

Bijlage 6



Gemeente Epe

Nota inspraak en overleg

Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Inspraakreacties	3
3. Overlegreacties	14
4. Ambtshalve wijzigingen	16

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en overleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof. Het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het nieuwe landgoed, waarbij landbouwgrond wordt omgezet in natuur en drie nieuwe woningen worden gerealiseerd als compensatie voor waardeverlies van de grond en de duurzame instandhouding van de natuur. Bijzonder hierbij is dat de boerderij de Emsterhof, welke één van de oudste beschreven boerenplaatsen in de gemeente Epe is, het dominante gebouw op het landgoed blijft. De nieuwe woningen worden allen hieraan ondergeschikt gemaakt.

Met ingang van 25 mei 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 zijn drie inspraakreacties ingediend. De 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 zijn er drie overlegreacties ingediend. Van de binnengekomen overlegreacties 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 Stichting VvAA Rechtsbijstand, Orteliuslaan 750 te Utrecht, postbus 8116, 3503 RC te Utrecht, namens de heer F. Tieman en mevrouw W. Dorland, Vijgenkampsweg 11, 8166 GL te Emst, d.d. 4 juli 2016 (registratienummer 2016-15076)**

Samenvatting reactie

- a. Inspreker geeft aan al vele jaren woonachtig te zijn op het perceel grenzend aan het gebied waarvoor het voorliggende voorontwerp bestemmingplan is opgesteld. Inspreker is dan ook van mening belanghebbend te zijn in deze procedure.
- b. Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat in het plan is opgenomen dat er twee woningen en twee schuren zullen worden gerealiseerd precies in de zichtlijn vanuit het perceel van cliënten. Dit bezwaar wordt gesterkt, omdat het voor inspreker onbegrijpelijk is dat de geplande woningbouw juist gesitueerd is op de plek tegen de bosrand van het natuurgebied.
- c. Volgens inspreker komen er verharde wegen naar de nieuwe woningen in plaats van de oude allee, grenzend aan het natuurgebied. In het plan wordt volgens insprekers steeds aangegeven dat de oude allee zal worden hersteld in gebruik. Echter de allee blijft onverhard. Te verwachten valt dat het verkeer toch gebruik zal maken van de verharde wegen. Hierdoor zal er volgens inspreker drukte en verkeershinder komen.
- d. Inspreker vreest dat de flora en fauna ernstig verstoord zullen worden ten gevolge van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het leefmilieu van de aanwezige diersoorten (zoals dassen, vossen, reeën, roofvogels, kerkuilen en steenuilen) in gevaar komt. In de studies die bij het voorontwerp bestemmingsplan zijn gevoegd wordt hier volgens inspreker wel makkelijk over heen gestapt.
- e. In de toelichting en in de bestemmingsplanregels wordt volgens inspreker steeds gesproken dat de woningen ondergeschikt moeten zijn aan de bestaande boerderij. Bebouwing is volgens inspreker alleen toegestaan ten dienste van de bestemming, dus agrarisch. Echter onder 3.5 van het plan staat dat de bestemming ook mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroep. Daarnaast is er ook een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen van de gebruiksregels dat de bestemming zou mogen worden gebruikt voor intensief recreatief medegebruik. Dit is niet in overeenstemming met elkaar. Daarbij zal als er een beroep een huis gebonden of zelfs een recreatief gebruik wordt toegestaan de hinder/overlast die inspreker zal ondervinden en de gevolgen voor flora en fauna nog veel groter zijn. Door de aantrekkende werking door het gebruik is de natuurwaarde niet gewaarborgd en zal er veel verkeersbewegingen plaatsvinden op het terrein. Niet valt in te zien hoe dergelijk gebruik in overeenstemming kan zijn met de voorwaarde dat er geen onevenredige toename van verkeer zal zijn, de landschappelijke inpassing is gewaarborgd en dat de belangen van omliggende eigenaren worden gewaarborgd.
- f. Volgens inspreker is het plan strijdig met het gemeentelijk beleid. Volgens inspreker kent de gemeente een openlandschapsbeleid in dit gebied, waarbij de natuurlijke waarde en biodiversiteit worden gekoesterd. Volgens inspreker betekent dit dat niet buiten bestaande bouwvlakken dient te worden gebouwd, maar juist naar verkleining van de huidige bouwblokken moet worden gestreefd. Daarnaast komen de belangen van de "groene wig" in dit gebied in publicaties steeds weer naar voren, echter in dit plan wordt daar volgens inspreker geen rekening mee gehouden. Onder het mom van "nieuwe natuur" wordt juist groen ingeruild voor rood.
- g. Volgens inspreker is clusterbebouwing vanuit hoofdgebouw typerend voor deze regio. Inspreker ziet dit niet terug in de plannen.
- h. Volgens inspreker is er sprake van belangenverstrengeling. Volgens inspreker is de pijler van het landgoed een document dat door de gemeente is gefinancierd. Volgens inspreker, omdat de Emsterhof (de boerderij) waarschijnlijk een van de oudste boerderijen in de gemeente is. Echter wordt de Emsterhof met de nieuw te bouwen (derde) woning met aansluitend bouwblok uit het landgoedplan gehouden. Dit vindt inspreker opmerkelijk.

- i. Volgens inspreker wordt er in het plan op gewezen dat voor de realisatie een economische drager moet zijn. Volgens inspreker is echter niet aangetoond dat er een noodzaak is om het plan op deze manier doorgang te laten hebben. Er wordt geheel voorbij gegaan aan het gegeven dat het landgoed een van de mooiste en authentiekste plekjes is van Emst. Als het gebied wordt afgeplagd en vernatting zal plaatsvinden zal dit volgens inspreker allemaal teniet gaan.
- j. Realisatie van de bouwmogelijkheden betekenen volgens inspreker een ernstige aantasting van het woongenot. Ook de belangen van inspreker worden onevenredig geschaad, als gevolg van vermindering van uitzicht, de verkeersdruk, geluidsoverlast en aantasting van de privacy door inkijk vanuit de nieuwe woningen.
- k. Volgens inspreker betekent de bouw een aanzienlijke waardevermindering van hun woning. Volgens inspreker kan eventuele planschade in dit geval slechts als een "doekje voor het bloeden" worden beschouwd. Immers, geen enkel schadebedrag weegt volgens inspreker op tegen een dergelijk groot verlies van woongenot. Ook de waardevermindering dient dan ook in de belangenafweging te worden betrokken.

Reactie gemeente

- Ad a. Allereerst wordt opgemerkt dat de vraag of inspreker belanghebbend is, niet in de voorliggende procedure wordt behandeld. Inspraak wordt verleend op het voorontwerp bestemmingsplan. Hierbij mag een ieder zijn of haar inspraakreactie naar voren brengen.
- Wel moet worden geconstateerd dat in tegenstelling tot hetgeen inspreker aangeeft de afstand tussen de woning van reclamant en het plangebied van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof bijna 250 meter bedraagt. Er is dus overduidelijk geen sprake van een aangrenzende situatie. Zoals aangegeven heeft dat voor de voorliggende procedure geen invloed, aangezien het een ieder vrij staat om een inspraakreactie in te dienen. De opmerking van inspreker wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. In tegenstelling tot hetgeen inspreker suggereert, is bij het positioneren van de twee woningen juist rekening gehouden met de verschillende zichtlijnen vanuit de omgeving. De woningen zijn daarom tegen de bosrand gepositioneerd, zodat het zicht op de open Emsterenck juist vrij blijft. De afweging die hieraan ten grondslag ligt wordt uitgebreid beschreven in de Totaalvisie Landgoed de Emsterhof, welke als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Door deze positionering wordt de belangrijke zichtlijn van inspreker richting de Emsterenck juist vrijgehouden. Daarnaast is het zicht van insprekers op de woning, gelet op de grote afstand beperkt. De afstand van de woning inspreker tot het bestemmingsvlak van de nieuwe woningen bedraagt circa 440 meter. Gelet op de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen, te weten zes meter, zal het zicht beperkt zijn en zullen de woningen juist wegvallen tegen de bosrand.
- Volledigheidshalve wordt hier ook nog opgemerkt dat er sprake is van twee woningen met maximaal één gezamenlijk bijgebouw, dit in tegenstelling tot de twee schuren waarover inspreker schrijft.
- Ad c. Onduidelijk is waarop inspreker baseert dat er verharde wegen naar de nieuwe woningen worden aangelegd. De twee nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande oudeallee. Een andere ontsluiting is in het plan niet voorzien. Het is correct dat de toegang wordt voorzien van semiverharding en dus niet volledig verhard wordt. Het is echter niet duidelijk welke andere verharde wegen de toekomstige bewoners moeten nemen, aangezien er geen andere toegangswegen zijn. Het is dan ook niet dat er sprake zal zijn van drukte en verkeershinder in de omgeving als gevolg van de realisatie van twee woningen.
- Ad d. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe natuur (5,43 ha.) en de realisatie van twee woningen en één bedrijfswoning. Inspreker vreest dat deze ontwikkeling ten koste gaan van de flora en fauna. Aangezien ruimtelijke ontwikkelingen altijd mogelijke gevolgen voor flora en fauna kunnen hebben is voor de bovengeschetste natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw onderzoek gedaan door een ter zake deskundig bureau. Uit het onderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn. Door inrichting van nieuwe natuur wordt zelfs geschikt leefgebied van veel beschermde soorten en Rode Lijst soorten gerealiseerd. Bovendien worden door de voorgenomen natuurontwikkeling direct of indirect

- kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone versterkt. De vrees van inspreker is daarmee ongegrond. Het is op basis van de opmerking niet nodig om het bestemmingsplan aan te passen.
- Ad e. Inspreker constateert terecht dat het uitgangspunt is dat de nieuw woningen ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. Dit betekent echter niet, zoals inspreker suggereert, dat de bebouwing uitsluitend ten dienste mag staan van de bestemming Agrarisch. Dat de woningen ondergeschikt moeten zijn is een stedenbouwkundig begrip, waarmee wordt bedoeld dat de woningen qua massa, vormgeving, materialisering en/of detaillering minder uitgesproken zijn dan de historische boerderij de Emsterhof. Een dergelijk begrip zegt niets over de functie van de woningen. De woningen zijn in het bestemmingsplan bestemd als burgerwoning en als bedrijfswoning en mogen voor die doeleinden worden gebruikt. De door inspreker genoemde afwijkingsregels zijn van toepassing op de agrarische bestemming. Dit zijn 'standaardregels' die op alle agrarische bedrijven in het buitengebied van de gemeente Epe van toepassing zijn. De boerderij de Emsterhof behoudt in het bestemmingsplan haar agrarische bedrijfsfunctie. Daarom behoudt de boerderij ook haar mogelijkheden voor bedrijfsverbreding door bijvoorbeeld het aanbieden van recreatie of de verkoop van eigen producten. Dergelijke activiteiten zijn ook binnen het huidige bestemmingsplan al toegestaan en zijn wat dat betreft niet nieuw of anders. Bovendien wordt opgemerkt dat het toestaan van dergelijke activiteiten altijd ten dienste moet staan van het agrarische bedrijf. Bovendien zijn deze functies niet bij recht toegestaan, maar is hiervoor een vergunning noodzakelijk. Bij het verlenen van een vergunning wordt gekeken of een voorgenomen activiteit passend is en niet voor onevenredige hinder zorgt. De vrees voor overlast is dan ook niet gegrond. Gelet hierop is er geen aanleiding om de gebruiksregels te schrappen dan wel aan te passen.
- Ad f. Het is niet duidelijk op welk beleid inspreker doelt met de verwijzing naar het 'openlandschapsbeleid'. Het is wel correct dat in de gemeente Epe terughoudend wordt omgegaan met nieuwbouw in het buitengebied. In grofweg twee situaties is nieuwbouw mogelijk. Dit betreft enerzijds functieverandering, waarbij een milieuhinderlijke situatie wordt beëindigd en in ruil voor de bedrijfsbeëindiging en sloop beperkte nieuwbouw wordt toegestaan. Anderzijds betreft het de realisatie van nieuwe landgoederen, waarbij in ruil voor de ontwikkeling van nieuwe natuur beperkte nieuwbouw wordt toegestaan. Beide situaties zijn verankerd in vastgestelde beleidskaders. Van een strijdigheid met het beleid is dan ook geen sprake. Ten aanzien van de door inspreker genoemde 'groene wiggén' kan gemeld worden dat deze zijn vertaald in de Structuurvisie Veluweflank. Zoals te lezen is in hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is getoetst aan dit beleidskader en is geoordeeld dat het plan past binnen dit beleid. Ook ten aanzien van de 'groene wiggén' is er dus geen sprake van een strijdigheid met het gemeentelijk beleid. Er is geen aanleiding om op basis hiervan het plan aan te passen.
- Ad g. 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 dat sprake moet zijn van clusterbebouwing, het oordeel van de verschillende deskundigen in twijfel te trekken en een ander ontwerp voor te stellen.
- Ad h. Het is niet duidelijk waar inspreker op baseert dat sprake zou zijn van belangenverstrengeling. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Totaalvisie nieuw landgoed de Emsterhof, welke als bijlage bij het voorontwerp bestemmingsplan is gevoegd. Deze totaalvisie is geheel gefinancierd door de initiatiefnemer. De gemeente is dus niet financieel betrokken bij het opstellen van het plan. Ook bij de uitvoering zal de gemeente niet financieel betrokken zijn. Ten aanzien van de boerderij kan worden gemeld dat deze is opgenomen in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan. Ook in het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezigheid en situering van de boerderij. Het is echter

goed mogelijk om de boerderij vervolgens buiten de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) te laten. Daarmee maakt de boerderij geen deel uit van het toekomstige NSW-landgoed. De NSW betreft echter hoofdzakelijk fiscale wetgeving en staat los van het bestemmingsplan. De gemeente toetst of het gehele plangebied van het bestemmingsplan (dus inclusief boerderij) past binnen het beleid en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer om te kiezen voor een rangschikking onder de NSW om gebruik te maken van bepaalde fiscale rechten. Een verzoek tot rangschikking wordt vervolgens getoetst door het Rijk en niet door de gemeente. Daarmee kan het dus goed zijn dat de boerderij in de toekomst niet wordt gerangschikt. Dit doet echter niks af aan het voorliggende bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om op basis hiervan het plan aan te passen.

- Ad i. Zoals hierboven al is aangegeven is sprake van een ontwikkeling die past binnen het vastgestelde beleid en bovendien een bijdrage levert aan de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone en het Gelders Natuurnetwerk. De opmerking van reclamant over het aantonen van de noodzaak wordt dan ook niet gedeeld. Gelet op het feit dat sprake is van een passende ontwikkeling kan ook gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden binnen het beleid, zoals de realisatie van een economische drager ter compensatie. Dit staat in dit plan niet ter discussie. De opmerking van reclamant zet dit niet in een ander perspectief en leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.
- Ad j. Gelet op de afstand van circa 440 meter van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant is de kans op geluidsoverlast, inkijk en aantasting van de privacy niet aannemelijk. Ook het aspect verkeersoverlast zal, zoals aangegeven onder ad c. niet aan de orde zijn. Er zal dan ook geen sprake zijn van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van inspreker als gevolg van de realisatie van 5,43 ha nieuwe natuur en de bouw van twee woningen op circa 440 meter afstand. Er is geen aanleiding om op basis van deze opmerking het plan te wijzigen.
- Ad k. Indien eventuele waardevermindering van de woning van inspreker optreedt als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan, dan kan inspreker op basis van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade indienen. Inspreker kan dit beschouwen als een 'doekje voor het bloeden', dit is echter hoe het wettelijk geregeld is. Er is geen reden om op basis van de reactie van inspreker anders te oordelen ten aanzien van dit plan.

Conclusie

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

2. inspraakreactie van Stichting Achmea Rechtsbijstand, Laan van Malkenschoten 20 te Apeldoorn, Postbus 4116, 7320 AC te Apeldoorn, namens Mevrouw M. Bartens en de heer A. van Walchren, Westendorperweg 6, 8166 GM te Emst, d.d. 4 juli 2016 (registratienummer 2016-15077)

Samenvatting reactie

- a. Volgens inspreker wordt op geen enkele wijze onderbouwd of er sprake is van een oppervlakte van in totaal 11 hectare, althans, meer dan 10 hectare zoals 'de Kwaliteitsimpuls' en 'de Leidraad' voorschrijven. En zo ja, of alle grond ook daadwerkelijk in eigendom is bij initiatiefnemer, los van pacht, huur of bijvoorbeeld een gebruiksovereenkomst. Het bestemmingsplan geeft hier volgens inspreker geen inzicht in en schiet op dit punt daarom te kort. Derhalve is volgens geen sprake van deugdelijke ruimtelijke ordening.
- b. Inspreker stelt dat de Emsterhof, de historische boerderij die prominent aanwezig is, de blikvanger van de omgeving is. Het bevreemdt inspreker dan ook dat in de toelichting onder meer wordt gesteld dat de bestaande boerderij met erf, de Emsterhof, geen deel uitmaakt van het nieuwe landgoed. Daarentegen wordt onder de noemer van de economische drager wel woningbouw gecreëerd. Naar de mening van inspreker wordt hier op basis van oneigenlijke gronden een mogelijkheid geschapen om woningbouw toe te staan. Immers juist de zo voor de omgeving bepalende 'Emsterhof', nota bene de naamgever van het plan, wordt buiten het plan gelaten.
- c. Volgens inspreker worden in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In hoeverre de nieuwe woningbouw op het landgoed zich verhoudt tot dit provinciaal beleid komt volgens inspreker niet naar voren, op grond waarvan het plan in strijd is met een deugdelijke ruimtelijke ordening.
- d. Inspreker is van mening dat de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan onvoldoende waarborg geeft voor een juiste landschappelijke inpassing ten aanzien van het landgoed. Niet gebruik dient volgens inspreker een gevolg te zijn van het voldoen aan de gestelde voorwaarde, doch de feitelijke bouw/realisatie van de woningen.
- e. Inspreker is van mening dat onvoldoende onderzocht is of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Vanuit het oogpunt van de benodigde economische drager die is benodigd rijst de vraag of het plan überhaupt haalbaar is. Inspreker verzoekt alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.
- f. Inspreker vreest een toename van het aantal bezoekers in de omgeving, als gevolg van de openstelling van het landgoed. De toenemende verkeersdruk als gevolg daarvan kan volgens inspreker niet goed worden opgevangen in het gebied. Ook voorziet het plan volgens inspreker in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Zeker op het personeel van de nabij gelegen fabriek van VMI zullen de nieuw aan te leggen wandelpaden ook een aantrekkende werking hebben ("wandelingetje tijdens de lunch") waardoor de druk op het gebied toeneemt, met alle te verwachten negatieve gevolgen van dien. Verder wordt in het gehele plan niet gesproken over extra parkeerplaatsen, welke benodigd zijn om bezoekers die het nieuw aan te leggen klompenpad komen bewandelen. Vanuit dat perspectief gezien voldoet het plan volgens inspreker niet aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- g. Het bouwplan leidt volgens inspreker tot aantasting van het woongenot. Het gaat daarbij om privacy, als gevolg van de openstelling van het landgoed door middel van wandelpaden. Daarnaast vreest inspreker door het bouwplan het vrije uitzicht te verliezen aan de achterzijde van de woning. Na voltooiing van de plannen heeft inspreker direct zicht op de te realiseren woningen en bijgebouwen, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Ten slotte vreest inspreker, gezien de geringe afstand van de wandelpaden tot de woning, veel geluidsoverlast te ondervinden.
- h. Inspreker vreest dat diens woning in waarde daalt na realisering van het plan. Inspreker wil dan ook een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Inspreker is van mening dat het plan zorgt voor een zodanig waardevermindering op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden en verzoekt dan ook om een alternatieve locatie, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

- i. Volgens inspreker pleit gemeente Epe voor een openlandschapsbeleid in dit gebied en koestert de gemeente de natuurlijke waarden en biodiversiteit. Het beleid is volgens inspreker dat niet buiten de bestaande bouwblokken wordt gebouwd. Er wordt volgens inspreker juist gestreefd naar een verkleining van de huidige bouwblokken. Daarnaast komen volgens inspreker de belangen van de groene wig in dit gebied steeds weer naar voren. In het plan wordt daar geen rekening mee gehouden. Woningbouw en verkeer aan de rand van het bos betekent volgens inspreker dat reeën en vossen verder in het bos zullen trekken. Er is dus eerder een verarming dan een verrijking van dit gebied. Het is volgens inspreker uniek dat deze dieren hier nog voorkomen. Dit dient gekoesterd te worden, vandaar het beleid. Ook dient rekenschap te worden gegeven van het feit dat de aanleg van de Allee ten koste gaat van het natuurlijke aanzicht en de uitstraling die het nu nog heeft. Volgens inspreker zullen eiken moeten worden gekapt waardoor, ondanks dat er geen gesloten verharding wordt toegepast, de huidige natuurlijke uitstraling negatief wordt beïnvloed.
- j. Clusterbebouwing vanuit een hoofdgebouw is volgens inspreker typerend voor deze regio en dientengevolge is het beleid hier ook op gericht. Dit valt echter niet terug te lezen in het plan. Ook is geen onderbouwing of nadere motivering van dit regionale beleid opgenomen.
- k. Inspreker heeft grote twijfels ten aanzien van het afplaggen en vernatten van het grasland. Steeds meer berichtgevingen wijzen erop dat het gewenste resultaat uitblijft en eerder overlast veroorzaakt bijvoorbeeld van insecten en dat de ecologische waarden dusdanig zijn veranderd dat terugdraaien hiervan alleen maar een extra verstoring geeft.
- l. Inspreker heeft in een persoonlijk gesprek de initiatiefnemer verzocht de huizen niet te bouwen in diens zichtlijn, maar op het bestaande bouwblok van de Emsterhof. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het ten koste gaat van de agrarische bestemming en het drukt de verkoopwaarde van de boerderij en de nieuw te bouwen bedrijfswoning. Een zorginitiatief heeft volgens inspreker reeds interesse getoond voor aankoop van de Emsterhof. Dit zet het plan in een ander 'daglicht', althans, de motieven daarvoor. En versterkt het gevoel dat een alternatieve oplossing geen issue is gezien het economische belang van initiatiefnemer.

Reactie gemeente

- Ad a. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is in totaal 11,78 ha. groot. Dit gehele gebied, met uitzondering van het fietspad en de sloten van het waterschap, is onderdeel van het landgoed en bovendien ook in volledige eigendom van initiatiefnemer. Daarmee staat niet ter discussie dat het landgoed ruim 11 hectare groot en in eigendom van initiatiefnemer is en wordt voldaan aan het gestelde in het gemeentelijk beleid. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dit ook beschreven en is daarmee voldoende duidelijk. Daarnaast is de oppervlakte eenvoudig na te meten vanaf de verbeelding. De opmerking van reclamant, dat geen sprake is van een deugdelijke ruimtelijke ordening, wordt niet gedeeld. De opmerking van reclamant leidt niet tot een aanpassing van het plan.
- Ad b. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad h. en ad i.
- Ad c. Inspreker merkt terecht op dat het plan moet voldoen aan de provinciale kaders. De provinciale kaders ten aanzien van woningbouw zijn uitgewerkt in de regio Stedendriehoek en vervolgens vertaald binnen het gemeentelijk beleid (Woonvisie Epe, 2013, Prettig wonen, Samen leven). In de Woonvisie 2013 is bepaald dat geen medewerking kan worden verleend aan initiatieven die voorzien in de toevoeging van extra woningen die niet op de planningslijst voorkomen of waarover reeds een positief besluit is genomen. Over het voorliggende plan is in 2009 al een positief besluit genomen. De beoogde woningen zijn dan ook opgenomen op de planningslijst. Het plan voldoet daarmee aan de provinciale kaders ten aanzien van de vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de regio.
- Ad d. Een voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan voorziet in de plicht om bij (wijziging van) een bepaald gebruik bepaalde voorzieningen te treffen en in stand te laten. Dit zorgt ervoor dat het beoogde gebruik (in het voorliggende geval het gebruik als woonfunctie) slechts wordt toegestaan als bijvoorbeeld een bepaalde maatregel (in het voorliggende geval de inrichting van het landgoed) wordt getroffen. Het doel van het opnemen van een dergelijke verplichting in een bestemmingsplan, is om zeker te stellen dat die maatregel wordt gerealiseerd en in stand wordt gelaten. In de

jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan het gebruik, in een bestemmingsplan aanvaard. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State reeds eerder heeft afgewogen (bijv. Uitspraak 201407391/1/R1) biedt een voorwaardelijk verplichting, welke toe ziet op het gebruik en niet tevens op de bouw, voldoende waarborgen. De mening van inspreker wordt dan ook niet gedeeld. De voorwaardelijk verplichting wordt niet gekoppeld aan de bouwregels.

- Ad e. De kosten voor het afwaarderen van de grond van landbouwgrond naar natuurgebied, de inrichting van het natuurgebied en de enk en de kosten voor het beheer worden gedekt uit de opbrengst van de woningen. Hiertoe is door initiatiefnemer een (niet-openbaar) exploitatieoverzicht opgesteld, welke samen met de Totaalvisie aan de gemeente is aangeboden. Dit exploitatieoverzicht is beoordeeld en akkoord bevonden. Daarnaast is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de kosten omtrent de procedure (opstellen bestemmingsplan, onderzoekskosten, procedurekosten en eventuele planschade). Deze kosten worden door initiatiefnemer zelf vergoed, los van een eventuele financiële drager voor het landgoed. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een private overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Er is daarmee sprake van een financieel uitvoerbaar plan. Er is geen aanleiding om hier nader onderzoek naar te doen.
- Ad f. In tegenstelling tot hetgeen inspreker aangeeft, wordt er geen nieuw Klompenpad aangelegd. Er is reeds een Klompenpad aanwezig, namelijk het Loobrinkerpad. Dit Klompenpad loopt al over Het Allee en andere gedeelten van het toekomstig landgoed. Het gebied is dus reeds goed ontsloten voor recreanten, waaronder ook werknemers van VMI die een lunchwandeling maken. Wel is het zo dat op het landgoed zelf nog enkele oost-westverbindingen worden aangelegd, waardoor het fietspad wordt verbonden met het Klompenpad. Hierdoor wordt het voor fietsrecreanten mogelijk om het gebied ook te voet te verkennen. Het is niet de verwachting dat het aantal extra bezoekers in het gebied fors zal toenemen. Mocht dit echter wel het geval zijn en de bestaande parkeerterreinen langs het Klompenpad onvoldoende zijn, dan is er voldoende mogelijkheid om een extra stallingsgelegenheid voor fietsen te creëren nabij het erf van de boerderij de Emsterhof, welke kan worden bereikt vanaf de Brinkerweg. Er is dus geen aanleiding om te veronderstellen dat de realisatie leidt tot een onaanvaardbare toename aan recreanten welke niet in het gebied kunnen worden opgevangen. Er is op basis van de opmerking van inspreker geen aanleiding om het plan te heroverwegen.
- Ad g. Het uitzicht van inspreker zal inderdaad enigszins wijzigen als gevolg van de bouw van twee woningen, zuidelijk van de woning van inspreker. Gelet op de afstand van de woning van inspreker tot de nieuwe woningen, namelijk ruim 195 meter, en de beperkte bouwhoogte van de nieuwe woningen, namelijk 6 meter, is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy en het uitzicht van inspreker. Ten aanzien van de overlast van recreanten kan worden gemeld dat ook nu al sprake is van een toegankelijk gebied als gevolg van de aanwezigheid van het recreatieve fietspad over het voormalige spoorlijntje en de aanwezigheid van het Klompenpad. Wel worden, zoals onder ad f. reeds gemelde, enkele oost-westverbindingen toegevoegd. Dit zal naar verwachting niet leiden tot een forse toename van het aantal recreanten. Bovendien betreft de aanleg van wandelpaden juridisch gezien geen nieuwe ontwikkeling. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied heeft initiatiefnemer reeds de mogelijkheid om wandelpaden aan te leggen op zijn grond. Er is geen aanleiding om deze vigerende mogelijkheid in te perken. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast op basis van de opmerking van inspreker.
- Ad h. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad k.
- Ad i. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad f. Daarnaast wordt opgemerkt dat niet duidelijk is waar inspreker op baseert dat het gebruik van Het Allee ten koste gaat van de aanwezige eiken. Zoals uit de plannen blijkt krijgt Het Allee juist zijn oude functie als toegangslaan met eiken weer terug. Er is op basis van het plan geen aanleiding om aan te nemen dat de eiken in de toekomst worden gekapt.
- Ad j. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad g. Bovendien is niet duidelijk op welk beleidskader inspreker doelt. Regionaal beleid ten aanzien van clusterbebouwing is niet bekend.

- Ad k. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is nauw samengewerkt met ter zake deskundige bureaus op het gebied van (landschaps)hydrologie, landschapsarchitectuur en (landschaps)ecologie. Deze deskundigen zijn tezamen tot het plan gekomen waarbij het natte deel van het landgoed goed deels wordt afgegraven en vernat. Hiermee worden de hoogste natuurwaarden gecreëerd. Inspreker brengt geen feiten of omstandigheden naar voren op basis waarvan er aanleiding is om het oordeel van deze deskundige bureaus in twijfel te trekken. Het plan wordt op basis van de opmerking van inspreker dan ook niet aangepast.
- Ad l. De boerderij de Emsterhof behoudt in het plan haar Agrarische bedrijfsbestemming. Het is dan ook niet mogelijk om de nieuwe woningen op het erf te realiseren. Dit zou, op basis van milieuregelgeving, immers knellen met de Agrarische bestemming en is derhalve uitgesloten. Dit staat geheel los van de verkoopwaarde, de mogelijke interesse van een zorgpartij of de economische motieven van initiatiefnemer. De opmerking van inspreker leidt er dan ook niet toe dat het plan moet worden aangepast.

Conclusie

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

3. inspraakreactie van familie Singerling – De Koning, Westendorperweg 8, 8166 GM te Emst, d.d. 2 juli 2016 (registratienummer 2016-15150)

Samenvatting reactie

- a. Inspreker heeft bezwaar tegen het feit dat er twee woningen en een schuur van formaat, op een terp, direct in diens zichtlijn komen te staan. Gezien de omvang van de huizen beslaat dit volgens inspreker het grootste gedeelte van zuidgrens, tevens diens tuin en uitzicht.
- b. Inspreker geeft aan dat er een looppad langs diens perceel komt dat wordt opengesteld voor publiek en het bestaande klompenpad. Ook wordt naast het huis van inspreker de ontsluiting voor de bewoners van de nieuw te bouwen huizen gerealiseerd.
- c. Inspreker geeft aan dat er na een bestemmingsplanwijziging ook andere soort huizen kunnen worden gebouwd die voldoen aan de bepalingen van de gemeente op het gebied van woningbouw in het buitengebied. Volgens inspreker wil dit zeggen dat een woning zoals in dit plan getekend ook kan worden opgetrokken tot 10 meter hoog.
- d. De rust en de ruimte die inspreker ervaart zal door de geplande ontwikkeling erg worden ingeperkt. Daarbij zal volgens inspreker de privacy verminderen, hetgeen onacceptabel is.
- e. Volgens inspreker pleit de gemeente Epe voor een openlandschapsbeleid in dit gebied en koestert de gemeente de natuurlijke waarden en biodiversiteit. In diverse plannen komt volgens inspreker het belang van de groene wig naar voren. Inspreker ziet dit niet terug in het plan.
- f. In diverse stukken en plannen benadrukt de gemeente Epe volgens inspreker dat er niet buiten de bestaande bouwblokken dient te worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied worden volgens inspreker zelfs de bestaande bouwblokken verkleind.
- g. Woningbouw en verkeer aan de rand van het Vossenbroek betekent een verarming van dit unieke gebied. De diversiteit en de intensiteit van diverse dieren tussen het bos en de weilanden zal sterk afnemen.
- h. Cultuurhistorisch is de aangewezen bouwplek op zijn minst opmerkelijk te noemen. Het unieke van dit gebied zijn de smalle kronkelende wegen. Clusterbebouwing vanuit een hoofdgebouw langs de doorgaande wegen is typerend voor deze regio, ook dit ziet inspreker niet terug in de plannen.
- i. Volgens inspreker is de pijler van het Landgoed een document waarin staat dat de Emsterhof wordt aangeduid als hoogstwaarschijnlijk een van de oudste boerenplaatsen van de gemeente. Echter de Emsterhof als boerderij samen met een nieuw te bouwen woning met aansluitend bouwblok worden uit het plan gehouden. Dit is volgens inspreker op zijn zachts gezegd opmerkelijk. Daarnaast heeft inspreker op de voorlichtingsavond de initiatiefnemer verzocht de huizen niet te bouwen in diens zichtlijn, maar op het bestaande bouwblok van de Emsterhof. De gemeente Epe heeft in het verleden een vergunning voor deze plaats afgegeven voor de bouw van nog twee grote schuren, deze zijn echter niet gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het ten koste gaat van de agrarische bestemming en het drukt de verkoopwaarde van de boerderij en de nieuw te bouwen bedrijfswoning.
- j. Zowel in de aankondiging als in de plannen wordt volgens inspreker herhaaldelijk gewezen op het feit dat voor de realisatie een economische drager moet zijn. Inspreker vindt echter dat dit gebied zonder het landgoed al behoort tot een van de mooiste en authentiekste plekjes van Emst en de openheid van het bos en de Enk langs het fietspad maakt dit plaatje compleet. Volgens vele passanten maar ook veel Emstenaren is dit nu een van de mooiste stukjes van Emst. Het lijkt inspreker daarom vreemd dat een economische drager noodzakelijk moet zijn voor deze realisatie en verandering. Inspreker kan niet spreken over een "kwaliteitsimpuls".
- k. Volgens inspreker zijn er ook zonder woningbouw genoeg fiscale voordelen en subsidies te verkrijgen voor onderhoud van een landgoed. Zoals duidelijk in het plan naar voren komt zullen de aanleg en aanpassingen minimaal zijn. Er rusten al een aantal subsidieregelingen op de gronden van de initiatiefnemer. Ook zijn er regelmatig subsidieregelingen voor de aanleg van specifieke waarden zoals bijvoorbeeld erfbeplanting, kikkerpoelen, onderhoud e.d.
- l. Inspreker heeft twijfels over het afplaggen en vernatten van het grasland. Steeds meer berichtgevingen wijzen erop dat het gewenste resultaat uitblijft en eerder overlast

veroorzaakt bijvoorbeeld van insecten en dat de ecologische waardes dusdanig zijn veranderd dat terugdraaien hiervan alleen maar een extra verstoring geeft.

- m. Inspreker bouwt momenteel een ecologisch huis en is een ecologisch groente- en fruit bedrijf aan het opzetten waarbij beleving en ecologie de uitgangspunten zijn. De plannen van een landgoed gaan volgens inspreker ten koste van diens doelstellingen. De plannen van een landgoed gaan daarnaast ten koste van woongenot, privacy en vrij uitzicht. Inspreker is dan ook voornemens om planschade in te dienen.

Reactie gemeente

- Ad a. Het uitzicht van inspreker zal inderdaad enigszins wijzigen als gevolg van de bouw van twee woningen, zuidelijk van de woning van inspreker. Gelet op de afstand van de woning van inspreker tot de nieuwe woningen, namelijk 180 meter, en de beperkte bouwhoogte van de nieuwe woningen, namelijk 6 meter, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht van inspreker. Bovendien behoudt inspreker voor het grootste gedeelte vrij uitzicht en beslaan de nieuwe woningen slecht een gedeelte van het gezichtsveld.
Ten aanzien van de door inspreker genoemde terp wordt nog gemeld dat er geen sprake is van de aanleg van een terp of een vergelijkbare heuvel. Wel zal de grond ter plaatse van de nieuwe woning iets worden opgehoogd (ca. 80 centimeter), zodat de bouwkegel op gelijke hoogte komt te liggen met het Allee. Omdat de bouwkegel niet hoger komt te liggen dan het Allee zal deze beperkte ophoging nauwelijks waarneembaar zijn in het landschap.
- Ad b. Onduidelijk is wat inspreker met diens opmerking duidelijk wil maken. Naast de woning van inspreker, op het terrein van Landgoed de Emsterhof bevindt zich een laan, plaatselijk bekend als Het Allee. Deze laan wordt momenteel gebruikt voor het Klompenpad en mag indien gewenst ook nu al door initiatiefnemer worden gebruikt als ontsluiting. Omdat sprake is van een bestaande laan, is ervoor gekozen om deze te gebruiken als ontsluiting voor de nieuwe woningen. Dit heeft immers de minste impact op de omgeving. Daarnaast is het correct dat enkele wandelpaden op het landgoed worden aangelegd die zorgen voor een oost-west verbinding. Het aanleggen van wandelpaden is in het vigerend bestemmingsplan echter al juridisch mogelijk en betreft derhalve geen nieuwe ontwikkeling. Er is kortom geen sprake van grootschalige nieuwe ontwikkelingen die tot overlast bij inspreker leiden. De opmerking wordt verder dan ook voor kennisgeving aangenomen.
- Ad c. Inspreker merkt terecht op dat de vormgeving van de woningen, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan wijzigen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De bouwregels, waaronder de maximale goot- en nokhoogte alsmede de maximale inhoud liggen echter vast in het bestemmingsplan. In tegenstelling tot hetgeen inspreker aangeeft is het dus niet mogelijk om bij recht een woning van 10 meter hoog te realiseren. De maximale bouwhoogte bedraagt immers 6 meter. De vrees van inspreker is dan ook ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.
- Ad d. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad j, waarbij volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de afstand tussen de woning van inspreker en de nieuwe woningen in dit geval circa 180 meter bedraagt.
- Ad e. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad f.
- Ad f. De door inspreker genoemde situaties – bouwen buiten bouwvlak danwel verkleinen bouwvlak – zijn niet vergelijkbaar met de situatie die wordt mogelijk gemaakt bij de ontwikkeling van een nieuwe landgoed. Het is correct dat er doorgaans geen bouw mogelijkheden zijn buiten het bouwvlak. Ook in het voorliggende bestemmingsplan worden geen bouw mogelijkheden buiten de bouwvlakken mogelijk gemaakt die anders zijn dan in het bestemmingsplan Buitengebied. Het voorliggende plan wijkt ten opzichte daarvan niet af van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast is het zo dat in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de bouwvlakken van voormalige agrarische bedrijven, die zijn omgezet in een woonbestemming, doorgaans zijn verkleind. De reden daarvoor is dat een reguliere woning minder bijgebouwen – en dus een kleiner bouwvlak – nodig heeft dan een agrarisch bedrijf. In het voorliggende bestemmingsplan is echter geen sprake van het omzetten van een agrarisch bedrijf in een woonbestemming. Verkleining van het bouwvlak is dan ook niet aan de orde.

Waar inspreker vermoedelijk op doelt is dat in het voorliggende bestemmingsplan een extra woonbestemming wordt opgenomen. Dit is gebaseerd op het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen. Het voorliggende plan past dus binnen het gemeentelijk beleid en houdt vast aan de belangrijkste principes die in het bestemmingsplan Buitengebied worden gehanteerd. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- Ad g. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad d.
- Ad h. Eén van de onderzoeken die is uitgevoerd in het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemde Cultuurhistorische effectrapportage. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing. Bovendien worden bestaande cultuurhistorische waarden versterkt en geborgd. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat, in tegenstelling tot hetgeen inspreker aangeeft, de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn.
- Ad i. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad h, en de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad l. Daarbij wordt bovendien nog opgemerkt dat de opmerking ten aanzien van de verleende vergunningen niet correct is. Er is één vergunning verleend voor de realisatie van één schuur (hooiberg met veestalruimte) die nog niet is gerealiseerd in afwachting van de wijziging van het toegangspad naar de boerderij. Dit staat los van de overige ontwikkelingen op het landgoed.
- Ad j. Inspreker is van mening dat het plangebied op dit moment al één van de mooiste plekjes van Emst is. Dit is echter nergens juridisch geborgd. De huidige bestemming van het plangebied is Agrarische doeleinden, op basis waarvan allerlei agrarische activiteiten mogelijk zijn die het karakter van het gebied kunnen aantasten. Daarnaast worden de aanwezige ecologische potenties in het plangebied niet benut. Als gevolg van het plan wordt de huidige karakteristiek versterkt en gewaarborgd en worden bovendien de aanwezige natuurpotenties zoveel mogelijk benut. In tegenstelling tot inspreker ziet de gemeente Epe dit als een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied, zoals bedoeld in het gemeentelijk landgoederenbeleid. Om die reden staat de gemeente dan ook positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling. De opmerking van reclamant zet de gemeentelijke positieve grondhouding niet in een ander daglicht. Er is dan ook geen aanleiding om het plan te wijzigen.
- Ad k. Indien een nieuw landgoed wordt gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 dan is het mogelijk om gebruik te maken van bepaalde fiscale voordelen. Voordat een nieuw landgoed echter kan worden gerangschikt moeten diverse kosten worden gemaakt, zoals de afwaardering van de grond, de inrichting als natuurgebied en het beheer van het landgoed. Deze kosten komen niet voor subsidie in aanmerking, zoals inspreker suggereert. Het is dan ook gerechtvaardigd dat – zoals geregeld in het gemeentelijk beleid – een ‘rode ontwikkeling’ in de vorm van woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Er is geen aanleiding om op basis van de opmerking van reclamant anders te oordelen. Het plan wordt dan ook niet aangepast.
- Ad l. zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad k.
- Ad m. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad k. Bovendien wordt opgemerkt dat het landgoed juist gericht is op de bescherming van natuurwaarden, ecologische kwaliteit en beleevingswaarden. Dit sluit naadloos aan op de doelstellingen die inspreker zelf voorstaat.

Conclusie

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

3. Overlegreacties

1. **Overlegreactie van Rijkswaterstaat Oost Nederland, Eusebiusbuitensingel 66 te Arnhem, Postbus 25, 6200 MA te Maastricht, d.d. 1 juni 2016 (registratienummer 2016-12535)**

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. 5 juli 2016 (registratienummer 2016-153134)**

Samenvatting reactie

- a. Het is volgens de erfgoedcommissie noodzakelijk dat voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld er archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. De erfgoedcommissie verzoekt het college hierbij om alsnog het benodigde archeologische onderzoek uit te laten voeren.

Reactie gemeente

- Ad a. De erfgoedcommissie adviseert om archeologisch onderzoek uit te voeren. In dit geval zou het moeten gaan om de locatie van de nieuwe bedrijfswoning. De andere woningen bevinden zich immers in een gebied met een lage verwachtingswaarde voor archeologie. Onderzoek is daar niet aan de orde.
- Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt het volgende gemeld. De bedrijfswoning wordt gerealiseerd op de voormalige paardenbak. De woning heeft een oppervlakte van circa 120m². Omdat de oppervlakte ruim onder de onderzoeksgrens voor enken blijft en de grond ter plaatse van de paardenbak in het verleden reeds tot ca. 1,30 meter is geroerd is geen archeologisch onderzoek gedaan. Wel is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie gehandhaafd om te voorkomen dat in de toekomst grotere ingrepen worden gedaan en er geen onderzoeksverplichting op de enk rust. Op deze manier is de archeologie op adequate wijze beschermd.
- Op basis van de reactie van de commissie is volledigheidshalve nader advies gevraagd aan de regioarcheoloog. Zij heeft het volgende advies gegeven: "De archeologische waarden zijn door het handhaven van de onderzoeksgrens nog steeds op de juiste manier beschermd. De hier voorgenomen ontwikkeling(en) komen daar niet boven uit dus is een archeologisch (voor)onderzoek niet nodig."
- Op basis hiervan is geen archeologisch onderzoek nodig. Aan het verzoek van de commissie wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

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 2016-17299)

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.

4. Ambtshalve wijzigingen

1. Toevoegen bijlage bij de regels

In het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Emsterhof is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat de nieuwe woningen niet in gebruik mogen worden genomen zo lang niet is voldaan aan de verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke maatregelen conform de in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen "Totaalvisie nieuw landgoed de Emsterhof" van april 2014 om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. De voorwaardelijke verplichting is een relatief nieuwe instrument in de ruimtelijke ordening, waarvan langzamerhand in de jurisprudentie de werking en reikwijdte zich uitkristalliseert. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft inmiddels duidelijk gemaakt dat de voorwaardelijke verplichting handhaafbaar moet zijn. De voorwaarden moeten daarom voldoende concreet zijn. In het voorontwerp bestemmingplan werd voor de voorwaarden verwezen naar de Totaalvisie nieuw landgoed de Emsterhof. Op basis van de jurisprudentie is hier nogmaals kritisch naar gekeken. Geconcludeerd is, dat de landschappelijke inpassing nog niet voldoende concreet is. Daarom is een uitwerking van het inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is voldoende concreet en dus handhaafbaar. Dit nieuwe document, "Uitwerking nieuw landgoed de Emsterhof" wordt als bijlage bij de regels gevoegd en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting.