



Gemeente Epe

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Waayenberg



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen	4
1. Zienswijze van [reclamant A] en [reclamant B], d.d. 21 augustus 2014.....	4
2. Zienswijze Wissels Belang, voorzitter M.P.M. De Goey, secretaris E.C. Drevijn-Dijkstra, Wisselseweg 78, 8162 RN EPE	8

1. Inleiding

De voorliggende "Zienswijzennota Landgoed de Waayenberg" bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Waayenberg.

Het ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Waayenberg voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het voormalige congrescentrum De Waayenberg bij Wissel, waarbij landbouwgrond wordt omgezet in natuur en twee nieuwe woongebouwen met maximaal elf inpandige wooneenheden worden gerealiseerd.

Met ingang van 23 juli 2014 heeft het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. Beide zienswijzen voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk.

Van de binnengekomen zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Hoorzittingen

Wethouder J.N. van Nuijs (Ruimtelijke Ordening) heeft alle indieners van een zienswijze uitgenodigd de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. Alle indieners van een zienswijze hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. Mevrouw Olieman van de afdeling Strategie en Ontwikkeling was daarbij aanwezig als secretaris. De zienswijzen zijn waar nodig aangevuld met tijdens de hoorzittingen aangedragen punten. Een verslag van de hoorzittingen is als bijlage toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze van [reclamant A] en [reclamant B], d.d. 21 augustus 2014 (registratienummer 2014-31751)

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat zij geen bezwaar hebben tegen een woonbestemming op het landgoed. Reclamanten vinden de gegeven onderbouwing voor het stichten van een nieuw landgoed met daarbij behorende nieuwe natuur echter ongeloofwaardig.
Volgens reclamanten is er alleen op papier sprake van een omzetting naar nieuwe natuur. Volgens hen worden slechts 3 weilandjes met agrarische bestemming met natuurwaarde omgezet in 3 weilandjes met de bestemming natuur, die in het kader van het natuurbeheer extensief begraasd mogen worden. Volgens reclamanten was wat nu als Bos wordt aangemerkt ook al bos in de huidige situatie en geldt dit ook voor de houtwallen.
- b. Reclamanten zijn bang dat het inrichtings- en beheersplan ervoor zorgt dat vrijwel alle waardevolle en monumentale bomen (oude eiken) gekapt zullen worden. Volgens reclamanten bepalen deze bomen in belangrijke mate mede het karakter van het landgoed.
- c. Brug en stal zijn volgens hen moedwillig vernield.
- d. Reclamanten stellen dat er een recht van overpad op het bestaande fiets-voetpad ligt, en dat dit pad weer opengesteld moet worden.
- e. Reclamanten stellen dat er zéér oneigenlijke argumenten worden gehanteerd als onderbouwing voor de "substantiële verbetering" en "nieuwe duurzame ruimtelijke kwaliteit" van het plan.
- f. Reclamanten vinden artikel 3.3 onder d van de regels niet duidelijk. Zij vragen zich af waarom hier een uitzondering wordt gemaakt voor het bosbouwbedrijf. Volgens hen kan het normale onderhoudswerk aan het landgoed gewoon plaatsvinden. Reclamanten verzoeken deze uitzondering te schrappen.
- g. Reclamanten verzoeken de bepaling in artikel 3.4.2. onder c te schrappen. Door de bepaling is geen omgevingsvergunning meer vereist voor het uitvoeren van alle werken/werkzaamheden die vallen onder het "Inrichting- en beheersplan Landgoed de Waayenberg juni 2014". Volgens reclamanten maakt dit "de weg vrij voor het kappen van alle oude eiken op het terrein".
Reclamanten hebben hier bezwaar tegen: zij vinden de eiken "zeer karakteristiek" en "bepalend voor het beeld van het landgoed en onderdeel van de "natuurlijke historie".
- h. Reclamanten verzoeken aan artikel 5 een artikel 5.3 toe te voegen (analoog aan art 4.4). Dit artikel zou moeten regelen dat er een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van werken etc. Dit in elk geval voor de in artikel 4.4.1. onder d t/m g genoemde werkzaamheden, eventueel aangevuld met een artikel betreffende uitzonderingen (zie 4.4.2).
- i. Volgens reclamanten blijkt uit bijlage 2 bij de Regels dat in het hoofdgebouw 12 appartementen gepland zijn. Zij veronderstellen dat in de Oranjerie 6 woningen gepland zijn. Een totaal van 18 woningen die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Volgens reclamanten is in het bestemmingsplan echter aangegeven dat maximaal 9 wooneenheden in het hoofdgebouw worden toegestaan en in de Oranjerie 2. Om méér woningen te bouwen moet, volgens reclamanten, voldaan worden aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid maar wel mag meteen het maximale bouwvolume gerealiseerd worden. Reclamanten vinden dit geen goede constructie: volgens hen wordt hierdoor het realiseren van meer woningen een zaak van inpanning verbouwing en daardoor oncontroleerbaar. Reclamanten verzoeken daarom om aanpassing van de regels door:
 - 1) toe te staan dat in het hoofdgebouw 12 appartementen gebouwd mogen worden;
 - 2) de bouw van de Oranjerie in z'n geheel onder de wijzigingsbevoegdheid te brengen.Volgens reclamanten betekent dit geen beperkingen voor inhoud en flexibiliteit van de plannen voor de ontwikkelaar en bieden ze meer duidelijkheid en zekerheid voor alle betrokken partijen.
- j. Reclamanten verzoeken in artikel 6.2.1. onder h "mag" door "dient" te vervangen. Volgens hen moet de ondergrondse parkeergarage verplicht worden gesteld. Zij verzoeken de capaciteit van de parkeergarage ook vast te leggen op 24 (uitgaande van 12 woningen). Reclamanten verwijzen hierbij naar paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan, hierin wordt verwezen naar een parkeergarage.
- k. Reclamanten verzoeken artikel 6.3.1 ten aanzien van strijdig gebruik zodanig aan te passen dat gewaarborgd wordt dat de gronden met de bestemming Wonen niet worden gebruikt voor bijgebouwen, parkeren of het stallen van campers en caravans.

- l. Reclamanten verzoeken in artikel 6.4 "mits" te vervangen door "onder de volgende voorwaarde".
 - m. Reclamanten vinden artikel 6.4 ad c te vrijblijvend. Reclamanten vinden een voorstel niet voldoende. Zij vinden dat de uitvoering gewaarborgd moet zijn. Zij vragen hoe de versterking van natuur en landschap getoetst wordt.
 - n. Reclamanten vinden dat ook artikel 6.4 ad e aangepast moet worden: een voorstel is hier niet voldoende zo vinden zij. Volgens hen moet de uitvoering gewaarborgd zijn.
 - o. Reclamanten vinden dat artikel 6.4 ad f aangepast moet worden. Wat hen betreft kan "dan geldend beleid" geen voorwaarde zijn. Zij vinden de houdbaarheid van deze bepaling twijfelachtig vanwege het afhankelijk stellen van medewerking van mogelijk in de toekomst veranderend beleid.
 - p. Reclamanten verzoeken om aanpassing van artikel 11 onder a.
Reclamanten verzoeken om voor zowel het hoofdgebouw als de Oranjerie harde rooilijnen aan te geven voor de noord en de westzijde en de aanpassingsmogelijkheid voor de begrenzing van bouwvlakken van 5 meter alleen voor de zuid en oostzijde te handhaven. In dit verband is het de reclamanten niet duidelijk uit welke bepaling blijkt dat in voorkomende gevallen een procedure met inspraak gevolgd moet worden.
 - q. Ten aanzien van artikel 12 is het reclamanten niet duidelijk in welke gevallen de algemene procedureregels van toepassing zijn en wanneer er sprake is van nadere eisen. Volgens reclamanten kan uit de formulering onder d. opgemaakt worden dat hier eveneens onder wordt verstaan: het toelaten van afwijkingen. Dit zou dan ook in de inleidende zin moeten worden opgenomen volgens reclamanten.
 - r. Reclamanten pleiten ervoor dat het gemeentebestuur zich inzet voor de heropening van het door de huidige eigenaar afgesloten fiets/voetpad tussen het doodlopende, onverharde gedeelte van de Paalbeekweg en de Molenweg. Dit ten behoeve van de inwoners van Wissel, maar ook voor de toeristen. Volgens reclamanten is dit pad meer dan een eeuw in gebruik geweest. Volgens reclamanten zou het college de openstelling moeten betrekken bij de verdere planontwikkeling. Volgens reclamanten zijn hiervoor voldoende juridische gronden aanwezig.
 - s. Reclamanten geven aan dat zij de uitspraak van het college dat de kans nihil is dat de wadi langs het erf van reclamanten tot plaagvorming door muggen en knutten leidt als een garantie beschouwen. Reclamanten geven aan dat zij hopen dat zij hier geen beroep op hoeven doen.
- Uit de hoorzitting zijn geen aanvullingen naar voren gekomen.*

Reactie gemeente

- Ad a. Zoals in de inspraaknota reeds is aangegeven, wordt er weliswaar gesproken over Landgoed de Waayenberg, maar er is hier geen sprake van de realisatie van een nieuw landgoed als bedoeld in de daarvoor geldende beleidskaders.
- De voorliggende casus betreft een maatwerk plan, waarbij sprake is van functieverandering van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Om ervoor te zorgen dat niet alleen sprake is van het omzetten van een functie, maar dat er ook sprake is van een meerwaarde voor het landschap, de natuur en de omgeving is gekozen om daar waar mogelijk elementen uit het landgoederenbeleid, zoals het omzetten van landbouwgrond naar natuur en het openstellen van het plangebied, te koppelen aan dit project. De term landgoed in de naam van het bestemmingsplan is verder een verwijzing naar de historische functie van het plangebied en de beoogde nieuwe woonfunctie.
- Omdat er geen sprake is van een nieuw landgoed, zoals bedoeld in de betreffende beleidskaders, hoeft het plan niet aan alle randvoorwaarden te voldoen. Zo hoeft er geen sprake te zijn van een aaneengesloten gebied van 10 hectare en is het mogelijk om meer wooneenheden te realiseren.
- Met de initiatiefnemer is in het verleden de afspraak gemaakt dat als er meer dan 10 wooneenheden zouden worden gerealiseerd er per extra woning 1 ha. natuurcompensatie zou worden gerealiseerd. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 11 wooneenheden. Dit betekent dat de initiatiefnemer voor ten minste 1 ha. natuurcompensatie moet zorgen. In het voorontwerp bestemmingsplan is hier als volgt in voorzien. Alle percelen in het plangebied met een agrarische bestemming worden omgezet in natuur. Dit betreft in totaal ca. 2,2 ha. Daarnaast zijn de vigerende bestemmingen Maatschappelijk en Wonen verkleind van ca. 1,5 ha. naar ca. 1,0 hectare ten behoeve van de realisatie bos en natuur. Op deze manier wordt dus nog eens ca. 0,5 ha. natuurcompensatie gerealiseerd. In totaal voorziet het voorontwerp bestemmingsplan dus in 2,7 ha. natuurcompensatie. Dit is ruim voldoende om te voldoen aan de voorwaarden voor het toevoegen van de extra wooneenheid.

Het klopt dat als gevolg van de huidige situatie de omgezette terreinen reeds extensief worden gebruikt. Het vigerend bestemmingsplan staat echter wel intensiever gebruik toe. Met het omzetten in de voorliggende bestemmingsplanprocedure wordt ook voor de toekomst geborgd dat er sprake is van een natuur- of bosbestemming.

Samenvattend erkennen wij dat het begrip landgoed beleidsmatig een hogere verwachting wekt dan voorliggend plan in die zin biedt. Wij snappen dat u die verwachting daarom ook heeft. Zoals hierboven uitgelegd, betreft het hier een iets andere ontwikkeling en is de die verwachting niet van toepassing. Toch wordt een deel van de beleidsmatige doelstellingen van een echt landgoed – en daarmee van uw verwachtingen – gehaald. Dit is voor ons dan ook een positief aspect van het plan.

- Ad b. In het beheer- en inrichtingsplan is opgenomen dat in het kader van een duurzaam beheer van het landgoed een aantal bomen wordt gekapt die geen toekomstwaarde hebben. Deze bomen worden vervangen door nieuwe (toekomst)bomen die passen in het landgoedkarakter. Voor het kappen van bomen is echter nog wel op grond van de gemeentelijke kapverordening een vergunning nodig. Het bestemmingsplan ontslaat de eigenaar van het perceel niet van deze plicht. Bij de beoordeling van de kapvergunning wordt nogmaals gekeken naar de toekomstwaarde en naar de herplantplicht. Omdat er klaarblijkelijk onduidelijkheid bestaat over de wijze waarop de verschillende regels zich tot elkaar verhouden wordt bij artikel 3.4.2 onder c specifiek opgenomen dat de uitzonderingsbepaling niet geldt voor het kappen van bomen. Overigens wordt dit ook voor artikel 4.4.2 onder 2 opgenomen.
- Ad c. In hoeverre bepaalde zaken 'moedwillig' zijn vernield staat los van de bestemmingsplanprocedure. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad d. Recht van overpad wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Derhalve kan aan de opmerking van reclamanten in het kader van deze procedure niet tegemoet worden gekomen.
- Ad e. De toelichting van het bestemmingsplan gaat uitgebreid in op de meerwaarde van het plan. Gezien dit en ook gezien de beantwoording onder ad a. is er bij dit plan wel degelijk sprake van een verbetering en duurzame kwaliteit.
- Ad f. De regeling bij de bestemming Bos is gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied. In het voorliggende plan ligt het niet in de lijn der verwachtingen en is het bovendien niet de bedoeling dat zich in het plangebied een bosbouwbedrijf vestigt. Het is derhalve geen bezwaar om de genoemde uitzondering bij artikel 3.3 onder d te schrappen uit de planregels.
- Ad g. Zie de beantwoording onder ad b.
- Ad h. Reclamanten constateren terecht dat het artikel betreffende de bestemming Water geen omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden bevat. Gelet op de (historische) waarde van de beken is het niet wenselijk dat alle werken en werkzaamheden bij recht mogelijk worden gemaakt. Derhalve wordt in het desbetreffende artikel een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.
- Ad i. In de genoemde bijlage wordt de maximale inhoud van de beide gebouwen weergegeven. Dit in verband met artikel 6.2.1 onder c omtrent de overstekken en overbouwingen. Hierbij is niet van belang hoeveel wooneenheden er zijn ingetekend. In de bijlage is wel een bepaald aantal wooneenheden geschetst, maar dit heeft dus geen status. Het aantal ingetekende wooneenheden in de bijlage is niet relevant.
- Voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid melden wij dat deze voldoende duidelijk is en voldoende zekerheid biedt. Voor een verbouwing om extra wooneenheden mogelijk te maken in het landhuis of de oranje is een omgevingsvergunning, activiteit bouwen noodzakelijk. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt altijd getoetst aan het bestemmingsplan. Op het moment dat er meer appartementen worden mogelijk gemaakt dan bij recht is toegestaan, dan wordt deze aanvraag geweigerd, tenzij de wijzigingsprocedure is doorlopen. Er is geen aanleiding op de bepaling in het bestemmingsplan op basis van de reactie van reclamanten aan te passen.
- Ad j. Het gehele plan is gebaseerd op de komst van de parkeergarage. Dit betreft zowel het inrichtingsplan als het voorlopig bouwplan. Aan verzoek van reclamanten om het woordje 'mag' te vervangen door het woordje 'dient', is dan ook tegemoet te komen. Echter wordt daarmee de komst van een parkeergarage nog steeds juridisch niet afgedwongen, omdat de Wet ruimtelijke ordening uitgaat van toelatingsplanologie. Om de parkeergarage juridisch te kunnen afdwingen moet een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, op basis waarvan wordt bepaald dat er uitsluitend een landhuis mag worden gerealiseerd als er een parkeergarage aanwezig is. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

De parkeergarage biedt plek aan 22 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor het aantal woningen dat bij recht binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Het is niet nodig om extra parkeerplaatsen af te dwingen op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet immers een plan zitten voor het extra aantal parkeerplaatsen (zie ook de beantwoording onder ad n.)

- Ad k. Doordat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak, is het niet mogelijk om binnen de bestemmingsplanregels bijgebouwen op te richten. Dit hoeft derhalve niet extra te worden vermeld onder het strijdig gebruik. Ten aanzien van parkeren en het stallen van campers en caravans ligt dit inderdaad anders. Het is inderdaad niet de bedoeling dat op de bestemming Wonen parkeerterreinen worden aangelegd of dat hier voor commerciële doeleinden caravans of campers worden gestald. Het is echter niet uit te sluiten dat bewoners een paar keer per jaar hun caravan of camper bij huis hebben staan, hetzelfde geldt voor het kort parkeren van de auto nabij de woning om bijvoorbeeld te laden of te lossen. Om één en ander duidelijk te regelen wordt onder strijdig gebruik een extra lid toegevoegd, waarin staat: "van de gronden voor de stalling van auto's, caravans en campers".
- Ad l. Het woord "mits" heeft als betekenis dat het navolgende een voorwaarde is. Dit is ook de gebruikelijke schrijfwijze van dergelijke regels. Derhalve is aanpassing noch nodig, noch wenselijk. Aan het verzoek van reclamanten wordt niet tegemoet gekomen.
- Ad m. De suggestie van reclamanten om de voorwaarde voor versterking van natuur en landschap duidelijker te omschrijven, zodat niet alleen moet worden aangetoond hoe deze versterking wordt vormgegeven, maar ook dat deze geborgd is, is een goede suggestie. Artikel 6.4 onder c wordt daarom als volgt aangevuld: "(...) een voorstel is gevoegd waaruit blijkt hoe de versterking van natuur en landschap wordt vormgegeven en dat deze is geborgd".
- Ad n. De suggestie van reclamanten om de voorwaarde voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen bij het vermeerderen van het aantal wooneenheden duidelijker te omschrijven, zodat niet alleen moet worden aangetoond hoe aandacht wordt gegeven aan het parkeren, maar ook dat dit voldoende geborgd is, is een goede suggestie. Artikel 6.4 onder e. wordt daarom als volgt aangevuld: "(...) een voorstel is gevoegd, waaruit blijkt dat de aanleg van voldoende extra parkeerplaatsen is geborgd."
- Ad o. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college onverlet om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd. Dit betekent dat bij het vaststellen van een wijzigingsplan altijd moet worden getoetst aan het dan geldende beleid. Dit wordt derhalve ook in de wijzigingsbevoegdheid benoemd.
- Ad p. Allereerst wordt opgemerkt dat artikel 11 een verwijzing bevat naar artikel 3.6, sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betreft het artikel omtrent de wijzigingsbevoegdheden. Zoals in de Wet is bepaald is op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat een ontwerp besluit ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid tot het indienden van zienswijzen. Daarmee is voldoende duidelijk dat een procedure moet worden gevolgd.
- Ten aanzien van het aanpassen van de bepaling herhalen wij hetgeen in de inspraaknota is gemeld. De gemeente is van mening dat het verschuiven van het bouwvlak niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van insprekers. Het betreft een standaard bepaling die de bevoegdheid geeft om, indien de situatie dat vereist, het bouwvlak in geringe mate te verplaatsen, ten einde het plan passend te maken. Bij het uitzetten van het bouwplan in het veld kan immers blijken dat het bouwvlak net iets anders moet liggen. De maatvoering wordt als gevolg van deze bepaling niet aanpast. Deze ligt immers vast in een ander artikel. Net als bij de beantwoording van de inspraakreactie wordt geen aanleiding gezien om deze flexibiliteit uit het plan te halen.
- Ad q. Het bestemmingsplan bevat geen regeling voor het opleggen van nadere eisen. Een procedureregeling zoals in artikel 12 is opgenomen, is daarmee overbodig. Artikel 12 wordt derhalve geschrapt.

- Ad r. De openstelling van het genoemde fiets-/voetpad wordt niet geregeld in een bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan regelt slechts dat het fietspad kan worden gerealiseerd. In het inrichtingsplan is wel opgenomen dat het pad wordt opengesteld. Dit is eveneens verankerd in de privaatrechtelijke overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten. Via dat spoor zijn er voldoende waarborgen dat het pad moet worden opengesteld nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- Ad s. De opmerking van reclamanten wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- Artikel 3.3 onder d wordt als volgt omschreven: d. voor doeleinden van handel- en/of bedrijf.
- Artikel 3.4.2 onder c wordt zodanig omschreven dat de uitzonderingsbepaling niet geldt voor het kappen van bomen.
- Artikel 4.4.2 onder 2 wordt zodanig omschreven dat de uitzonderingsbepaling niet geldt voor het kappen van bomen.
- Artikel 5 wordt aangevuld met een omgevingsvergunningstelsel in lijn met het stelsel bij de bestemmingen Bos en Natuur, waarbij het stelsel geldt voor de werkzaamheden zoals genoemd in artikel 4.4.1 onder d tot en met g.
- Artikel 6 wordt aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage.
- Artikel 6.3.1 wordt aangevuld met: "(...)b. van gronden voor de stalling van auto's, caravans en campers".
- Artikel 6.4 onder c wordt als volgt gewijzigd: "bij de aanvraag om verruiming van het aantal wooneenheden een voorstel is gevoegd waaruit blijkt hoe de versterking van natuur en landschap wordt vormgegeven en dat deze is geborgd".
- Artikel 6.4 onder e wordt als volgt gewijzigd: "bij de aanvraag om verruiming van het aantal wooneenheden een voorstel is gevoegd, waaruit blijkt dat de aanleg van voldoende extra parkeerplaatsen is geborgd".
- Artikel 12 wordt in zijn geheel geschrapt.

2. Zienswijze Wissels Belang, voorzitter M.P.M. De Goey, secretaris E.C. Drevijn-Dijkstra, Wisselseweg 78, 8162 RN EPE, d.d. 21 augustus 2014 (registratienummer 2014-32242)

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat zij zeker geen tegenstander zijn van een omzetting naar een woonbestemming. Wel hebben zij bezwaren betreffende de invulling van het bouwvolume, de garantie van natuurontwikkeling, (de vlotte openstelling van) het wandel/fietspad tussen de Molenweg en de Paalbeekweg, parkeren en het kappen van monumentale bomen.
- b. Reclamanten zijn van mening dat artikel 3.3.d en artikel 3.4.2 onder c onvoldoende garantie geven voor goed bosonderhoud en het kappen van een aantal monumentale bomen. Volgens hen geeft een aan te vragen omgevingsvergunning voor het kappen van deze bomen onvoldoende zekerheid. Zij zijn bang dat er gekapt zal worden zonder vergunning. Reclamanten geven de voorkeur aan een bepaling op voorhand dat deze bomen niet gekapt mogen worden.
- c. Reclamanten verwijzen naar artikel 6 Wonen. Volgens hen staat in bijlage 2 dat er in het hoofdgebouw 12 appartementen zijn gepland, waardoor er voor de orangerie 6 overblijven. Een totaal van 18 woningen. Voor 8 woningen is volgens hen natuurcompensatie vereist. Volgens reclamanten worden in de planning 9 eenheden in het hoofdgebouw en 2 in de orangerie genoemd. Dit wordt volgens hen toegestaan aangezien er voldoende natuurcompensatie wordt geboden. Bij de bouw van een groter aantal woningen treden de voorwaarden genoemd in artikel 6.4: wijzigingsbevoegdheid in werking. Reclamanten vinden dit een onduidelijke constructie. Volgens hen is controle achteraf altijd lastig en zijn inpassende verbouwingen slecht controleerbaar. Zij zijn bang dat deze bepalingen zullen worden omzeild. Reclamanten verzoeken de regelgeving omtrent wonen als volgt aan te passen:
- In het hoofdgebouw wordt bij recht de bouw van 12 appartementen toegestaan. Daarbij moet aan de vereiste natuurcompensatie worden voldaan.
- De gehele orangerie wordt onder de wijzigingsbevoegdheid gebracht: het College kan van deze bevoegdheid gebruik maken nadat aan de voorwaarden is voldaan. Volgens reclamanten biedt dit meer zekerheid dat uitvoering volgens de regels plaatsvindt. Dit ook met het oog op een eventuele nieuwe eigenaar.

- d. Reclamanten verzoeken om artikel 6.2.1 zo aan te passen dat het verplicht wordt om een ondergrondse parkeergarage, voldoende voor de voertuigen van de bewoners van 12 appartementen te realiseren.
- e. Reclamanten vinden dat het huidige – al geruime tijd afgesloten – wandelpad/fietspad in stand moet blijven. Reclamanten vinden dat dit pad beschikbaar moet blijven voor zowel wandelaars als fietsers. Volgens hen bestaat er recht van overpad. De term fietspad zou volgens hen alleen moeten gelden voor de verbinding tussen de Molenweg en de Paalbeekweg.
- f. Reclamanten vinden dat natuurontwikkeling onvoldoende wordt gegarandeerd in dit bestemmingsplan. Volgens hen verandert er niets in het beheer van de weilanden, volgens hen wordt er dus niet meer natuur gecreëerd. Ook wordt volgens hen het herstel van het huidige, verwaarloosde, bosbestand niet uitgewerkt. Zij vinden het van het grootste belang dat monumentale bomen ontzien worden (zij verwijzen naar de opmerkingen bij art. 3.3. en 3.4.2). Volgens reclamanten is bosonderhoud ook van belang voor de aangrenzende woningen aan de Paalbeekweg, de Wisselseweg en de Molenweg. Volgens hen moet er voor vleermuizen extra ruimte, bijv. in de vorm van nestkasten, gevonden worden.

Uit de hoorzitting zijn geen aanvullingen naar voren gekomen

Reactie gemeente

- Ad a. Reclamanten onderbouwen de aspecten, anders dan de specifieke opmerkingen waar hieronder op wordt ingegaan, niet. Derhalve is de conclusie dat reclamanten voorliggend plan niet vinden getuigen van een goede ruimtelijke ordening.
Het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke onderbouwing voor voorliggend plan. Daarbij wordt op alle relevante aspecten ingegaan. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen. Het totale plan is vervolgens integraal door de gemeente beoordeeld. Daarbij is, gezien het inrichtingsplan, verantwoord omgegaan met de stedenbouwkundige inpassing. Het plan realiseert een verantwoorde functieverandering, en biedt bovendien nieuwe natuur. Hiermee wordt een nieuwe, levensvatbare invulling van een locatie geboden waar dat tot nu toe niet het geval was. Dit plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Daarbij verwijzen wij verder naar de beantwoording van zienswijze 1 onder ad a.
- Ad b. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad b.
- Ad c. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad i en ad n.
- Ad d. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad j.
- Ad e. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad r.
- Ad f. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad a en ad b. Ten aanzien van vleermuizen is bij de uitvoering van de werkzaamheden voor het plan een ontheffing nodig. Voor deze ontheffing zal een mitigatieplan met daarin de juiste maatregelen ten behoeve van vleermuizen worden opgesteld.

Conclusie

Behalve de reeds genoemde aanpassingen onder zienswijze 1, leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Hoorzittingen ontwerp bestemmingsplan Landgoed De Waayenberg

Datum: 26-11-2014, 9.45 uur
Aanwezig: Mevr. M. Menke en dhr. M. Dubois (Paalbeekweg 20, 8162 SE EPE);
Dhr. J. van Nuijs (wethouder);
Mevr. K.C.M. Olieman (secretaris).

Reclamanten geven aan dat zij op zichzelf niet tegen de komst van woningbouw op het landgoed zijn. Het landgoed ziet er volgens hen nu niet uit. Woningbouw zou hier volgens hen verbetering in kunnen brengen.

Reclamanten geven aan de huidige ontwikkelaar onbetrouwbaar te vinden. Volgens hen trekt hij zich nergens iets van aan en wil hij geen enkel overleg. Reclamanten verzoeken de gemeente daarom om het bestemmingsplan zo goed mogelijk dicht te timmeren. Reclamanten verwachten dat de ontwikkelaar het landgoed binnenkort zal verkopen aan een andere ontwikkelaar.

Reclamanten vragen zich af waarom in artikel 3.3. een uitzondering wordt gemaakt voor het bosbouwbedrijf. Zij vinden dat deze uitzondering geschrapt moet worden.

Volgens reclamanten houdt artikel 3.4.2. onder c in dat er geen omgevingsvergunning meer vereist is voor bijvoorbeeld het kappen van bomen. Reclamanten vinden daarom dat dit artikel geschrapt moet worden. De wethouder geeft aan dat er een kapvergunning nodig is voor het kappen van bomen.

Reclamanten hebben hier geen vertrouwen in en ook niet in de controle op een eventuele herinplantingsplicht. Bovendien is het volgens hen dan al te laat: dan zijn de mooiste bomen van het landgoed al verdwenen.

Reclamanten verzoeken om aan artikel 5 een artikel toe te voegen dat een omgevingsvergunning verplicht stelt voor het uitvoeren van werken zoals de werkzaamheden genoemd onder de in artikel 4.4.1 onder d t/m g.

Reclamanten hebben een aantal opmerkingen over artikel 6 Wonen. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er maximaal 9 wooneenheden in het hoofdgebouw worden toegestaan en in de Oranjerie maximaal 2. In de bijlage worden meer woningen genoemd, namelijk 18. Reclamanten veronderstellen dat dit inhoudt dat het totale volume nu al bij recht gebouwd mag worden en vragen zich af hoe de gemeente controle houdt op het aantal woningen. Hoe kan worden voorkomen dat er inpandig scheidingswanden worden aangebracht? Reclamanten stellen voor om de Oranjerie in het geheel onder de wijzigingsbevoegdheid te brengen, zodat in eerste instantie alleen het hoofdgebouw kan worden gerealiseerd.

De wethouder wijst erop dat er heel wat geld mee gemoeid is om aan de gestelde voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid te voldoen. Bovendien zal er handhavend worden opgetreden als men zich niet aan het bestemmingsplan houdt. De woningen zullen te koop worden aangeboden, ook op die manier blijft het aantal woning controleerbaar.

Reclamanten verzoeken in artikel 6.2.1. aan te geven dat een parkeergarage verplicht gesteld wordt.

Reclamanten verzoeken artikel 6.3.1. aan te scherpen zodat campers en caravans niet permanent gestald mogen worden.

Reclamanten vragen om artikel 6.4. ad c. aan te scherpen en "voorstel" te vervangen door een verplichtende eis.

Reclamanten verzoeken de bouwgrens onder artikel 11 te beperken. Zij verzoeken de rooilijn aan de voorzijde en 1 zijkant (Noord en Westzijde) vast te leggen en geen overschrijding hiervan toe te staan. In artikel 12 wordt gesproken over "nadere eisen". Het is reclamanten niet duidelijk wanneer er sprake is van nadere eisen of wat de definitie van deze nadere eisen is. Reclamanten verzoeken om dit te verduidelijken.

Het is reclamanten een doorn in het oog dat het fiets/voetpad niet meer toegankelijk is. Er staat nu een hek voor en de brug in het pad is niet meer bruikbaar. Reclamanten vinden dat de gemeente hier tegen op zou moeten treden en in het kader van dit bestemmingsplan zou moeten eisen dat het openbare pad wordt hersteld.

Hoorzittingen ontwerp bestemmingsplan Landgoed De Waayenberg

Datum: 27-11-2014, 11.30 uur
Aanwezig: Dhr. M.P.M. de Goey, voorzitter Wissels Belang, Wisselseweg 78, 8162 RN Epe (2014-32242);
Mevr. E.C. Drevijn-Dijkstra, secretaris Wissels Belang;
Dhr. J. van Nuijs (wethouder);
Mevr. K.C.M. Olieman (secretaris).

Reclamanten vinden dat bomen in het bestemmingsplan onvoldoende beschermd worden. Zij zijn bang dat de ontwikkelaar waardevolle bomen zal kappen. De reclamanten verzoeken daarom om de bescherming van bomen expliciet te regelen in dit bestemmingsplan.

De wethouder geeft aan dat dit soort zaken niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Reclamanten vinden dat het ondergronds parkeren in het bestemmingsplan onvoldoende wordt afgedwongen. Reclamanten zijn bang dat er bovengronds campers en caravans gestald zullen worden. De wethouder geeft aan dat het parkeren van caravans en campers in de APV geregeld wordt.

Reclamanten geven aan dat voor hen een hoofdpunt is de bebouwing. Reclamanten zijn bang dat er lege hulzen zullen worden neergezet. Volgens hen is er onvoldoende dwang voor wat betreft de invulling van het aantal woningen. Volgens reclamanten bestaat het gevaar dat de ontwikkelaar zal afwijken van de in het bestemmingsplan genoemde aantallen woningen. Reclamanten zijn beducht voor leegstand. Reclamanten zijn ook bang dat de ontwikkelaar tussenwanden zal plaatsen waardoor een groter aantal woningen zal worden gecreëerd dan in het bestemmingsplan is aangegeven.

Reclamanten geven aan dat er op het landgoed veel rotzooi ligt. Er zijn ook steeds meer ratten rond de beek. Er vindt volgens hen geen onderhoud aan bomen plaats wat soms tot gevaarlijke situaties leidt.

Reclamanten vragen of er door middel van de wijzigingsbevoegdheid alsnog meer woningen kunnen worden toegestaan dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven. De wethouder geeft aan dat dit niet het geval is: het maximum aantal woningen ligt vast in het bestemmingsplan.

De wethouder legt de verdere procedure uit. (Reclamanten overhandigen een memo met een samenvatting van hun betoog, dit memo wordt toegevoegd aan dit verslag).

Bijlage Afdorzing Landgoed De Waayenberg
26-11-2014



Wissels Belang

GEMEENTE EPE
INGEKOMEN OP:

26 NOV. 2014

Epe, 27 november 2014

toelichting bij de inspraak op het bestemmingsplan de Waayenberg

Wissels Belang is **voorstander** van een wijziging in het bestemmingsplan die mogelijk maakt dat er 18 wooneenheden gebouwd kunnen worden op het terrein van het voormalige conferentieoord.

Voor ons ligt er een probleem bij de voorschriften voor de bouw van de beide gebouwen. In het voorliggende bestemmingsplan worden beide gebouwen tegelijkertijd gebouwd, maar niet ingevuld. Dit is ongewenst en ongebruikelijk. De in eerste instantie te bouwen wooneenheden passen in het hoofdgebouw. Voor deze eenheden is ook weinig natuurcompensatie nodig. De oranjerie zou pas gerealiseerd moeten worden als ook de bijbehorende wooneenheden verkocht zijn!

Een vrijwel lege huls nodigt niet uit om er te gaan wonen, maar geeft wel de gelegenheid tot een totaal andere invulling dan voorheen afgesproken. Daarbij komt nog dat bij verkoop van de gehele Waayenberg na de bestemmingsplanwijziging, het lastiger wordt om de invulling te controleren. Als aangevoerd wordt dat het gebouw alleen vol te krijgen is bij de bouw van meer, kleinere wooneenheden, komt de gemeente in een moeilijk parket. Aantallen gaan dan ook invloed uitoefenen op het totale woningcontingent van de gemeente Epe.

In een plan als de Klarbeek worden overigens ook niet alle huizen gebouwd voor ze verkocht zijn. Kortom de bouw van beide gebouwen zou veel duidelijker en bindender vastgelegd moeten worden.

Het bestuur van Wissels Belang.

2014-45547

