



Gemeente Epe

Zienswijzennota

bestemmingsplan “Landgoed de Pirk”



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1
1. Inleiding 2
2. Zienswijzen 3

1. Inleiding

De voorliggende “zienswijzennota” bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan “Landgoed de Pirk”.

Het ontwerp bestemmingsplan “Landgoed de Pirk” voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed, waarbij landbouwgrond wordt omgezet in natuur en één nieuw landhuis met maximaal twee inpandige wooneenheden wordt gerealiseerd als compensatie voor waardeverlies van de grond en de duurzame instandhouding van de natuur. Daarnaast behoudt de huidige woning van de initiatiefnemer zijn vigerende bestemming Woondoeleinden.

Met ingang van 22 augustus 2012 heeft het plan gedurende zes weken overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er twee zienswijzen 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.

Hoorzittingen

Wethouder J. van Nuijs (Ruimtelijke Ordening) heeft alle indieners van een zienswijze uitgenodigd de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. Beide indieners van een zienswijze hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. Mevrouw Olieman van de afdeling Strategie en Ontwikkeling was daarbij aanwezig als secretaris. Een verslag van de hoorzittingen is als bijlage toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. zienswijze d.d. 9 september 2012 van [reclamant A] en [reclamant B] (ingekomen 12 september 2012, registratienummer 2012-29861)

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat de prijs die de gemeenschap betaald, namelijk de bouw van een landgoed van 2.100 m³, niet in verhouding staat tot de opbrengst die de gemeenschap daarvoor terug krijgt, namelijk de zeer beperkte natuurwinst. Reclamanten verzoeken daarom niet in te stemmen met de bouw van een nieuw landgoed.
- b. Reclamanten maken bezwaar tegen de voorgestelde ontsluiting van het bouwvlak. Volgens reclamanten is er geen sprake van een bestaand kavelpad, maar van een pad dat circa anderhalf jaar geleden is aangelegd door initiatiefnemer. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat ontsluiting via de Ericaweg wenselijker is. Zij geven aan dat deze mogelijkheid opnieuw moet worden onderzocht. Ook signaleren reclamanten dat de toelichting bij het bestemmingsplan suggereert dat de voorgenomen ontsluiting mogelijk kan worden verhard. Zij verzoeken om dit in de regels expliciet uit te sluiten.
- c. Reclamanten geven aan dat wandelaars op het nieuwe landgoed, in plaats van de beoogde ontsluiting, het bestaande pad over het erf van initiatiefnemers kunnen gebruiken. Dit pad sluit aan bij het aanwezige informatiebord en de beoogde parkeerplaatsen. Reclamanten verzoeken dit in het bestemmingsplan op te nemen.
- d. Ten slotte geven reclamanten aan dat het onverharde gedeelte van de Paalbeekweg op de plankaat ten onrechte is aangeduid als "Blekersweg".

Uit de hoorzitting is naar voren gekomen:

- e. Reclamanten vinden de reeds aangeplante 15 linden langs de ontsluitingsweg niet passen in het gebied. Zij vinden deze "laanbeplanting" hier niet wenselijk omdat dit volgens hen de openheid van het landschap te veel aantast. Reclamanten zijn ook bang dat hierdoor een glijdende schaal ontstaat.

Reactie gemeente

- Ad a. De beoogde realisatie van het landgoed met een landhuis past in vaststaand beleid van provincie Gelderland en gemeente Epe. Het provinciaal beleid maakt immers de ontwikkeling van landgoederen van vijf hectare mogelijk, waarop een woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden mag worden gerealiseerd. In de gemeentelijke uitwerking van dit beleid, de Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe, is dit beleid al aangescherpt en wordt in beginsel uitgegaan van landgoederen van 10 hectare, waarop een woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden mag worden gerealiseerd. Het voorgenomen initiatief voorziet in een landgoed van circa 10 hectare, waarop een woongebouw met maximaal twee wooneenheden wordt gerealiseerd. Dit past binnen de vastgestelde beleidskaders. Of de prijs waarover reclamanten spreken te hoog is, is geen zaak die in het kader van dit bestemmingsplan wordt afgewogen, maar die reeds in de vigerende beleidskaders is vastgelegd. Dit aspect staat in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet meer ter discussie.
- Ad b. In het kader van de totaalvisie Landgoed de Pirk is onderzocht waar de ontsluiting van het beoogde landhuis kan komen te liggen. Dit heeft geresulteerd in de voorgestelde ontsluiting, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan De Pirk. De zienswijze van reclamanten bevat geen argumenten die aanleiding geven om de conclusie uit de totaalvisie in twijfel te trekken. Bovendien melden wij dat de door reclamanten voorgestelde ontsluiting richting de Ericaweg over grond van derden gaat. De eigenaren van dit stuk grond hebben per e-mail op 5 juni 2012 bij initiatiefnemer te kennen gegeven dat de door reclamanten voorgestelde ontsluiting over hun grond onbespreekbaar is. Deze e-mail is op 26 september 2012 door initiatiefnemer ter kennisgeving doorgestuurd naar gemeente (registratienummer 2012-33977). Hiermee is de door reclamanten voorgestelde optie onhaalbaar en hoeft deze optie dus niet verder te worden bekeken.

Reclamanten constateren terecht dat de toelichting suggereert dat de ontsluitingsweg van het beoogde landhuis kan worden verhard. In de regels is dit eveneens niet uitgesloten. Gelet op de omgeving wordt de zienswijze van reclamanten op dit onderdeel gedeeld. De toelichting en de regels zullen op dit punt worden aangepast, zodat een verharde ontsluitingsweg wordt uitgesloten.

- Ad c. Zowel in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied als in het voorliggend bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied mede bestemd voor recreatief medegebruik in de vorm van voetpaden. En net als in het vigerend plan is de exacte locatie van de wandelpaden niet geregeld binnen planregels. Zowel de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de bestemming 'Natuur' zijn overeenkomstig het vigerend recht mede bestemd voor recreatief medegebruik in de vorm van voetpaden. De exacte ligging is een zaak voor de uiteindelijke inrichting. In de toelichting wordt wel de suggestie gedaan dat het wandelpad gebruik zal maken van de ontsluitingsweg van het beoogde landhuis. Dit is gebaseerd op de totaalvisie Landgoed de Pirk. Deze keuze ligt voor de hand gelet op het medegebruik van de grond wat op deze manier wordt mogelijk gemaakt. De suggestie van reclamanten om het wandelpad over het erf van initiatiefnemers te laten lopen kan bij de uiteindelijke inrichting eveneens worden bekeken, maar zal in voorliggend bestemmingsplan niet juridisch worden vastgelegd.
- Ad d. Reclamanten constateren terecht dat op de topografische ondergrond die wordt getoond op de landelijke website 'ruimtelijkeplannen.nl' het onverharde gedeelte van de Paalbeekweg is aangegeven als Blekersweg. De topografische ondergrond op de website 'ruimtelijkeplannen.nl' is afkomstig uit de Basisregistratie Topografie (BRT) van het Kadaster. Deze kaarten worden (net als de luchtfoto's) meestal eenmaal in de twee à drie jaar bijgewerkt. Deze digitale topografische kaarten zijn daarom niet altijd up-to-date en zijn met name bedoeld voor de oriëntatie. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de weergave van deze topografische ondergrond en kan deze niet aanpassen.
- Ad e. De reeds aangeplante lindes zijn geen onderdeel van de bestemmingsplan procedure. De opmerking van reclamanten wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikelen 3.1.1 sub g. en 4.1.1 sub e. worden als volgt aangepast: "ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' (os) bestemd voor een onverharde dan wel semi-verharde ontsluitingsweg ten behoeve van het landhuis. Deze toegangsweg mag niet breder zijn dan 3 m."

2. mondelinge zienswijze d.d. 27 september 2012 van [reclamant C] (ingekomen 10 oktober 2012, registratienummers 2012-33437 en 2012-25949)

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting reactie

- Reclamant maakt bezwaar tegen de omvang van het geplande landhuis. Reclamant vindt 2.100 m³ te omvangrijk.
- Reclamant maakt bezwaar tegen de locatie van het geplande landhuis en geeft aan dat naar zijn idee de visie van de gemeente om niet in het beekdal te willen bouwen niet houdbaar is, omdat de woning van initiatiefnemers al in het beekdal ligt. Reclamant stelt voor om het landhuis meer richting de woning van initiatiefnemers te plaatsen.
- Reclamant geeft ten slotte aan teleurgesteld te zijn dat niet ingegaan is op zijn verzoek in zijn inspraakreactie om de situatie ter plekke te komen bekijken.

Uit de hoorzitting is naar voren gekomen:

- Reclamant ziet graag dat het landhuis iets gedraaid wordt zodat hij er iets meer langs zou kijken.

Reactie gemeente

- Ad a. In zowel het provinciale als gemeentelijke beleid voor nieuwe landgoederen is geen maximale inhoudsmaat opgenomen voor de bebouwing. De begrenzing zit in het maximum aantal wooneenheden dat wordt toegestaan. Vervolgens wordt gekeken hoe het landhuis zich in de omgeving voegt. Op basis daarvan wordt bepaald welke omvang een landhuis kan krijgen. Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een totaalvisie met beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze visie is landschappelijk en stedenbouwkundig beoordeeld en vervolgens vastgesteld door het college. Op basis van de massastudie die in het beeldkwaliteitplan is opgenomen is bepaald dat het gebied zich leent voor een bouwmassa van 2.100 m³. Dit is vertaald in het voorliggend bestemmingsplan. Op basis van de massastudie is er geen aanleiding om de omvang van het landhuis aan te passen.
- Ad b. 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. Reclamant constateert wel terecht dat de woning van initiatiefnemers reeds in het beekdal ligt. Dit is echter een historisch gegroeide situatie het is landschappelijk gezien niet wenselijk het beekdal verder te verdichten/verstenen.
- Ad c. Het plangebied, inclusief de beoogde locatie van het landhuis, is gedurende de voorbereidingsfase en de procedurefase regelmatig ambtelijk bezocht. Dit biedt voldoende inzicht in het gebied en de feitelijke situatie. Er is geen aanleiding om in deze fase van het bestemmingsplan het gebied nogmaals ter plaatse te bekijken.
- Ad d. De voorgenomen oriëntatie van het landhuis is gebaseerd op de landschapsanalyse en het inrichtingsplan, zoals opgenomen in de vastgestelde Totaalvisie landgoed de Pirk. Reclamant brengt geen feiten naar voren die de totaalvisie in twijfel trekken. Er is dan ook geen aanleiding om het bouwvlak te draaien.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Bijlage 1; verslag hoorzittingen

Hoorzitting bestemmingsplan Landgoed De Pirk, Epe

Datum: 29-10-2012, 11.00 uur
Aanwezig:
Mevr. [reclamant A] (2012-29861);
Dhr. [reclamant B] (idem);
Dhr. J. van Nuijs (wethouder);
Mevr. K.C.M. Olieman (secretaris).

Reclamanten zijn het niet eens met het beleid en dan vooral de verhouding tussen "kosten" en "baten". Volgens hen zou het niet mogelijk moeten zijn dat de aanleg van "slechts" 6 ha nieuwe natuur recht geeft op het bouwen van een landhuis.

De wethouder geeft aan dat de provinciale norm voor de aanleg van een landgoed slechts 5 ha is. De gemeente heeft een minimumnorm van 10 ha vastgesteld.

Reclamanten zijn blij met de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Ze zijn het niet eens met de plek en uitvoering van de oprijlaan. Zij vinden dat hierbij onvoldoende rekening is gehouden met de openheid van het landschap. Zij geven de voorkeur aan een andere plek: via een bestaand pad vanaf de Ericaweg, dit zou een overpad betreffen, dit zou langs het talud van de beek lopen. Volgens hen zou dit alternatief korter, logischer en veiliger zijn.

Reclamanten geven aan dat de oprijlaan anderhalf jaar geleden reeds is aangelegd. De reclamanten vinden dat de oprijlaan niet verhard mag worden, dit zou volgens hen leiden tot nog meer verstening van het buitengebied.

Zij zijn ook bang dat deze oprijlaan precedent zal scheppen voor initiatieven elders.

Zij vinden de oprijlaan strijdig met het openhouden van het landschap en een zo goed mogelijke inpassing in het landschap.

Reclamanten vinden bovendien dat de reeds aangeplante 15 linden langs de ontsluitingsweg hier niet passen. Zij vinden deze "laanbeplanting" hier niet wenselijk omdat dit volgens hen de openheid van het landschap te veel aantast. Reclamanten zijn ook bang dat hierdoor een glijdende schaal ontstaat.

De nieuwe ontsluitingsweg is volgens reclamanten bovendien niet noodzakelijk voor wandelaars, deze kunnen volgens hen gebruik maken van een reeds bestaand pad.

De wethouder benadrukt nog eens dat de initiatiefnemer zelf in overleg moet treden met de naaste burens om de uitwerking van de plannen zo goed mogelijk af te stemmen.

Hoorzitting bestemmingsplan Landgoed De Pirk, Epe

Datum: 29-10-2012, 11.15 uur
Aanwezig:
Dhr. [reclamant C] (zienswijze 2012-25949 plus mondelinge zienswijze 2012-25949 inclusief tekening 2012-32488));
Dhr. J. van Nuijs (wethouder);
Mevr. K.C.M. Olieman (secretaris).

Reclamant heeft moeite met plek en grootte van het landhuis. Het landhuis komt volgens hem precies in zijn gezichtsveld te liggen. Hij woont zo'n zeventig meter van het landhuis af. Hij heeft onlangs een gesprek gehad met initiatiefnemer die hem toen aanbood om bomen aan te planten om het landhuis af te schermen. Reclamant ziet hier niet veel in.

Reclamant vraagt of initiatiefnemer exacte locatie van het landhuis nog zou kunnen wijzigen. De wethouder geeft aan dat dit kan, maar dat dit alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak kan. Reclamant zou dit eventueel met initiatiefnemer in onderling overleg kunnen regelen. Reclamant zou graag zien dat het landhuis iets gedraaid wordt zodat hij er iets meer langs zou kijken.

De wethouder wijst reclamant op de mogelijkheid om een beroep te doen op de planschaderegeling op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.