



Gemeente Epe

Nota inspraak en overleg

Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Beekdal

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Inspraakreacties.....	3
3. Overlegreacties.....	5
4. Ambtshalve wijzigingen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en overleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Beekdal. Het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Beekdal voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het nieuwe landgoed, waarbij landbouwgrond wordt omgezet in natuur en één nieuwe woning/landhuis wordt gerealiseerd als compensatie voor waardeverlies van de grond en de duurzame instandhouding van de natuur.

Met ingang van 2 maart 2016 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 verschillende overlegpartners.

Gedurende de bovengenoemde periode is één inspraakreactie ingediend. De reactie is binnen de gestelde termijn ingediend. Van de binnengekomen reactie 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 drie overlegreacties ingediend. Van de binnengekomen overlegreacties is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen, inclusief een gemeentelijke reactie.

2. Inspraakreacties

1. inspraakreactie van M. Menke en M.P. Dubois, Paalbeekweg 20, 8162 SE te Epe, d.d. 3 april 2016 (registratienummer 2016-07806)

Samenvatting reactie

- a. Volgens inspreker is bij dit landgoed geen sprake van 10 ha zoals in de "Leidraad nieuwe landgoederen" beschreven staat, maar van 5 ha + 5 ha handhaven agrarisch gebied; de totaalvisie van het plan Beekdal spreekt op pag. 21 zelfs van 3,5 ha privé terrein + 4,35 ha agrarische grond.
- b. Feitelijk wordt er volgens inspreker niets anders beoogd dan het realiseren van een gewone woning op een agrarisch kavel; dit heeft volgens inspreker niets van doen met een landhuis van allure, waar de Leidraad van wordt gesproken. De historiserend gebouwde woning refereert daarnaast aan een havezate; dit type is volgens inspreker op geen enkele wijze streekeigen. De keuze voor een "boerderij-landgoed" ligt bij deze locatie veel meer voor de hand.
- c. Bij het bepalen van de situering van het landhuis "de Pirk" is de kwaliteit van de openheid van het beekdal onderschreven. In de Toelichting bij het plan Beekdal (par. 2.3.3.) staat dan ook terecht: "De bebouwing mag niet in het 'open' beekdal worden gesitueerd". Deze openheid wordt volgens inspreker met het voorliggende plan teniet gedaan, in elk geval in ernstige mate aangetast.
- d. Het blijkt volgens inspreker in de huidige economische omstandigheden niet mogelijk voor de betrokken initiatiefnemers om het landgoederenbeleid uit te voeren (zie ook Landgoed de Pirk en Landgoed de Waaienberg). Dit mag volgens inspreker geen aanleiding zijn om omwille van de haalbaarheid bij elk plan van het beleid af te wijken. Burgers moeten er op kunnen vertrouwen dat wordt gehandeld volgens het vastgestelde beleid. Initiatiefnemers moeten dan maar wachten op betere tijden als ze voor de ontwikkeling van het landgoed afhankelijk zijn van vermeende opbrengsten. Het voortzetten van de huidige bestemming is geen probleem in geval van "het Beekdal", zoals ook uit het plan zelf blijkt.
- e. Volgens inspreker is gebleken dat inrichtingsplannen, ook als ze verbonden zijn aan het bestemmingsplan, geen enkele waarborg bieden; op naleving wordt niet getoetst. Hetzelfde geldt volgens inspreker voor de openbare toegankelijkheid: deze is vooralsnog een illusie gebleken.

Reactie gemeente

- Ad a. Zoals inspreker terecht opmerkt heeft in nieuw landgoed in de gemeente Epe een omvang van minimaal tien hectare. Dit gehele terrein moet kunnen worden gerangschikt onder de Natuurschoontwet. Dit betekent echter niet dat het gehele landgoed de bestemming Natuur moet krijgen. Zoals in het beleid staat omschreven wordt minimaal vijf hectare landbouwgrond omgevormd in natuur. In het voorliggende bestemmingsplan wordt ruim vijf hectare landbouwgrond omgevormd in natuur. Ongeveer 4,2 hectare krijgt de bestemming Agrarisch met Waarden. De overige grond krijgt de bestemming Water, Tuin en Wonen. Met deze verdeling wordt voldaan aan het landgoederenbeleid van de gemeente Epe. Overigens wordt opgemerkt dat het overzicht op pagina 21 in de totaalvisie van Landgoed Beekdal niet correct is en niet overeenkomt met het bestemmingsplan. Daar waar het bestemmingsplan op basis van bovenstaande overeenkomt met het beleid, geeft de opsomming een ander beeld die bovendien niet overeenkomst met de, op dezelfde pagina ingevoegd, afbeelding. Uit de afbeelding, die wel correct is, blijkt dat er niet sprake is van 3,15 ha Landhuis en Privéterrein, maar van 3,15 ha bloemrijk grasland. Om verwarring te voorkomen wordt voor de volledigheid in hoofdstuk 3 van de toelichting de correcte opsomming opgenomen.
- Ad b. Zoals onder ad a. is aangegeven, wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen. Aangezien hieraan wordt getoetst, is er geen aanleiding om het plan te weigeren. De mogelijke achterliggende intentie van de initiatiefnemer, zoals inspreker suggereert, blijkt niet uit de plannen en kan derhalve niet in de beoordeling worden meegewogen.

Om de vraag van inspreker, of de bebouwing passend is in de omgeving, te beoordelen maakt de gemeente gebruik van externe deskundigen. Dit gebeurt in het stedenbouwkundig overleg, waarin de disciplines welstand, stedenbouw, landschap, vergunningverlening en planologie zijn vertegenwoordigd. Daarnaast is het een vereiste dat een initiatiefnemer een ter zake deskundig bureau inhuurt voor de ontwikkeling van de plannen. Door de inbreng van deze deskundigheid wordt een zo goed mogelijk plan ontwikkeld. Er is geen aanleiding om op grond van de mening van inspreker het oordeel van de verschillende deskundigen in twijfel te trekken en een ander ontwerp voor te stellen.

- Ad c. Inspreker merkt terecht op dat het beekdal zich kenmerkt door haar openheid. Dit wordt in het voorliggende bestemmingsplan ook onderkent. Om die reden is de keuze gemaakt om het landhuis juist aan de rand van het beekdal te positioneren, tegen de hoge grond aan. Op die manier blijft de openheid in tact. Op pagina 15 van de totaalvisie Landgoed beekdal, welke als bijlage 1 bij het bestemmingsplan is gevoegd, is dit goed te zien. Daarnaast wordt door het toepassen van de juiste beheermaatregelen de openheid geborgd. De mening van inspreker dat de openheid teniet wordt gedaan, wordt dan ook niet gedeeld. De opmerking van inspreker leidt niet tot een aanpassing van het plan.
- Ad d. In tegenstelling tot de door inspreker genoemde landgoederen, wordt op Landgoed Beekdal slechts één woning gerealiseerd. Deze woning is bedoeld voor de initiatiefnemer zelf. De uitvoering van het plan is dan ook niet afhankelijk van de mogelijke verkoop van woningen, zoals op de andere landgoederen wel het geval is. De opmerking van reclamant is dan ook niet van toepassing op Landgoed Beekdal.
- Ad e. Inspreker merkt terecht op dat het voorheen niet altijd mogelijk was om te handhaven op een inrichtingsplan. Dit is één van de redenen dat sinds enkele jaren de zogeheten voorwaardelijke verplichting is geïntroduceerd. De voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplannen staat pas sinds enkele jaren in de belangstelling. Ten tijde van het vaststellen van eerdere bestemmingsplannen met betrekking tot nieuwe landgoederen was de voorwaardelijke verplichting nog geen gemeengoed. Inmiddels wordt steeds duidelijker wanneer de Raad van State wel of geen voorwaardelijke verplichting verlangt. Wanneer de gemeente het zelf in haar macht heeft om de benodigde maatregel te treffen en het besluit om die maatregel te treffen is appellabel en handhaafbaar dan kan een voorwaardelijke verplichting achterwege blijven. Een voorbeeld hiervan is het nemen van een verkeersbesluit voor het aanpassen van een gemeentelijke weg. Bij het landgoed betreft het een maatregel die de gemeente niet zelf kan treffen, namelijk het inrichten van het landgoed. Bovendien is de benodigde maatregel opgenomen in een privaatrechtelijke overeenkomst en daarmee niet openbaar, dus niet handhaafbaar en ook niet appellabel. In een dergelijke situatie zal, in lijn met recente uitspraken door de Raad van State, een voorwaardelijke verplichting moeten worden opgenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is een dergelijke voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting ziet er op toe dat het nieuwe landhuis pas voor wonen in gebruik mag worden genomen als voldaan is aan het inrichtingsplan. Omdat deze voorwaarde nu in de regels is opgenomen kan inspreker een verzoek tot handhaving indienen indien niet aan de voorwaarde wordt voldaan. Daarmee is geborgd dat de inrichting niet langer een illusie blijft, zoals inspreker vreest.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- Hoofdstuk 3 van de toelichting wordt aangevuld met een overzicht van de oppervlakten van de verschillende landschapseenheden op het landgoed, inclusief een bijbehorend kaartje.

3. Overlegreacties

1. **Overlegreactie van Rijkswaterstaat Oost Nederland, Eusebiusbuitensingel 66 te Arnhem, Postbus 25, 6200 MA te Maastricht, d.d. 2 maart 2016 (registratienummer 2016-05308)**

Samenvatting reactie

- a. Het plan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Reactie gemeente

- Ad. a. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. **Overlegreactie van de Erfgoedcommissie gemeente Epe, Marktplaats 1 te Epe, Postbus 600, 8160 AP te Epe, d.d. 11 april 2016 (registratienummer 2016-08424)**

Samenvatting reactie

- a. De oorspronkelijk verkaveling van het agrarisch gebied is verdwenen. Het verkavelingspatroon was eerder veel kleinschaliger. De commissie betreurt het dat de historische verkaveling nu helemaal niet meer zichtbaar is. De commissie vraagt hier aandacht voor.
- b. De hier gelegen beek is ooit gegraven, deze had en heeft een strakke lijn. Er liggen echter nu afspraken om de beek te laten meanderen. De commissie betreurt dit en adviseert om de beek niet te laten meanderen.
- c. Voor wat betreft de archeologie zijn beekdalen in Nederland onderbelicht. Nu men de beek wil laten meanderen raakt dit de archeologie over een groot oppervlak. Er wordt voor de aanleg veel grond afgegraven. Formeel gezien is er geen archeologisch onderzoek nodig omdat het gaat om een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De commissie vindt desondanks dat archeologisch onderzoek hier wel nodig is. Het gaat hier om een smeltwaterdal, niet om een oorspronkelijk beekdal. Er is een kans dat op deze plek vroege bewoning is geweest en juist in de lager gelegen delen van een smeltwaterdal is er kans op archeologische vondsten. De commissie adviseert het college daarom om toch archeologisch onderzoek te laten doen. Dit kan in de vorm van een extensieve begeleiding zijn. In het geval van een toevalsvondst draagt de gemeente het financiële risico.

Reactie gemeente

- Ad a. Het inrichtingsplan is opgesteld door een ter zake deskundig bureau, te weten Annerie van Daatselaar Landschapsarchitect, te Oosterbeek. Vervolgens is het plan beoordeeld in het stedenbouwkundig overleg, waarin de disciplines welstand, stedenbouw, landschap, vergunningverlening en planologie zijn vertegenwoordigd. Hierin is het plan positief beoordeeld. Door de inbrengen van deze deskundigheid, zowel van de zijde van de initiatiefnemer als van de zijde van de gemeente, is er geen aanleiding om aan het inrichtingsplan te twifelen. Welliswaar is het correct dat het landschap er vroeger wellicht anders uit zag. Op basis van huidige inzichten en gelet op de toekomstige functie is een inrichtingsplan opgesteld die recht doet aan de omgeving. Er is geen aanleiding om het inrichtingsplan aan te passen.
- Ad b. De commissie constateert terecht dat de Klarbeek ooit een rechte loop kende. De keuze, om een gedeelte van de Klarbeek te laten meanderen is in het verleden reeds gemaakt, bij de ontwikkeling van het naastgelegen Landgoed de Pirk, en is ook al gedeeltelijk uitgevoerd. In principe staat dit dan ook niet meer ter discussie in het voorliggende plan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Landgoed de Pirk is een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld. Hierin is ook aandacht voor de meander van de Klarbeek. Hierover wordt het volgende opgemerkt:
"Het laten meanderen van beken, me van oudsher een economische functie, doet

niet altijd recht aan de historische achtergrond van sprengen en beken. Ze werden veelal recht gegraven of bijgestuurd om geen onnodige meters te hoeven maken bij de aanleg. Door een veranderende economische functie van sprengen en beken (t.b.v. natuurwaarden en toerisme) kan het nodig zijn om beeklopen te wijzigen. In de inrichtingsschets is de meandering van de Klaarbeek gering te noemen. In de praktijk blijkt dit ook. De geringe waterhoeveelheid en stroomsnelheid voorziet niet in grote veranderingen daarin. Sprengen en beken blijven volop zichtbaar in het landschap en worden door het aan te leggen wandelpad beter zichtbaar en beleefbaar” (bron: Cultuurhistorische effectrapportage Landgoed De Prik, Cultuurland Advies, december 2010).

De keuze voor een geringe meandering is dus reeds afgewogen, ook in haar historische context en is bovendien (ter plaatse van Landgoed de Prik) al gedeeltelijk uitgevoerd. Om landschappelijk aansluiting te zoeken is er voor gekozen om in het plangebied een gedeelte van de Klaarbeek, over een lengte van ca. 300 meter te verleggen, zodat deze aansluit op Landgoed de Prik. Na 300 meter sluit de beek aan op haar huidige rechte loop.

Gelet op de eerder gemaakte afweging staat de meandering niet meer ter discussie.

De suggestie van de commissie wordt derhalve niet overgenomen.

- Ad c. Zoals de commissie terecht opmerkt, is er op basis van het vastgestelde beleid geen verplichting om vooraf onderzoek te doen in het gebied. Daarnaast wordt geconstateerd dat, in tegenstelling tot hetgeen de commissie aangeeft, de meander slechts een klein gedeelte van het plangebied betreft. Zoals hierboven is aangegeven heeft de verlegde beek een lengte van circa 300 meter. De voorziene bodemingreep, en daarmee ook de trefkans voor archeologische relicten, is daarmee beperkt. Gelet op het ontbreken van een beleidsmatige verplichting en de geringe bodemingreep wordt de mening van de commissie niet gedeeld. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet vereist. Uiteraard wordt de initiatiefnemer wel gemeld dat hij wettelijk verplicht is om een archeologische toevalsvondst te melden.

Conclusie

De overlegreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Overlegreactie van Provincie Gelderland, Eusebiusplein 1a te Arnhem, Postbus 9090, 6800 GX te Arnhem, d.d. 2 augustus 2016 (registratienummer 2016-17300)

Samenvatting reactie

- a. De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat in het voorontwerp provinciale belangen aan de orde zijn, deze zijn in het plan goed verwerkt.

Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.