Het bestemmingsplan biedt slechts zeer beperkt de mogelijkheid om hier iets tegen te doen. De keuze voor de bestemming 'Natuur' in plaats van de bestemming 'Bos' geeft naar ons idee wel duidelijk aan dat het niet in de geest van het plan past om het gehele gebied te bebossen. De bedoeling is het creëren van een natuurgebied met enkele bossages om zodoende voldoende schuil- en foerageergelegenheid te bieden voor de fauna in het gebied. Het is echter duidelijk dat de term 'bos' in de bestemmingsomschrijving onduidelijkheid schept. Derhalve zullen wij deze term vervangen door de term 'houtopstanden' om zodoende beter aan te geven wat wordt verstaan onder de bestemming 'Natuur'.
- e. De bepaling over parkeerplaatsen moet gelezen worden in samenhang met hetgeen is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat de parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de noordzijde van de Dijkhuizerzandweg. Daarmee is duidelijk dat het parkeren slechts in een zeer beperkte zone op het landgoed kan plaats vinden. Wij begrijpen echter dat inspreker zekerheid wil hebben dat er geen parkeerplaatsen voor zijn woningen worden gesitueerd. Om deze reden zullen wij de beoogde locatie met een aanduiding binnen de bestemming 'Natuur' nadere specificeren.
- f. De verlichting met een hoogte van maximaal 5 meter wordt uitsluitend mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Tuin', waarbij moet worden opgemerkt dat dit niet alleen geldt voor (tuin)verlichting, maar ook voor vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare andere bouwwerken. Er is bewust gekozen om binnen de bestemming 'Tuin' ruimer mogelijkheden te bieden, omdat dit de entree van het op te richten landhuis betreft. De entree van een landhuis mag een bepaalde vorm van allure uitstralen, daarbij hoort ook dat er voor de hoogte van andere bouwwerken ruimere mogelijkheden worden geboden. Aangezien de bestemming 'Tuin' middels het bouwblok van de bestemming 'Wonen-Landhuis' voor een groot gedeelte wordt afgescheiden van de omliggende bebouwing kan deze ruimte worden geboden zonder dat overlast ontstaat voor omliggende gebouwen. De enige die eventuele lichthinder zullen ondervinden van verlichting binnen de bestemming 'Tuin' zijn de

toekomstige bewoners van het landhuis. Gelet hierop achten wij de kans op overlast niet reëel en zien wij geen noodzaak om de desbetreffende bouwregels aan te passen.

- g. De Flora en faunawet is bedoeld om planten- en diersoorten te beschermen. In het kader van deze wet wordt voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een inventarisatie gehouden van de in het plangebied voorkomende soorten. De Flora en faunawet deelt de in Nederland voorkomende soorten op een aantal categorieën. Hiervoor zijn 3 tabellen opgeteld met daarin een opsomming van de soorten die behoren bij die categorie. De algemeen beschermde soorten zijn opgenomen in tabel 1. Voor deze soorten geldt dat op voorhand een vrijstelling geldt. Er hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd. Soorten uit tabel 1 zijn onder meer egel, haas, bruine kikker, gewone pad, etc. De vleermuizen zijn niet opgenomen in tabel 1 en behoren dus niet tot de algemeen beschermde soorten. Op basis van de toelichting in het bestemmingsplan blijkt dus duidelijk dat uit het onderzoek geen vleermuizen naar voren zijn gekomen.
- h. Vanuit de wetgeving gaat er geen geluidhinder uit van wandelaars in een natuurgebied. Derhalve is onderzoek naar eventuele geluidhinder van wandelaars niet noodzakelijk en kan dus geen sprake zijn van onzorgvuldige besluitvorming. Daarnaast gelden voor bezoekers van een landgoed gedragsregels, zoals blijkt uit de Natuurschoonwet en achterliggende besluiten. Hieronder vallen in ieder geval het verbod om zich buiten de wegen en paden te bevinden, het wild en vogels te verstoren, orde en rust te verstoren, papier en ander afval achter te laten, et cetera. Op basis van deze gedragsregels mag worden aangenomen dat van de recreanten op het landgoed geen hinder uitgaat voor omwonenden. Het extra aantal recreanten als gevolg van twee nieuwe landgoederen doet niets af aan deze gedragsregels.
- i. Uitgaande van een kengetal van 5 verkeersbewegingen per woning kan ten aanzien van het landhuis worden gemeld dat er sprake zal zijn van een toename van 15 verkeersbewegingen per etmaal. Ten aanzien van de recreanten kan worden gesteld dat 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ervan uitgaande dat alle parkeerplaatsen 3 maal daags in gebruik zijn betekent dit 30 verkeersbewegingen per etmaal. Als gevolg van de gehele ontwikkeling stijgt het aantal verkeersbeweging per etmaal met 45. Op basis van het gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) is de Dijkhuizerzandweg gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Erftoegangswegen zijn berekend op een maximale etmaalintensiteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Een toename van 45 motorvoertuigen per etmaal is verwaarloosbaar gelet op de capaciteit. Derhalve kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare toename van de hoeveelheid verkeer.
- j. Het plan is niet in strijd met het Streekplan (structuurplan) Gelderland 2005, hetgeen eveneens blijkt uit de overlegreactie van provincie Gelderland zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze Nota inspraak en overleg.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

- Artikel 13 lid 1 sub e wordt geschrapt.
- De term 'bos' in artikel 3 lid sub b wordt vervangen door de term 'houtopstanden'.
- Onder artikel 3 'Natuur' wordt artikel 3 lid 1 sub g vervangen door de volgende bepaling: maximaal 5 parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Deze aanduiding zal ook worden vertaald op de verbeelding. De aanduiding ligt binnen de bestemming 'Natuur', aan de noordzijde van de Dijkhuizerzandweg, met uitzondering van de eerste 40 meter van het landgoed.

2. Inspraakreactie [inspreker B] (2010-23210)

Samenvatting reactie

[Inspreker B] brengt de volgende inspraakreactie naar voren:

- a. De omheining is zonder overleg door de initiatiefnemer van het plan weggehaald. Inspreker vreest dat hierdoor toekomstige wandelaars over het landgoed uitwijken naar zijn akkers. Hij wil dan ook dat de omheining wordt teruggeplaatst.
- b. Door de openstelling van het landgoed zal het drukker worden in de omgeving. Inspreker vreest voor overlast aangezien de wandelpaden grenzen aan zijn perceel. Hij ziet dan ook graag dat de wandelpaden verderop worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

- a. Het weghalen of plaatsen van een omheining valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Afhankelijk van de exacte hoogte van de omheining kan deze zelfs bouwvergunningvrij worden geplaatst. De kwestie tussen de verwijderde omheining zal tussen de inspreker en de initiatiefnemer moeten worden opgelost. De gemeente kan hierin geen rol spelen. Wel kunnen wij hier aangeven dat, om overlast tegen te gaan, bij de toegangen tot het landgoed borden worden geplaatst, waarop is aangegeven dat wandelaars zich uitsluitend op de paden mogen begeven. Iedereen die van de paden afgaat is in overtreding.
- b. De exacte ligging van wandelpaden is niet in het bestemmingsplan aangegeven. Het bepalen van de exacte ligging is onderdeel van de nadere inrichting van het natuurgebied. Dit is afhankelijk van het onder meer het definitieve beplantingsplan en definitieve inrichtingsplan. De inspraaksuggestie om de wandelpaden verder van de perceelsgrenzen te situeren zal hierin worden meegenomen. Overigens merken wij op dat de mogelijkheid om wandelpaden te realiseren niet nieuw is ten opzichte van de geldende recht zoals deze blijken uit vigerende bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarde. Hierin is het reeds toegestaan dat de grond wordt gebruikt voor recreatief medegebruik in de zin van voet-, fiets en/of ruiterpaden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. inspraakreactie [inspreker C] (2010-23308)

Samenvatting reactie

[Inspreker C] brengt de volgende inspraakreactie naar voren:

- a. Waarom moet het huidige gebied Dijkhuizen worden vernield door landgoederen, terwijl er niks mis is met de huidige natuur. De toegankelijkheid van de nieuwe landgoederen zal de natuur juist aantasten.
- b. De vormgeving van de bebouwing past niet in Dijkhuizen en verdient niet de naam "landhuis".
- c. Waarom wordt er geen landgoed gemaakt op de Horst bij de familie Mölder.
- d. Inspreker stelt voor om het geld voor het landgoed te gebruiken voor andere doeleinden zoals onderhoud fietspaden in de natuur.

Reactie gemeente

- a. Nieuwe landgoederen dragen bij aan het realiseren van de vastgestelde natuurdoelen. Het huidige gebied Dijkhuizen bestaat uit landbouwgronden, er is dus geen sprake van beschermde natuurgebieden. Hierdoor is het mogelijk om de gronden te bemesten, om te ploegen en voor allerlei agrarische doeleinden te benutten. In de nieuwe situatie is sprake van beschermende natuur, waarop al deze activiteiten niet meer mogelijk zijn. De grond zal dus beter beschermd zijn dan in de huidige situatie. De toegankelijkheid van de nieuwe landgoederen zal geen afbreuk doen aan de natuurdoelen, aangezien bezoekers zich uitsluitend op de paden mogen

- begeven. Het grootste deel van het landgoed mag met dus niet betreden. In die delen zijn voldoende schuilmogelijkheden voor de aanwezige fauna. Het nieuwe landgoed tast dus niet het gebied aan, maar zal dit juist beter beschermen.
- b. De vormgeving van de bebouwing valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Wel kunnen wij melden dat het voorlopig ontwerp is beoordeeld door de welstandscommissie en op 25 januari 2010 door dit orgaan is goedgekeurd. De welstandscommissie was uitermate tevreden over de gekozen vormgeving. Daarbij hebben zij niet alleen gekeken naar de nieuwe bebouwing maar ook naar de bestaande omgeving. Wij hebben geen reden om te twifelen aan het oordeel van de welstandscommissie en zullen deze dan ook opvolgen.
 - c. Het staat de initiatiefnemer vrij om voor zijn percelen een aanvraag voor een nieuw landgoed in te dienen, zowel op de Horst als in Dijkhuizen als elders binnen de gemeente, waar de initiatiefnemer gronden heeft liggen. Op basis van een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld of medewerking kan worden verleend. De initiatiefnemer heeft de keuze gemaakt om een aanvraag in te dienen voor zijn percelen in Dijkhuizen. Dit verzoek is positief ontvangen. Wellicht dient de initiatiefnemer in de toekomst ook een verzoek in voor zijn percelen op de Horst. Of daaraan kan worden meegewerkt wordt op dat moment bekeken. Dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingplan.
 - d. Het oprichten van het nieuwe landgoed wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer. De gemeente is zelf niet financieel betrokken bij het oprichten van het nieuwe landgoed. Het is dan ook niet mogelijk om mee te gaan in de suggestie van de inspreker.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

4. Inspraakreactie [inspreker D] (2010-23310)

Samenvatting reactie

[Inspreker D] brengt de volgende inspraakreactie naar voren:

- a. Het landelijk karakter gaat verloren door al die bossen die bovendien voor andermans deuren zijn gepland.
- b. Wat is occupatiegeschiedenis en wat heeft dat voor betekenis voor de toekomst.
- c. De schaapskooi staat ver van het landhuis. Als het land nat is kan daar geen schaaap lopen. Beter is om de schaapskooi op de enk te plaatsen.
- d. Het landhuis kan net zo goed gebouwd worden in 't Slath en de Klaarbeek in combinatie met goedkope woningen.
- e. Al de subsidies die worden besteed aan het landgoed kunnen beter besteed worden aan mensen die het nodig hebben.
- f. De bewoners van Dijkhuizen kijken nu uit over landelijk gebied en er kan nu al goed gewandeld worden.
- g. Waar komen de parkeerplaatsen.
- h. Er is altijd bezwaar tegen meer dan acht bewegingen van auto's per dag. Deze drie woningen geven meer bewegingen.
- i. Blijft de Dijkhuizerzandweg gedeeltelijk verhard met puin.
- j. Niet duidelijk is wat de breedte van de weg is, of wordt dit ter plaatse aangepast als het zo uitkomt.
- k. Nieuwe natuur is lariekoek. Er is veel fosfaat in de grond en dat zou eerst afgegraven moeten worden.
- l. Op het land van de enk is veel zuiveringsafval opgebracht. 25 jaar geleden is er grond van de enk naar het weiland van de familie Reurink gebracht. Die grond maakt deel uit van landgoed Dijkhuizerhof.
- m. Door het bouwen van het landhuis wordt weer enkgrond opgeofferd, dat is jammer van subsidies en uitzicht.
- n. Als er een nieuw bestemmingsplan komt betekent dat ook dat de huidige bewoners van Dijkhuizen meer rechten krijgen en meer recht hebben op medewerking van de gemeente.
- o. Zijn nieuwe eigenaren verantwoordelijk als wilde herten of zwijnen de boel verstoren.

- p. Als er rotzooi wordt getrapt en vuilnis achter wordt gelaten, wie is dan verantwoordelijk.
- q. Door wie wordt het onderhoud gecontroleerd. Welke instantie controleert de begaanbaarheid van de paden, afval, diefstal, brandstichting, vernieling en de veiligheid met de paden en bosjes.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording onder 1d.
- b. Met occupatiegeschiedenis wordt de van oudsher voorkomende ruimtelijke structuur van bebouwing in het gebied bedoeld. In voorliggende situatie betekent dit de kenmerkende structuur van de Dijkhuizen waar de bebouwing aan de randen van de enk is gesitueerd. Voor de toekomst heeft de occupatiegeschiedenis geen gevolgen, met dien verstande dat in het voorliggend geval getracht wordt de oorspronkelijke ruimtelijke structuur in stand te houden, dus ook bij toekomstige ontwikkelingen zal de occupatiegeschiedenis wel worden meegenomen in de ruimtelijke afweging.
- c. Het situeren van de schaapskooi op de enk is ongewenst, aangezien dat voor een te grote hoeveelheid bebouwing zorgt in het occupatiepatroon. Meer bebouwing past niet in de stedenbouwkundige korrel. Daarnaast is de gekozen locatie goed bereikbaar via de Dophoeveweg. Vanuit de schaapskooi is vervolgens het hele landgoed goed te bereiken. Er is geen reden om de schaapskooi naar de enk te verplaatsen.
- d. De plannen Klaarbeek en 't Slath betreffen uitbreidingsplannen van het dorp Epe, met als doel te voldoen aan de woningbehoefte van de bevolking. Binnen deze plannen wordt daarom in verschillende categorieën gebouwd, zodat optimaal invulling kan worden gegeven aan de vraag. Het plan voor landgoed Wiltensacker dient een ander doel. In dit plan staat de natuurontwikkeling centraal. De bouw van een landhuis is hier ondergeschikt aan. De opbrengsten uit het landhuis zijn nodig om de natuurgebieden aan te leggen en vervolgens in stand te houden. Aan de verschillende plannen liggen verschillende beleidsstukken en doelen ten grondslag. Daarnaast heeft de initiatiefnemer geen grondpositie in 't Slath of de Klaarbeek. Het is daarom niet reëel om te verwachten dat de initiatiefnemer van landgoed Wiltensacker zijn landhuis gaat bouwen in 't Slath of de Klaarbeek.
- e. Er wordt geen enkele gemeentelijke subsidie aan het landgoed verschaft. Het achterliggende idee bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed is dat de opbrengsten van het landhuis de kosten voor de ontwikkeling en het beheer van de natuur voldoende dekken. De kosten komen op deze manier dus volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Hieronder vallen ook de kosten voor de complete planprocedure en de ambtelijke kosten.
- f. Het huidige landelijke gebied waar de bewoners van Dijkhuizen over uit kijken betreft agrarische gronden. Deze zijn niet beschermd en kunnen voor allerlei agrarische activiteiten worden benut. De toekomstige situatie zal bestaan uit beschermde natuurgebieden met een instandhoudingsplicht. Het uitzicht van de bewoners van Dijkhuizen wordt dus meer beschermd dan thans het geval is. De recreatieve ontsluiting van het gebied is beperkt. Zo is er geen doorsteek van de Dijkhuizerzandweg naar de Dophoeveweg. Het nieuwe landgoed maakt deze routes wel mogelijk, zodat een ieder dit mooie gebied nog beter kan beleven.
- g. Zie beantwoording onder 1e.
- h. Niet duidelijk is waar de bewering van inspreker vandaan komt dat er altijd problemen zijn tegen acht motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor verdere beantwoording over het aantal verkeersbewegingen zie beantwoording onder 1i.
- i. De Dijkhuizerzandweg wordt niet aangepast vanwege het plan. De huidige verschijningsvorm blijft gehandhaafd.
- j. Het is ons volstrekt niet duidelijk waarom de breedte van de weg relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan. De breedte kan naar ons idee prima van de verbeelding worden gehaald en zal ook niet worden aangepast (zie ook beantwoording hierboven).
- k. In het vigerende bestemmingsplan heeft het landgoed een agrarische bestemming. In het nieuwe plan bestaat 90% van het landgoed uit beschermde natuur. Daarmee is er

dus wel degelijk sprake van natuurontwikkeling. Het afgraven van de vruchtbare bovengrond in het beekdal is op dit moment niet aan de orde, maar zal wellicht bij het realiseren van de natuurdoelen toch nog aan de orde komen. In dat geval is wel een aanlegvergunning nodig, zoals opgenomen in artikel 3.4 van de planregels. Het creëren van natuurvriendelijke oevers maakt wel deel uit van het plan.

- l. Voorliggend plan bevat de juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van Landgoed Wiltensacker. Dit punt in de inspraakreactie betreft Landgoed Dijkhuizerhof en is dus niet relevant voor het voorliggend bestemmingsplan.
- m. Door de bebouwing te situeren in het bestaande occupatiepatroon langs de Dijkhuizerzandweg, wordt de historische enk niet aangetast. Het uitzicht over de enk en het beekdal en het open karakter blijven hierdoor gewaarborgd. De gekozen locatie in het bestaande bebouwingslint voorkomt visuele hinder als gevolg van het toekomstig landhuis. Zoals reeds aangegeven wordt er ook geen gemeentelijke subsidie gestoken in de ontwikkeling van landgoed Wiltensacker. Van zowel aantasting van uitzicht of onrechtmatig benutten van gemeentelijke subsidies is derhalve geen sprake.
- n. Een nieuw bestemmingsplan betekent niet dat percelen buiten het plangebied ook meer rechten krijgen of meer recht hebben op medewerking van de gemeente. Een ieder kan ten alle tijden een verzoek indienen bij de gemeente voor een planologische wijziging. Dit zal worden getoetst aan het geldend beleid. Indien het verzoek voldoet aan dit beleid kan een procedure worden gestart. Iedereen die een verzoek indient zal op dezelfde manier worden behandeld. Er wordt niet meer medewerking aan de één verleend dan aan de ander. Ook het voorliggende plan is op deze manier beoordeeld en bleek te voldoen aan het vigerend beleid. Als gevolg daarvan is de procedure gestart.
- o. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden en de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden. Schade van wild kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. In het kader van deze inspraakprocedure heeft deze vraag geen invloed. Wel kunnen wij melden dat er meerdere mogelijkheden zijn om schade van wild te melden. Agrariërs kunnen een verzoek voor schadevergoeding indienen bij het Faunafonds. Dat kan een tegemoetkoming verlenen in schade die is aangericht door beschermde dieren, zoals wilde zwijnen. Schade aan onder andere tuinen, campings of golfterreinen kunt u melden bij het Provincieloket. Aanrijdingen met wild ten slotte moet u bij de politie melden. Dit is noodzakelijk voor schadevergoeding via de verzekering.
- p. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het landgoed. Hiertoe hebben de eigenaren een overeenkomst getekend met de gemeente. Zodra het landgoed wordt gerangschikt onder de Natuurschoonwet zal ook een kwalitatieve verplichting met het ministerie van LNV worden gesloten. De controle ligt bij de gemeente en bij Dienst Regelingen. Voor deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed.
- q. Zie beantwoording hierboven.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

- De term 'bos' in artikel 3 lid sub b wordt vervangen door de term 'houtopstanden'.
- Onder artikel 3 'Natuur' wordt artikel 3 lid 1 sub g vervangen door de volgende bepaling: maximaal 5 parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Deze aanduiding zal ook worden vertaald op de verbeelding. De aanduiding ligt binnen de bestemming 'Natuur', aan de noordzijde van de Dijkhuizerzandweg, met uitzondering van de eerste 40 meter van het landgoed.

5. Inspraakreactie [Inspreker E] (2010-23313)

Samenvatting reactie

[Inspreker E] brengen de volgende inspraakreactie naar voren:

- a. Het beekdal betreft een open gebied. Insprekers wensen dit graag zo te houden. Kleine bosjes, waarbij zichtlijnen niet worden verstoort zijn geen bezwaar. In het plan wordt aangegeven dat bosschages worden gerealiseerd. Insprekers vernemen graag over welke oppervlakte gesproken wordt bij een bosschage. Daarnaast geven insprekers aan dat eerder op de enk ook meerdere kleine bosschages aanwezig waren. Dit zien zij graag in het plan opgenomen.
- b. Insprekers zijn van mening dat dankzij de openstelling de privacy van omwonenden wordt aangetast, doordat wandelpaden te veel aan de rand zijn gesitueerd. Zij zien de wandelpaden graag meer in het midden van het gebied.
- c. Insprekers vragen zich af in hoeverre de gemeente bij de openheid van het gebied 'Dijkhuizen' en het gebied 'Wissel' dezelfde uitgangspunten hanteert. Mocht hier sprake zijn van 'voorschrijdende inzichten' zouden de insprekers graag zien dat het onderhavige plan wordt aangepast.
- d. De insprekers willen graag uitleg over de fiscale mogelijkheden om initiatiefnemers wel tegemoet te komen, zonder dat er 'bos' wordt gerealiseerd.

Reactie Gemeente

- a. Binnen de bestemming 'Natuur' is het, evenals binnen veel andere bestemmingen, zoals de bestemming 'Tuin', toegestaan om opgaande beplanting aan te planten. Het bestemmingsplan biedt slechts zeer beperkt de mogelijkheid om hier iets tegen te doen. De keuze voor de bestemming 'Natuur' in plaats van de bestemming 'Bos' geeft naar ons idee wel duidelijk aan dat het niet in de geest van het plan past om het gehele gebied te bebossen. De bedoeling is het creëren van een natuurgebied met enkele bosschages om zodoende voldoende schuil- en foerageergelegenheid te bieden voor de fauna in het gebied. Het is echter duidelijk dat de term 'bos' in de bestemmingsomschrijving onduidelijkheid schept. Derhalve zullen wij deze term vervangen door de term 'houtopstanden' om zodoende beter aan te geven wat wordt verstaan onder de bestemming 'Natuur'.
Over het oppervlak aan houtopstanden kan worden gemeld dat dit 20% van het totale oppervlak van het landgoed is. Hierbij wordt gekeken naar de kroonprojectie van de opgaande beplanting. Gemeld moet worden dat in deze 20% ook de reeds aanwezige en nieuwe beplanting aan de rand van de enk en bij het landhuis wordt meegenomen. De volledige 20% zal dus niet in het beekdal worden aangeplant. De exacte locatie van de bosschages wordt opgenomen in het definitieve beplantingsplan. De suggestie van de insprekers om bestaande zichtlijnen te respecteren zal zeker worden meegenomen bij het opstellen van dit plan. Ook kleine houtopstanden op de enk, zolang hiermee niet de openheid wordt aangetast zal worden meegenomen in het vervolg. Zoals aangegeven biedt het bestemmingsplan deze mogelijkheid niet. Deze reactie leidt dan ook niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- b. Zie beantwoording onder 2b.
- c. Bij de inrichting van nieuwe landgoederen wordt per locatie een afweging gemaakt van de wenselijke natuurdoeltypen. Daarbij wordt gekeken naar de ecologische potenties van het gebied, het omliggende landschap en zichtlijnen. Een handvat bij het kiezen van de wenselijke natuurdoeltypen is het provinciale beleid, zoals verwoord in het Natuurbeheerplan. Het gebied Dijkhuizen leent zich goed voor een afwisselend landschap met verschillende typen graslanden en bosschages waarin de aanwezige fauna schuilmogelijkheden heeft. Dit beeld wordt vertaald in het nieuwe landgoed Wiltensacker. Het gebied 'Wissel' heeft een heel andere karakteristiek waardoor andere uitgangspunten gelden.
- d. Fiscale voordelen voor landgoedeigenaren zijn geregeld in de Natuurschoonwet en daarmee samenhangende wetten en regelgeving. In deze wetten en regelingen zitten voorwaarden opgenomen waar een landgoed aan moet voldoen om te kunnen profiteren van fiscale voordelen. Voor het bestemmingsplan is dit echter niet relevant.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen:

- De term 'bos' in artikel 3 lid sub b wordt vervangen door de term 'houtopstanden'.

6. Inspraakreactie Dommerholt Advocaten namens [inspreker F] (2010-23318)

Samenvatting reactie

- Ten tijde van de aankoop van de woning Dophoeveweg 14 was in de onmiddellijke omgeving sprake van een natuur/rustgebied. Er was bij insprekers geen enkele verwachting aanwezig van de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve kunnen insprekers zich niet vinden in het plan.
- Insprekers maken bezwaar tegen een vermindering van privacy en het verdwijnen van het weidse uitzicht.
- In de toelichting wordt melding gemaakt van een totaalvisie. De ontwikkeling betreft volgens insprekers echter een incidentele inbreuk op de bestaande ruimtelijke status.
- Insprekers zijn van mening dat de procedure ten onrechte is gestart aangezien een gedeelte van de gronden gelegen is binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Er kan alleen medewerking worden verleend als het Structuurplan Gelderland wordt herzien. De verklaring hierover in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt door insprekers niet begrepen.
- In de toelichting wordt verwezen naar het gebiedsplan Natuur en Landschap 2008. Daarbij wordt aangegeven dat nog niet duidelijk is in hoeverre de natuurdoelen worden gehandhaafd in het nieuwe Natuurbeheerplan. Hierdoor is sprake van een onzekere gebeurtenis.

Reactie gemeente

- De gronden in het plangebied, liggend aan de zijde van de Dophoeveweg, hebben in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied een agrarische bestemming. Er is tot op heden dus geen sprake geweest van een natuur/rustgebied in nabij de Dophoeveweg 14. In het nieuwe bestemmingsplan daarentegen wordt een natuurbestemming opgenomen voor de gronden liggend aan de zijde van de Dophoeveweg 14. Hoewel er dus geen sprake was van een natuurgebied zal in de nieuwe situatie terplaatste wel een natuurgebied worden ontwikkeld. Daarmee lijkt de verwachting van de insprekers beantwoord.
- Beide aspecten vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Het landgoed krijgt hoofdzakelijk de bestemming "Natuur". Openstelling van een landgoed wordt niet geregeld in een bestemmingsplan, maar is bepaald binnen de Natuurschoonwet en het landgoederenbeleid van de gemeente Epe. Ook het uitzicht valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
- Waarschijnlijk is verwarring over het begrip totaalvisie. De leidraad nieuwe landgoederen voorziet in een vijfstappenplan. Beginnend bij een startnotitie en eindigend bij de bestemmingsplanprocedure. In de derde stap dient de initiatiefnemer een totaalvisie aan te leveren, bestaande uit een inrichtingsplan, een beeldkwaliteitplan en een exploitatieopzet. Het inrichtingsplan is gebaseerd op de in stap 2 aangeleverde landschapsanalyse/-inventarisatie. Wanneer in de toelichting wordt gesproken over totaalvisie wordt bedoeld op de totaalvisie uit de leidraad nieuwe landgoederen. De totaalvisie betreft dus geen integrale gemeente brede visie over nieuwe landgoederen. Deze afweging is reeds gemaakt in 2006 met het vaststellen van de Kwaliteitsimpuls Buitengebied Epe (landgoederenbeleid).
- De Ecologische Hoofdstructuur verhoudt zich goed met het nieuwe landgoed Wiltensacker, hetgeen ook blijkt uit de reactie van de provincie Gelderland op het voorliggend plan (zie reactie 1 in hoofdstuk 3 van deze nota). Er is dan ook geen reden waarom de procedure niet gestart had kunnen worden, of waarom het Structuurplan Gelderland zou moeten worden gewijzigd.
- De exacte natuurdoelen zijn niet van invloed op het voorontwerp van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de bestemming "Natuur" opgenomen. Daarbinnen is het mogelijk om verschillende natuurdoelen te realiseren. In een bestemmingsplan wordt niet bepaald om welke natuurdoelen het gaat, dat valt buiten de reikwijdte.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

7. Inspraakreactie [inspreker G] (2010-23316)

Samenvatting reactie

[Inspreker G] brengen de volgende reactie naar voren:

- a. Het weidse uitzicht wordt aangetast door de geprojecteerde bebouwing.
- b. Door openstelling van het landgoed ontstaat grote overlast, doordat onbevoegden over het erf lopen. Insprekers willen weten welke voorzieningen in het plan zijn begrepen om dit tegen te gaan.
- c. De wethouder heeft aangegeven dat de enken in de gemeente kenmerkende en zichtbare elementen zijn van de historie en dat het van belang is om deze te bewaren en toegankelijk te maken. Insprekers zijn van mening dat met het realiseren van het landgoed hier geen rekening mee is gehouden.
- d. Volgens de tekening worden op de enk worden bomen geplant, terwijl dit juist niet is toegestaan volgens een vertegenwoordiger van het landgoed.
- e. Hoe is het beheer en onderhoud van het landgoed geregeld na 30 jaar.
- f. Insprekers vrezen het ergste voor wat betreft het onderhoud aangezien de initiatiefnemer nu al niet houdt van opruimen. In de huidige situatie is al sprake van overlast. Dit zal toenemen.
- g. Het landgoed wordt doorsneden door de Dijkhuizerzandweg. Insprekers zijn daarom van mening dat het landgoed niet kan worden ontwikkeld, tenzij een andere infrastructuur wordt aangelegd.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording 1a. De gemeente deelt dan ook niet de mening van de insprekers dat het weidse uitzicht wordt aangetast.
- b. Het betreden van terreinen door personen die daar niet toe bevoegd zijn valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kunnen dan ook geen maatregelen worden genomen om dit te voorkomen. Wel kunnen wij hier aangeven dat, om overlast tegen te gaan, bij de toegangen tot het landgoed borden worden geplaatst, waarop is aangegeven dat wandelaars zich uitsluitend op de paden mogen begeven. Iedereen die van de paden afgaat is in overtreding.
- c. Het plan voorziet in het behouden van de Dijkhuizerenk en daarnaast in het toegankelijk maken van de enk. Door de bebouwing te situeren in het bestaande occupatiepatroon langs de Dijkhuizerzandweg, wordt de enk niet aangetast. Daarnaast is in het plan opgenomen dat de enk open moet blijven. Er is op deze manier rekening gehouden met de aanwezigheid van de Dijkhuizerenk.
- d. In de huidige situatie is al wat opgaande beplanting aanwezig. Indien mogelijk zal deze worden behouden. Daarnaast is het mogelijk om een enkele solitaire boom aan te planten zonder dat het open karakter van de enk wordt aangetast. In geen geval kunnen er grotere aaneengesloten houtopstanden op de enk worden gesitueerd. In de tekening behorende bij de totaalvisie is dit principe weergegeven.
- e. Met de initiatiefnemer wordt een contract gesloten voor 30 jaar. In die tijd zal het landgoed naar alle waarschijnlijkheid worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Binnen de regelingen van de Natuurschoonwet is het continue beheer geregeld. Dit valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
- f. Het huidige onderhoud valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en is op geen enkele manier gewaarborgd. Het toekomstig onderhoud daarentegen is geregeld in een privaatrechtelijke overeenkomst. Indien de initiatiefnemer het landgoed niet beheert zoals overeengekomen kan de gemeente op basis van deze overeenkomst handhaven. Hiermee is het toekomstig beheer en onderhoud afdoende geregeld.
- g. De aanwezigheid van de Dijkhuizerzandweg binnen het plangebied heeft geen enkele invloed op het nieuwe landgoed Wiltensacker. De gemeente ziet dan ook niet in

waarom het nieuwe landgoed niet aangelegd kan worden en er nieuwe infrastructuur nodig zou zijn.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Overlegreacties

1. Overlegreactie van provincie Gelderland (2010-23329)

Samenvatting reactie

- a. Het noordelijk deel van het landgoed ligt binnen de 'EHS-natuur'. Het bestemmingsplan voorziet in een natuurbestemming voor de noordzijde van het landgoed, daarnaast worden er ontwikkelingen voorgesteld die de kernkwaliteiten van de EHS verder versterken. Om die reden zijn de provinciale afdelingen van mening dat in de planvorming op een goede manier met de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de 'EHS-natuur' is omgegaan.
- b. De beoogde landgoedwoningen en worden buiten de EHS-Natuur gerealiseerd. Het plan is hiermee in overeenstemming met het provinciale landgoederenbeleid.
- c. Er wordt voorgesteld om een beheersgebouw te realiseren op de gronden die zijn aangeduid als EHS-Natuur. Hiervoor geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Dit betekent dat een bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee de specifieke kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied significant worden aangetast. De afdelingen zijn van mening dat hier geen sprake van is en dat de realisatie van nieuwe natuur juist in sterke mate bijdraagt aan een versterking van de kernkwaliteiten ter plaatse. De afdelingen kunnen derhalve instemmen met de realisering van het beheersgebouw.
- d. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat voor de natuurvriendelijke inrichting van het beekdal subsidie wordt aangevraagd. Provincie geeft aan dat het beleid er van uit gaat dat minimaal 5 hectare nieuwe natuur wordt bekostigd uit de opbrengsten van de nieuwe rode functies. Minimaal 5 hectare nieuwe natuur moet zonder subsidie ontwikkeld en gefinancierd worden. Uit het bestemmingsplan blijkt onvoldoende hoeveel hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd zonder subsidie.

Reactie gemeente

- a. t/m c. Opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.
- d. Het landgoed ligt deels in het beekdal van de Dijkhuizerbeek en deels op de Dijkhuizerenk. De natuur in het beekdal wordt ingericht met subsidie. Het gedeelte op de enk met de opbrengsten uit de rode functies. Het gedeelte op de enk is 5,2 hectare groot. Circa 1 hectare hiervan is bestemd voor bebouwing, erf en tuin. Het overige deel wordt zonder subsidie opgezet naar natuur. Het gedeelte in het beekdal bedraagt circa 7,4 hectare, hiervan wordt 2,2 hectare omgezet naar natuur, zonder subsidie. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale landgoederenbeleid. In de toelichting zal dit nader worden verduidelijkt.

Conclusie

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting, onder het kopje 'De Enk' wordt opgenomen dat de omvorming van de enk wordt bekostigd uit de opbrengsten van de rode functies, conform het provinciale landgoederenbeleid. Eveneens wordt opgenomen dat circa 5 hectare wordt omgevormd naar natuur.

2. Overlegreactie van VROM-inspectie (2010-22029)

Samenvatting reactie

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

3. Overlegreactie van Waterschap Veluwe (2010-23340)

Samenvatting reactie

Waterschap Veluwe geeft aan op hoofdlijnen akkoord te gaan met het bestemmingsplan. Zij vragen echter aandacht voor het volgende:

- a. Het afkoppelen van enkele sloten heeft een stijging van het grondwater tot gevolg. Het waterschap neemt aan dat dit niet wordt gecompenseerd door de aanleg van drainage.
- b. Het waterschap wil weten of de beekloop van de Dijkhuizerbeek wordt aangepast en hoe de waterhuishouding verder vorm krijgt. Graag zijn zij betrokken bij de nadere uitwerking.

Reactie gemeente

- a. De stijging van grondwater binnen het landgoed wordt ook in het landgoed vastgehouden en benut voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Er wordt geen nieuwe drainagesysteem aangelegd.
- b. De exacte vormgeving van de waterhuishouding wordt uitgevoerd in het kader van het gebiedsproces Epe-Vaassen. Hierin heeft ook het waterschap zitting. Daarmee is de betrokkenheid van het waterschap in het vervolgtraject gewaarborgd. Vooralsnog voorziet het voorliggend bestemmingsplan niet in de aanpassing van de beekloop van de Dijkhuizerbeek.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan worden enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd in de toelichting en de regels. Deze tekstuele verbeteringen hebben geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan en worden hier verder niet besproken.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn wel van invloed op het plan.

Discrepantie plankaart en regels

Per abuis is in het voorontwerp van het bestemmingsplan een discrepantie ontstaan tussen plankaart en regels voor wat betreft de hoogte en oppervlakte van bijgebouwen. Bij discrepantie tussen plankaart en regels is de plankaart leidend. De regels zullen dan ook zodanig worden aangepast dat deze weer in overeenstemming zijn met de plankaart. Voor de hoogtes wordt verwezen naar de aanduiding op de plankaart. Voor de oppervlakte wordt verwezen naar het bouwvlak op de plankaart.

Definitie peil

De definitie van peil in hoofdstuk 1 van de regels gaf nog te veel ruimte over de uiteindelijke hoogte van de gebouwen. De definitie wordt derhalve als volgt aangepast:

1.29 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

Als gevolg van deze wijziging wordt de hoogte van het hoofdgebouw gemeten vanaf de Dijkhuizerzandweg en wordt de hoogte van de bijgebouwen gemeten vanaf de hoogte van het aangrenzend terrein. Hiermee is het peil beter verankerd in het plan.

Aan huis verbonden beroep

In de regeling bij aan huis verbonden beroepen is opgenomen dat de maximale oppervlakte van het aan huis verbonden beroep wordt bepaald aan de hand van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis. Het begrip 'woonhuis' zorgt echter voor verwarring en zal worden vervangen door het begrip 'woning'. Dit betekent dat elke woning de mogelijkheid heeft om een aan huis verbonden beroep uit te oefenen.

Ontwikkelingsregeling

De hoofdfunctie van het nieuwe landhuis is wonen. Om voor de toekomst echter te garanderen dat de landschappelijke waarden van het landgoed en de uiterlijke verschijningsvorm van het landhuis bewaard blijven, is het wenselijk om een ontwikkelingsregeling op te nemen, waardoor de mogelijkheid wordt geboden om een passende economische drager voor het landgoed te vinden, indien de woonfunctie is opgeheven. Met behulp van de ontwikkelingsregeling zijn burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening - indien de woonfunctie is opgeheven en ter behoud van de landschappelijke waarden en de uiterlijke verschijningsvorm van het landhuis - de bestemming Wonen-Landhuis te wijzigen ten behoeve van sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische en/of algemeen maatschappelijke functies. Om de leefkwaliteit voor de omgeving te waarborgen zijn aan deze wijzigingsbevoegdheid een aantal voorwaarden gekoppeld. Deze zijn allen opgenomen in artikel 7.4 van de regels bij het bestemmingsplan.