

Bijlage 2: Zienswijzennota Landgoed Wiltensacker

Inhoudsopgave

- A. Overzicht reclamanten
- B. Toets ontvankelijkheid
- C. Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente
- D. Ambtshalve wijzigingen / aanvullingen toelichting bestemmingsplan

A. Overzicht reclamanten

Het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Wiltensacker heeft van woensdag 2 februari 2011 t/m dinsdag 15 maart 2011 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen binnengekomen:

1. Stichting Univé Rechtshulp namens <reclamant A> (ontvangen 14 februari 2011);
2. <Reclamant B> (ontvangen 15 februari 2011);
3. Gezamenlijke zienswijze van (ontvangen 11 maart 2011):
 - <Reclamant C>;
 - <Reclamant D>;
 - <Reclamant E>;
4. <Reclamant F> (ontvangen 14 maart 2011);
5. Dommerholt Advocaten namens <reclamant G> (ontvangen 15 maart 2011);
6. <Reclamant H> (ontvangen op 15 maart 2011).

B. Toets ontvankelijkheid

De zienswijzen dienen aan de volgende eisen te voldoen. Naam en adres van de indiener; ondertekening; dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht; de gronden van de zienswijze.

De zienswijzen 1 tot en met 6 voldoen hier aan, zijn ondertekent en tijdens de periode van ter inzage legging ingediend.

Zienswijze 1 tot en met 6 zijn ontvankelijk.

C. Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat. Vervolgens wordt gemotiveerd aangegeven of de gemeente meegaat in de zienswijzen, dan wel de zienswijzen afwijst. Indien wordt meegegaan, wordt aangegeven wat in het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

1. Zienswijze d.d. 11-02-2011 van Stichting Univé Rechtshulp namens <reclamant A>

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat het op grond van het ontwerp bestemmingsplan is toegestaan om de volledige bestemming 'Natuur' vol te planten met bos. Weliswaar is de term 'bos' vervangen door de term 'houtopstanden' en staat in de inspraaknota dat slechts 20% van het landgoed voor houtopstanden in aanmerking komt. Dit biedt voor reclamant onvoldoende zekerheid. Reclamant wil in het bestemmingsplan terugzien dat er rekening wordt gehouden met zijn zichtlijnen.
- b. Reclamant geeft aan dat het op grond van het ontwerp bestemmingsplan is toegestaan om een bijgebouw op korte afstand van zijn woning te plaatsen. Weliswaar ligt het bijgebouw in een blinde vlek ten opzicht van de woning van Reclamant. Toch ziet reclamant graag dat het bijgebouw verder weg wordt geplaatst. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak van het bijgebouw meer naar het zuiden kan worden geplaatst. De uitgangspunten van de Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen zouden zich hier niet tegen verzetten.



Reactie gemeente

- Ad. a. Allereerst wordt opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Raad van State, zaaknummers 201008213/1/R1 201005941/1/R1, 200905577/1/R2). Daarnaast wordt opgemerkt dat in het vigerend bestemmingsplan in het beekdal tegenover de woning van reclamant al beplantingselementen en beplantingsstructuren zoals houtsingels en houtwallen zijn toegestaan. Reclamant behoudt voor wat betreft het uitzicht dus dezelfde zekerheid als in het vigerend bestemmingsplan. De grootste verandering tegenover de woning van reclamant zit in het gegeven dat agrarische activiteiten in het nieuwe plan zijn verboden. Gelet hierop en op de vaste jurisprudentie ondervindt reclamant geen nadeel als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.
- Ad. b. In de Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen is aangegeven dat de bebouwing passend in het historische occupatiepatroon moet worden gesitueerd. Dit betekent dat alleen de randen van de enk als bouwlocatie in aanmerking komen. Door het bijgebouw verder naar het zuiden te verplaatsen komt deze meer op de enk te liggen en dus verder uit het historische occupatiepatroon. Landschappelijk en cultuurhistorisch is dit ongewenst. Op basis hiervan is het dus niet wenselijk om het bijgebouw verder naar het zuiden te verplaatsen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Zienswijze d.d. 15-02-2011 van <reclamant B>

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamanten vinden dat het weidse uitzicht onnodig wordt aangetast door de beoogde bebouwing.
- b. Reclamanten vrezen grote overlast wanneer het gebied wordt opengesteld voor publiek en willen weten welke voorzieningen in het plan zijn opgenomen om overlast te voorkomen. Reclamanten geven daarbij aan dat er in de huidige situatie al sprake is van overlast. Reclamanten willen dat er maatregelen in het plan worden opgenomen om hun privacy te waarborgen.
- c. Reclamanten geven aan dat bij het opstellen van het plan geen rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Dijkhuizerenk en het beekdal.
- d. Reclamanten geven aan dat er bomen zijn ingetekend op de enk, terwijl tijdens de inloopavond is aangegeven dat dit niet is toegestaan.
- e. Reclamanten willen duidelijkheid over het beheer na 30 jaar. De overeenkomst gaat immers uit van een periode van 30 jaar.
- f. Reclamanten willen weten op welk onderdeel van het plan het kettingbeding uit de anterieure overeenkomst van toepassing is.
- g. Reclamanten zijn van mening dat het landgoed niet kan worden gerealiseerd aangezien het landgoed wordt doorsneden door de Dijkhuizerzandweg. Dit zou volgens reclamanten in strijd zijn met het karakter van een landgoed.
- h. Reclamanten geven aan dat zuinig moet worden omgegaan met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en willen weten hoe het mogelijk is dat er een landgoed wordt gerealiseerd in de EHS. Reclamanten geven aan dat als gevolg van de realisatie het wild wordt weggejaagd, terwijl de natuur juist voorrang zou moeten krijgen.
- i. Reclamanten willen een schriftelijke verklaring dat zij niet worden gehinderd in het houden van hun rundvee en honden.
- j. Reclamanten willen weten hoe wordt omgegaan met het vervuild water in de Dijkhuizerbeek. Dit water is afkomstig uit de overstort bij het politiebureau.
- k. Reclamanten stellen voor om een 6 tot 8 meter brede houtsingel langs de Dijkhuizerzandweg te realiseren.
- l. Reclamanten willen weten waarom het landhuis zo hoog wordt.
- m. Reclamanten willen weten hoe voorzieningen, zoals gas, water en elektra zijn geregeld.
- n. Reclamanten geven aan dat de gemeente tegen verstening van het buitengebied is en willen weten hoe deze ontwikkeling past binnen dat kader.
- o. Reclamanten willen vooraf duidelijkheid over de mogelijke beplantingselementen en wandelpaden in het gebied.

Reactie gemeente

- Ad. a. De Dijkhuizenrenk heeft vanwege haar gaaf bewaarde karakter een hoge landschappelijke waarde die wordt gekenmerkt door openheid. Om dit karakter te waarborgen is al vroeg het proces om te komen tot de ontwikkeling van Landgoed Wiltensacker besloten dat alleen de rand van de enk als bouwlocatie in aanmerking komt. Naast de garantie op het uitzicht past bouwen op de rand van de enk bovendien in de occupatiegeschiedenis van de Dijkhuizenrenk. De komst van het landhuis vormt een nieuwe fase in de ontwikkelingsgeschiedenis van de enk. Zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als cultuurhistorisch is een aanvaardbare locatie gevonden die recht doet aan dit bijzondere gebied. Gemeente kan zich dan ook niet vinden in de mening van reclamanten en ziet geen reden om de bebouwing elders te situeren.
- Ad. b. Toekomstige openstelling van het landgoed wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar komt voort uit andere wet- en regelgeving, zoals de Natuurschoonwet, de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 en de Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe. In deze wet- en regelgeving zijn voorzieningen opgenomen om overlast te voorkomen, zoals de gedragscodes die gelden voor het betreden van een opengesteld landgoed en openingstijden van een landgoed. Bezoekers die zich niet houden aan deze gedragscodes handelen in strijd met de wet- en regelgeving en mogen worden geweerd van het landgoed. Dergelijke eisen zijn niet ruimtelijk relevant en kunnen daarom niet worden vertaald in het bestemmingsplan.
- Ad. c. De Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe schrijft voor dat cultuurhistorie deel uit maakt van de analyse voorafgaand aan het opstellen van een inrichtingsplan. Ook voor landgoed Wiltensacker is gekeken naar de cultuurhistorie. Dit is vertaald in hoofdstuk 1 van de Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen Epe, welke is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Ook het welstandsadvies van 28 maart 2008 bevestigt dit. De welstandscommissie spreekt in het advies haar waardering uit over de wijze waarop de historische landschapkenmerken onderzocht zijn en de wijze waarop dit vervolgens in het plan is meegenomen. Hieruit blijkt dat de bewering van reclamanten, dat de cultuurhistorische waarden niet zijn meegenomen, niet juist is.
- Ad. d. De enk heeft de bestemming 'Natuur' met daarover een functieaanduiding '*specifieke vorm van natuur – enkgronden*'. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf (enken), de beplantingsstructuur (langs de randen van de enken) en de openheid (op de enken). De bewering van reclamanten dat er op de enk geen enkele boom mag worden geplant is dus niet correct. Een enkele boom is mogelijk zolang de openheid maar niet wordt aangetast. Tevens is het mogelijk (historische) beplantingsstructuren langs de randen van de enk te behouden of te herstellen. Niettemin betreuren wij het ten zeerste dat reclamanten tijdens de informatieavond kennelijk hebben begrepen dat geen enkele boom op de enk mag worden aangeplant. Dit is naar onze mening niet zo gecommuniceerd. Wij kunnen ons echter voorstellen dat de verwarring is ontstaan omdat de openheid wel deel uit maakt van de omschreven functieaanduiding die ligt over de enkgronden.
- Ad. e. Een bestemmingsplan regelt het toegestane gebruik van de grond en –eventueel– welke gebouwen, met welke maatvoering, en welk gebruik mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan regelt niet het beheer van gebouwen of grond. Derhalve is de vraag van reclamanten niet relevant voor het bestemmingsplan. Desalniettemin kan gemeld worden dat zorgvuldig beheer van landgoederen door de gemeente als belangrijk wordt ervaren. Daarom is met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten die de instandhouding en het beheer voor 30 jaren veilig stelt. Dit is drie maal langer dan de termijn van een bestemmingsplan. Met deze termijn acht de gemeente het beheer voor de langere tijd afdoende geregeld. Bovendien is de kans reëel te veronderstellen dat de initiatiefnemer zijn landgoed rangschikt onder de Natuurschoonwet. De Natuurschoonwet heeft tot doel versnippering van het eigendom van landgoederen alsmede aantasting van het natuurschoon van landgoederen te voorkomen door de eigenaar van een dergelijk landgoed fiscale voordelen te bieden in ruil voor een instandhoudingsplicht. De fiscale voordelen kunnen betrekking hebben op: successierechten; overdrachtbelasting; kapitaalsbelasting; inkomstenbelasting; onroerende zaakbelasting; vennootschapsbelasting. Op het moment dat een landgoed zijn landgoedstatus verliest, bijvoorbeeld door gebrek aan behoorlijk onderhoud, kunnen eventueel niet verschuldigde belastingen uit het verleden alsnog ingevorderd resp. verschuldigd worden. Deze bepaling uit de Natuurschoonwet is, naast de afspraken uit de privaatrechtelijke overeenkomst, voor de gemeente voldoende garantie dat het landgoed behoorlijk wordt beheerd.

- Ad. f. Het kettingbeding geldt voor het gehele landgoed. Indien het landgoed wordt vervreemd zullen alle voorwaarden uit de privaatrechtelijke overeenkomst overgaan op de rechtsopvolgers van de initiatiefnemer.
- Ad. g. De aanwezigheid van de Dijkhuizerzandweg in het plangebied doet geen afbreuk aan het landgoed als geheel. Dit blijkt onder meer uit het gegeven dat Landgoed Wiltensacker, conform de provinciale en gemeentelijke eisen, in de toekomst kan worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Ook het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Kwaliteitsimpuls Buitengebied Epe, verzet zich niet tegen de aanwezigheid van een weg binnen het landgoed. Er is dan ook geen enkele reden dat de aanwezigheid van de Dijkhuizerzandweg de ontwikkeling van Landgoed Wiltensacker in de weg staat.
- Ad. h. Het noordelijk deel van het landgoed ligt binnen een gebied dat op grond van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangemerkt als 'EHS-natuur'. Binnen deze gebieden geldt de zogeheten 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de specifieke kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In het kader van het vooroverleg hebben de provinciale afdelingen gereageerd op het plan (reactie met gemeentelijk kenmerk 2010-23329). Daarbij hebben zij als volgt geoordeeld: *"Het voorliggende voorontwerp-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."* Verderop in de reactie wordt bovendien gemeld: *"Zoals hiervoor reeds gesteld is het plangebied van voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan grotendeels gelegen in een gebied dat in de structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangeduid als EHS-Natuur. Hierbij is van belang dat de beoogde nieuwe landgoedwoningen opgericht worden buiten EHS-Natuur. Het plan is hiermee in overeenstemming met ons provinciale landgoederenbeleid. Wel wordt er een beheersgebouw voorgesteld op gronden die zijn aangeduid als EHS-Natuur. Zoals gesteld geldt binnen de EHS de zogeheten 'nee, tenzij'-benadering, waarmee 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."* Reactie van de provincie, als bevoegd gezag betreffende de Ecologische Hoofdstructuur, bevestigt dat er geen strijdigheid is met het beleid betreffend de Ecologische Hoofdstructuur en de bestemmingswijziging dus mogelijk is. Ook bevestigt de reactie van provincie dat de natuur gebaat is bij de ontwikkeling van dit plan.
- Ad. i. Reclamanten hebben op dit moment zelf een geurgevoelige woonbestemming en geen agrarische bestemming. Dit betekent dat op dit moment reclamanten uitsluitend op hobbymatige wijze vee mogen houden. Ook in de toekomstige situatie blijft dit recht bestaan. Het bedrijfsmatig houden van vee is nu al niet toegestaan en zal ook in de toekomstige situatie niet worden toegestaan. Er is geen reden dit schriftelijk te bevestigen, aangezien de rechten van reclamanten niet veranderen.
- Ad. j. Door de Dijkhuizerbeek stroomt incidenteel vervuild water als gevolg van de riooloverstort. Om nadelige gevolgen tegen te gaan worden de aanwezige sloten op het landgoed afgekoppeld van de Dijkhuizerbeek. Op deze manier wordt zoveel mogelijk getracht om 'schoon' en 'vies' water te scheiden. In het bestemmingsplan is dit echter niet regelen. In het kader van het bestemmingsplan heeft dit dan ook geen invloed.
- Ad. k. Houtsingels worden niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in het inrichtingsplan. Voor de planologische afweging doet deze suggestie dan ook niet ter zake. Vooruitlopend op het definitieve inrichtingsplan kan wel worden gemeld dat in verband met het zichtbaar houden van de stijlrand van de enk het niet wenselijk is om een 6 tot 8 meter brede houtsingel te realiseren. In het inrichtingsplan zal deze suggestie naar alle waarschijnlijkheid dan ook niet worden vertaald.
- Ad. l. De maximale bouwhoogte van het landhuis is aangegeven op de verbeelding. Dit is 12 meter ten opzichte van de Dijkhuizerzandweg. Gelet op het hoogteverschil als gevolg van de Dijkhuizerenk betekent dit dat, gemeten vanaf de enk het landhuis circa 7,2 meter hoog is. Dit is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.

- Ad. m. Voorzieningen, zoals gas, water en elektra worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Deze vraag kan in deze procedure nog niet beantwoord worden.
- Ad. n. De ontwikkeling van landgoed Wiltensacker is een uitwerking van het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in de Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe uit januari 2006. Dit beleid komt weer voort uit het provinciale- en rijksbeleid. Het beleid maakt het mogelijk om in het buitengebied nieuw 'rood' toe te voegen in de vorm van een landhuis, mits daar een 'groene' ontwikkeling in de vorm van natuurontwikkeling tegenover staat. De ontwikkeling van landgoed Wiltensacker voldoet hieraan en past op die manier binnen de verschillende beleidskaders.
- Ad. o. De ligging van wandelpaden en beplantingselementen wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan, dit wordt geregeld in het inrichtingsplan. Voorafgaand aan het opstellen van het definitieve inrichtingsplan wordt onderzocht of een actieve vorm van burgerparticipatie mogelijk is. Dit is echter niet te verankeren in een bestemmingsplan en wordt in de planologische procedure dan ook niet verder meegenomen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Gezamenlijk zienswijze d.d. 08-03-2011 van alle reclamanten genoemd onder A. 3.

Samenvatting reactie

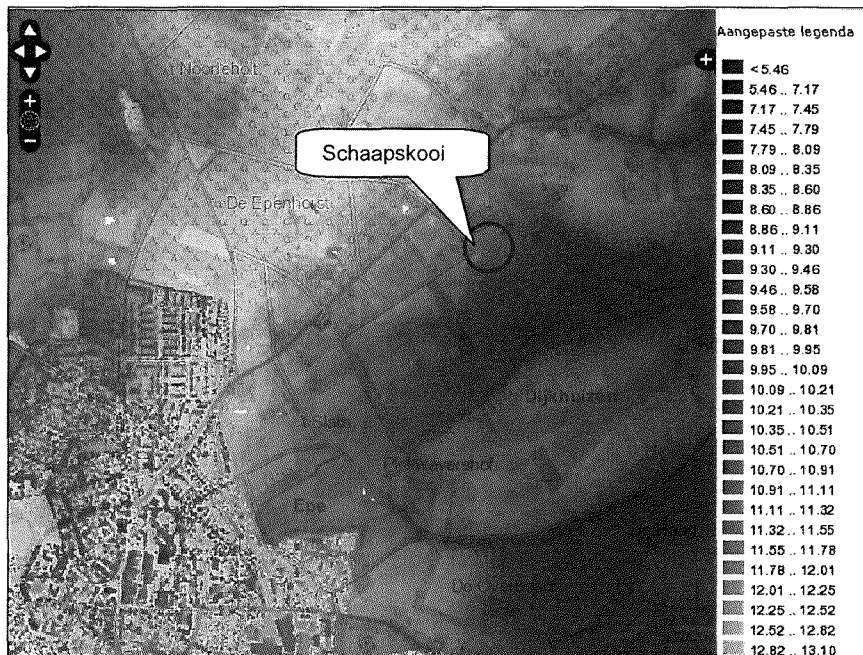
- a. Reclamanten trekken de noodzaak van 20% 'bos' in twijfel. Zij zien meer heil in de realisering van meerdere kleinere elementen, zodat de openheid van het gebied behouden blijft. Reclamanten geven aan dat het behouden van uitzicht voor hen belangrijk is.
- b. Reclamanten geven aan dat schaduwwerking door bomen op zowel de woningen als de omliggende percelen moet worden voorkomen.
- c. Reclamanten geven aan dat door de openstelling van het landgoed hun privacy zal afnemen. Zij geven aan dat deze afname te beperken is door wandelpaden in de toekomst niet langs de randen te leggen.
- d. Reclamanten geven aan dat door het omvormen van landbouwgrond naar natuur een grotere kans ontstaat op het overwaaien van zaden van bloeiende planten. Reclamanten willen weten hoe dit in de toekomst wordt voorkomen.
- e. Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan is aangegeven dat het water in het gebied zoveel mogelijk wordt vastgehouden. Reclamanten willen weten hoe wordt voorkomen dat omliggende percelen hier hinder van ondervinden.
- f. Reclamanten geven aan twijfels te hebben bij de ligging van de schaapskooi. Zij geven aan dat schaapskooien van oudsher op of tegen de enk werden gebouwd. Reclamanten bepleiten dan ook een verplaatsing van de schaapskooi richting de enk.
- g. Reclamanten willen weten hoe het beheer en onderhoud in de toekomst is vastgelegd.
- h. Reclamanten geven aan niet per definitie tegen het landgoed te zijn, maar vinden het landhuis wel erg kolosaal. Reclamanten geven aan graag kleine boomgroepen in de zichtlijn richting het landhuis te zien, zodat het landhuis wordt afgeschermd.
- i. Reclamanten geven aan graag mee te denken over de definitieve invulling van het landgoed.

Reactie gemeente

- Ad. a. De regeling in het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in het beekdal meerdere kleinere elementen worden gerealiseerd, zodat de openheid van het gebied behouden blijft. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de wens van reclamanten.
- Ad. b. Het voorkomen van schaduwwerking als gevolg van bomen is niet te regelen in een bestemmingsplan. Een bestemming omvat een beschrijving van doeleinden, waarvoor de in het bestemmingsplan begrepen grond met het oog op een goede ruimtelijke ontwikkeling mag worden gebruikt. In dit geval is in planologische zin sprake van een wijziging van een agrarische bestemming naar een natuurbestemming. De inrichting van het gebied wordt niet middels de bestemming vastgelegd, dit wordt geregeld in het inrichtingsplan. Aangezien het inrichtingsplan een verplichting is bij het oprichten van een nieuw landgoed is een inrichtingsschets ter illustratie opgenomen in het bestemmingsplan. Zowel binnen de vigerende bestemming als de nieuwe bestemming behoort het aanplanten van bomen tot de mogelijkheden.

Het is in de gemeente Epe niet gebruikelijk om in het bestemmingsplan bepalingen op te nemen ten aanzien van de aanplant van bomen en hagen ten opzichte van de erfgrans, dit is immers al geregeld in het Burgerlijk Wetboek (BW). Op grond van Art. 5:42 BW is bepaald dat het niet geoorloofd is binnen bepaalde afstanden van iemand anders erf bomen, heesters of heggen te hebben. Het belang van reclamanten is op deze manier afdoende beschermd en hoeft derhalve niet in het bestemmingsplan te worden geregeld.

- Ad. c. Allereerst merken wij op dat er in planologisch opzicht geen sprake kan zijn van vermindering van privacy. Het vigerend bestemmingsplan buitengebied staat immers voor het hele plangebied al recreatief medegebruik toe in de zin van voet-, fiets- en/of ruiterpaden. Deze rechten zijn doorvertaald naar het nieuwe bestemmingsplan, waardoor er in planologisch opzicht geen sprake is van een wijziging ten opzichte van de vigerende rechten voor wat betreft recreatief medegebruik van de gronden.
- Ad. d. Voor het verspreiden van zaden geldt dat dit niet geregeld kan worden in een bestemmingsplan. De belangrijkste plant die hinder kan veroorzaken bij reclamanten en die een mogelijke kans krijgt in het nieuwe natuurgebied is het Jacobskruiskruid. Deze plant bevat giftige stoffen die bij consumptie gevaarlijk zijn voor veedieren. Vooral paarden en koeien zijn hier zeer gevoelig voor. Zolang de plant nog vers is en er genoeg ander voedsel aanwezig is, wordt deze niet door vee gegeten. Pas in gedroogde vorm herkennen dieren de plant niet meer en wordt deze gegeten. Schapen zijn minder gevoelig voor de gifstoffen in het Jacobskruiskruid. Beweiding met schapen kan daarom helpen de plant onder controle te houden. Schapen eten vooral de jonge rozetten graag en kunnen daarmee voorkomen dat de plant tot bloei komt. Aangezien de initiatiefnemer het voornemen heeft om zijn terreinen met schapen te beweiden zal op natuurlijke wijze de verspreiding van de plant onder controle worden gehouden. Er zal dan ook geen significante hinder optreden voor reclamanten.
- Ad. e. Het eventueel vasthouden van water binnen het plangebied is onderdeel van de nadere uitwerking. Deze uitwerking vindt in nauw overleg plaats met Waterschap Veluwe. De betrokkenheid van het waterschap blijkt ook uit de ingekomen overlegreactie, waarin staat: "Wij willen u hierbij laten weten dat Waterschap Veluwe geen op- of aanmerkingen heeft t.a.v. dit ontwerp bestemmingsplan. Graag blijven wij betrokken bij de nadere uitwerking van de waterhuishouding." De gemeente Epe zal hier gehoor aan geven. Waterschap Veluwe heeft verder het beleid dat bij projecten, waarbij water wordt vastgehouden, omliggende percelen geen hinder mogen ondervinden. Indien nodig neemt het waterschap maatregelen om hinder op omliggende percelen te voorkomen. Deze maatregelen zijn niet te regelen in een bestemmingsplan.
- Ad. f. Schaapskooien werden niet uitsluitend op de randen van een enk gesitueerd, maar ook algemeen op de randen van hoger naar lager gelegen gebieden. De locatie van de schaapskooi aan de noordzijde van het beekdal van de Dijkhuizerbeek symboliseert een dergelijke historische locatie. Zoals onderstaande uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) laat zien ligt de gekozen locatie niet in het beekdal, maar op de overgang van hoog naar laag. Verplaatsen van de schaapskooi is dus niet noodzakelijk.



Uitsnede AHN (bron: www.ahn.nl; april 2011)

- Ad. g. Zie beantwoording onder zienswijze 2, ad e.
- Ad. h. De regeling in het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in de zichtlijn meerdere kleinere elementen worden gerealiseerd; waar deze elementen worden gerealiseerd wordt in het inrichtingsplan geregeld. Daarmee sluit het bestemmingsplan niet uit dat de wens van reclamanten wordt gehonoreerd.
- Ad. i. Voorafgaand aan het opstellen van het definitieve inrichtingsplan wordt onderzocht of een actieve vorm van burgerparticipatie mogelijk is. Dit is echter niet te verankeren in een bestemmingsplan en wordt in de planologische procedure dan ook niet verder meegenomen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

4. Zienswijze d.d. 14-03-2011 van <reclamant F>

Samenvatting reactie

- Reclamant geeft aan dat dankzij de ontwikkeling van het nieuwe landgoed de natuur wordt aangetast en haar huidige karakter verliest.
- Reclamant brengt naar voren dat de initiatiefnemer van het nieuwe landgoed de omheining moet terugplaatsen, want reclamant vreest voor overlast van loslopende honden en bezoekers die van de paden afwijken.
- Reclamant vindt dat de gemeente moet zorgen dat hij geen schade ondervindt dankzij de ontwikkeling van het nieuwe landgoed.

Reactie gemeente

- Ad. a. Niet duidelijk wordt waarom de ontwikkeling van een nieuw landgoed ten koste gaat van de natuur. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft draagt de ontwikkeling van een nieuw landgoed juist in positieve zin bij aan de ontwikkeling van natuur, aangezien landbouwpercelen worden omgezet in nieuwe natuur. Het bestemmingsplan sluit zelfs agrarische bedrijfsactiviteiten uit, waardoor de omgeving niet meer wordt belast met (milieuhinderlijke) activiteiten van het agrarisch bedrijf.
- Ad. b. Het terugplaatsen van omheiningen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan en is niet relevant voor de planologische afweging over de realisatie van een nieuw landgoed.

- Ad. c. Het bestemmingsplan staat in principe geen activiteiten toe die schade kunnen veroorzaken voor reclamant. Indien reclamant toch schade ondervindt als gevolg van het nieuwe landgoed kan deze worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit is bepaald in de overeenkomst die is gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

5. Zienswijze d.d. 15-03-2011 van Dommerholt Advocaten namens <reclamant G>

Samenvatting reactie

- a. Ten tijde van de aankoop van de woning Dophoeveweg 14 was in de onmiddellijke omgeving sprake van een natuur/rustgebied. Er was bij reclamanten geen enkele verwachting aanwezig van de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve kunnen reclamanten zich niet vinden in het plan.
- b. Reclamanten maken bezwaar tegen een vermindering van privacy en het verdwijnen van het weidse uitzicht.
- c. In de toelichting wordt melding gemaakt van een totaalvisie. De ontwikkeling betreft volgens reclamanten echter een incidentele inbreuk op de bestaande ruimtelijke status.
- d. reclamanten 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 reclamanten niet begrepen.
- e. 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

Geconstateerd wordt dat de ingediende zienswijze exact dezelfde inhoud heeft als de eerder ingediende inspraakreactie in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. De onderstaande beantwoording is derhalve overeenkomstig de eerder beantwoording zoals opgenomen in de Nota inspraak en overleg Landgoed Wiltensacker.

- Ad. a. 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 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 aan de verwachting van de insprekers te worden voldaan.
- Ad. b. 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.
- Ad. c. 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).

- Ad. d. 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 de Nota inspraak en overleg Landgoed Wiltensacker, zoals opgenomen in het bestemmingsplan). Er is dan ook geen reden waarom de procedure niet gestart had kunnen worden, of waarom het Structuurplan Gelderland zou moeten worden gewijzigd.
- Ad. e. De exacte natuurdoelen zijn niet van invloed op het ontwerp 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 ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

6. Zienswijze d.d. 15-03-2011 van de <reclamant H>

Samenvatting reactie

- a. Reclamant geeft aan dat tijdens de inspraakavond sprake was van een schaapskooi. Nu staat in het bestemmingsplan beheergebouw. Reclamant vindt dat hij verkeerd is voorgelicht. Reclamant wil weten of de wijziging te maken heeft met de functieverandering van Landgoed Wiltensacker.
- b. Reclamant geeft aan dat de wandelpaden en de houtopstanden niet zijn meegenomen in het plan. De wandelpaden zouden dicht langs het huis van reclamant lopen, waardoor zijn privacy wordt aangetast.
- c. De bebouwing op de enk en de bosachtige beplanting nemen het uitzicht weg.
- d. Reclamant geeft aan dat op de inloopavond is aangegeven dat het landhuis voor eigen gebruik was. De ontwikkelingsregeling in het bestemmingsplan maakt echter veel meer mogelijk.
- e. Reclamant wil weten of de ontwikkelingsregeling ook geldt voor het landgoed Dijkhuizerhof.
- f. Reclamant vindt het vreemd dat het landgoed een ontwikkelingsregeling heeft gekregen, terwijl een landbouwer die een schuur verhuurt aan bedrijven hier geen toestemming voor heeft gekregen.
- g. Reclamant wil weten wat de gevolgen zijn van vernatting van het landgoed op omliggende percelen.

Reactie gemeente

- Ad. a. De primaire functie van het beheergebouw is schaapskooi. Het is echter ook wenselijk om bijvoorbeeld in de schaapskooi machines ten behoeve van het beheer van het natuurterrein te stallen. De term schaapskooi is daarom te nauw. Derhalve is gekozen om in het bestemmingsplan het begrip beheergebouw te gebruiken.
- Ad. b. zie beantwoording onder zienswijze 2 ad. o.
- Ad. c. zie beantwoording onder zienswijze 2 ad. a.
- Ad. d. 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 is aan deze wijzigingsbevoegdheid een aantal voorwaarden gekoppeld. Deze zijn alle opgenomen in artikel 7.4 van de regels bij het bestemmingsplan.

- Ad. e. De opgenomen ontwikkelingsregeling geldt alleen voor het onderhavig plan. Concreet betekent dit dat de ontwikkelingsregeling uitsluitend geldt voor landgoed Wiltensacker.
- Ad. f. De ontwikkelingsregeling is opgenomen om het landgoed duurzaam in stand te kunnen houden. Deze afweging staat los van verzoeken van een landbouwer die een schuur verhuurt aan bedrijven.
- Ad. g. zie beantwoording onder zienswijze 3 ad. e.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

D. Ambtshalve wijzigingen / aanvullingen toelichting bestemmingsplan

Er worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.