

Gemeente Epe

Nota inspraak en vooroverleg **bestemmingsplan “Landgoed de Pirk”**



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Inspraakreacties	3
3. Overlegreacties	6
4. Ambtshalve wijzigingen	7

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en vooroverleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Landgoed de Pirk”.

Het voorontwerp bestemmingsplan “Landgoed de Pirk” voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de realisatie van het nieuwe landgoed de Pirk aan de Paalbeekweg te Epe, waarbij landbouwgrond wordt omgezet in natuur en één nieuw landhuis met maximaal twee inpandige wooneenheden wordt gerealiseerd. Daarnaast behoudt de huidige woning van de initiatiefnemer zijn vigerende bestemming Woondoeleinden.

Met ingang van 18 april 2012 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar de VROM-inspectie, provincie Gelderland en waterschap Veluwe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 2 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 is er 1 vooroverlegreactie ingediend. Van de binnengekomen overlegreactie 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

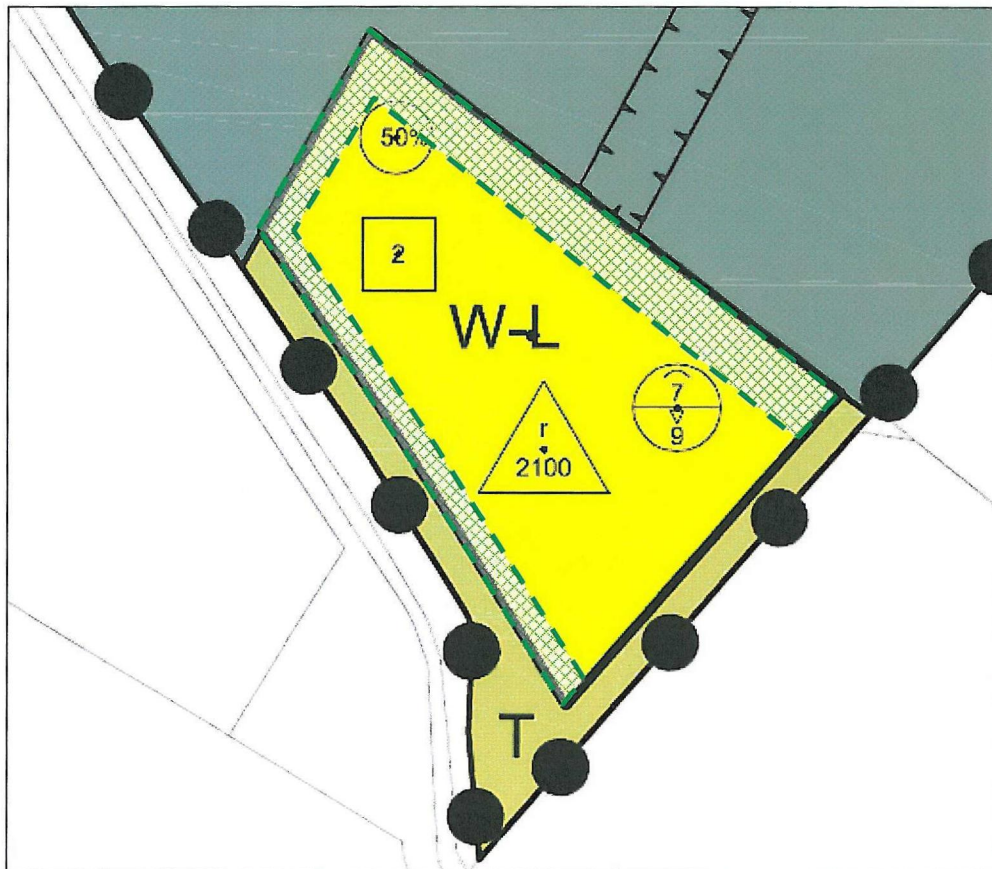
1. inspraakreactie van J.A. Baack en M.G.J. Baack-Harbers, d.d. 20 mei 2012, registratienummer 2012-16951

Samenvatting reactie

- a. Insprekers hebben begrepen dat het bestemmingplan voorziet in een landhuis van circa 2.000 m³ op een bouwvlak van ongeveer 4.000 m². Zij vinden dit erg royaal, zeker gelet op de ligging van het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel van insprekers. Zij maken dan ook bezwaar tegen de situering van het landhuis. Insprekers stellen voor om het bouwvlak te verplaatsen richting het perceel van de initiatiefnemer.

Reactie gemeente

- Ad a. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 2.100 m³. Het bouwvlak, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan is circa 3.400 m² groot. Deze ruimte is bewust geboden, zodat een optimale positionering van het landhuis kan worden bereikt. Deze ruimte biedt voor omwonenden echter minder rechtszekerheid. Ook is het mogelijk om tegen het nieuwe natuurgebied aan te bouwen. Dit wordt bij nader inzien als ongewenst gezien. Derhalve zal het oppervlakte van het bouwvlak worden beperkt, door rondom het bouwvlak de bestemming Tuin te leggen. Aan de noordoostkant wordt een strook van 10 meter neergelegd. Aan de noordwestkant wordt een strook van 10 meter neergelegd. Aan de zuidwestzijde wordt de strook met de bestemming Tuin vergroot tot 15 meter. De afstand tot de woning van insprekers wordt daardoor vergroot tot circa 75 m². Deze wijziging komt er op neer dat het bouwvlak circa 1.700 m² verkleind wordt, tot een oppervlakte van 1.700 m². De onderstaande afbeelding geeft de globale uitbreiding van de bestemming Tuin weer.



Afbeelding 1; uitbreiding van de bestemming Tuin, teneinde het bouwvlak te verkleinen en de bebouwingsvrije ruimte tot omwonenden en het natuurgebied te vergroten.

Het verplaatsen van het bouwvlak is niet gewenst. De locatie is gekozen op landschappelijke kenmerken van het gebied. Het nieuwe landhuis is ingebed in de ruimtelijke structuur van het gebied. Deze structuur kenmerkt zich van laag naar hoog, van de 'open' beekdalgronden naar de gesloten dekzandrug, waar ook het voormalig landgoed de Waaijenberg ligt. Het is ongewenst om de bebouwing op de open 'beekdalgronden' te situeren, daarom is gekozen om het landhuis aan de rand te plaatsen, tegen het voormalig landgoed de Waaijenberg. De nog aanwezige parkbossen bieden tevens een natuurlijk kader waar het landhuis zich prima in voegt, zonder op te vallen vanuit de omgeving. Door het bouwvlak te verplaatsen naar de woning van de initiatiefnemer, zoals wordt voorgesteld, komt het landhuis alsnog op de open beekdalgronden te liggen. Zoals gezegd is dit landschappelijk ongewenst, hieraan wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft wel aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Als gevolg van de inspraakreactie wordt het bouwvlak verkleind van circa 3.400 m² naar circa 1.700 m². De grond die niet meer in het bouwvlak valt krijgt de bestemming Tuin. Hiermee wordt de afstand van het bouwvlak tot het perceel van insprekers vergroot en wordt tevens een bufferzone tot het nieuwe natuurgebied gecreëerd.

2. inspraakreactie van M.P. Dubois en M. Menke, d.d. 20 mei 2012, registratienummer 2012-17383

Samenvatting reactie

- a. Insprekers zijn van mening dat de prijs van het omzetten van circa 6 hectare weidegrond in nieuwe natuur, namelijk de mogelijkheid om een landhuis te bouwen, te hoog is. Weliswaar wordt dit door vigerend beleid mogelijk gemaakt, maar het wordt niet dwingend voorgeschreven. Insprekers pleiten er dan ook voor om af te zien van de bouw van het landhuis.
- b. Hoewel insprekers in principe tegen de komst van het landhuis zijn, willen zij hier nog wel over meedenken. Insprekers zijn van mening dat de exacte situering van het landhuis in het voorontwerp onvoldoende specifiek is. Zij pleiten er voor om het bouwvlak aan de noordoostzijde terug te leggen en op de vrijkomende strook de bestemming Tuin te leggen.
- c. Insprekers geven aan dat zij de ontsluiting van het landhuis niet voor de hand liggend vinden. Zij vinden het een overbodige, willekeurige lijn die bovendien de openheid aantast door de aanwezige beplanting. Zij geven aan dat zij bij voorkeur de ontsluiting via de Ericaweg zien. Hier ligt al een toegang tot het landgoed, die weliswaar niet in eigendom is van de initiatiefnemer, maar waar zij wel reeds recht van overpad heeft.
- d. Initiatiefnemers begrijpen dat de wandelpaden niet geregeld zijn in het bestemmingsplan, maar zij zouden hier wel graag inzicht in hebben. Zij vragen daarom om een kaartbeeld in de toelichting met de beoogde ligging van de wandelpaden.

Reactie gemeente

- Ad a. Zoals door insprekers zelf ook wordt aangegeven is de realisatie van het landhuis op grond van het vigerend beleid toegestaan. De opbrengsten die worden gegeneerd met de realisatie van het landhuis dragen de kosten die de ontwikkeling en instandhouding van het natuurgebied met zich meebrengen. Aangezien de bouw van het landhuis noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de natuur en dit op basis van vigerend beleid is toegestaan, zien wij geen reden om hier van af te zien.
- Ad b. Wij delen de mening van insprekers dat het niet wenselijk is wanneer het nieuwe landhuis in dezelfde lijn als de bosrand wordt gelegd. Conform de wens van insprekers wordt het bouwvlak derhalve verkleint en wordt de bestemming Tuin opgenomen op de vrijkomende strook (zie ook beantwoording van inspraakreactie 1 punt a.)

- Ad. c. Ontsluiting van het landhuis op de Ericaweg is niet haalbaar. Het landgoed grenst zelf niet aan de Ericaweg en de huidige eigenaren van het tussenliggend perceel zijn niet bereid om mee te werken aan een ontsluiting over hun grondgebied. Daarnaast is de gekozen ontsluiting niet een willekeurig getrokken lijn, zoals insprekers aangeven. Het eerste deel van de gekozen ontsluiting volgt, vanaf de Paalbeekweg, een bestaand kavelpad. Dit kavelpad is vervolgens doorgetrokken naar het bouwvlak.
- Ad. d. De beoogde ligging van het wandelpad is aangegeven op de tekening in paragraaf 1.1 van de toelichting en de tekening aan het eind van paragraaf 3.3 van de toelichting. Wij gaan er echter vanuit dat, gelet op de opmerking van insprekers, deze tekening onvoldoende helderheid biedt. Derhalve zal een specifiek kaartje worden toegevoegd in paragraaf 3.3 waarop de beoogde ligging van het wandelpad helder wordt weergegeven.

Conclusie

De inspraakreactie geeft wel aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Als gevolg van de inspraakreactie wordt het bouwvlak verkleind van circa 3.400 m² naar circa 1.700 m². De grond die niet meer in het bouwvlak valt krijgt de bestemming Tuin (zie ook de conclusie onder inspraakreactie 1). Daarnaast wordt in de toelichting een kaart opgenomen met de beoogde ligging van het wandelpad.

3. Vooroverlegreacties

1. Vooroverlegreactie van Waterschap Veluwe, d.d. 23 mei 2012 registratienummer 2012-17628

Samenvatting reactie

- a. Het waterschap merkt op dat in het noorden van het plan de Dorpse Beek ligt. Dit betreft een A-watgang. Omdat deze binnen het bestemmingsplan valt, ziet het waterschap dit graag terug op de plankaart.
- b. In het zuiden van het plangebied ligt de Paalbeek. Dit is eveneens een A-watgang met bovendien een specifiek ecologische doelstelling (SED-water). De Paalbeek zelf valt buiten het plangebied, maar het plangebied valt wel binnen de keurzone. Hier zijn de regels van de Keur van toepassing. Het Waterschap ziet graag dat dit wordt opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

- Ad. a. Per abuis heeft de Dorpse Beek niet de bestemming Water gekregen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt dit hersteld. De Dorpse Beek zal, net als de Klaarbeek midden op het landgoed, de bestemming Water krijgen.
- Ad. b. In de toelichting zal melding worden gemaakt van de keurzone en bijbehorende regels van het Waterschap, die gelden voor werkzaamheden binnen de keurzone.

Conclusie

De overlegreactie geeft wel aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De Dorpse Beek krijgt de bestemming Water en in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.4 expliciet aandacht geschonken aan de Keur van het waterschap.

4. Ambtshalve wijzigingen

Specifieke vorm van natuur – beekdal gebied met openheid

In het voorontwerp bestemmingsplan is voor een gedeelte van het plangebied de functieaanduiding '*specifieke vorm van natuur – beekdal gebied met openheid*'. De regels behorende bij deze aanduiding zorgen voor de juridische borging van het specifieke beekdallandschap. Per abuis hebben echter niet alle beekdalgronden deze functieaanduiding gekregen. Het noordelijke deel van het landgoed zal derhalve in het ontwerp bestemmingsplan alsnog deze functieaanduiding krijgen.