

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
Bijlage 1; verslag hoorzitting	16

1. Inleiding

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

Het ontwerp 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 in het plangebied blijft. De nieuwe woningen worden allen hieraan ondergeschikt gemaakt.

Met ingang van 16 november 2016 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 drie zienswijze ingediend. Deze 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. Twee van deze zienswijze voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk. Eén zienswijze bevat geen gronden. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State reeds eerder heeft overwogen is het kenbaar maken van niet nader toegelichte bezwaren onvoldoende om zienswijzen in te brengen als bedoeld in artikel 3:15 van de Awb. De zienswijze zou dan ook ongegrond zijn. Evenwel brengt het zorgvuldigheidsbeginsel met zich dat, indien een besluit met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is voorbereid, zoals in dit geval, de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte bezwaren in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien (zie onder meer uitspraak 201303689/1/R2). Gelet op deze grondhouding van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is reclamant in de gelegenheid gesteld om de ingediende zienswijze van gronden te voorzien. Reclamant heeft dit tijdig gedaan. Daarom kan diens zienswijze worden behandeld in de voorliggende Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof.

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

Hoorzittingen

Wethouder J.N. van Nuijs (Ruimtelijke Ordening) heeft de indieners van de zienswijzen uitgenodigd de zienswijze mondeling te komen toelichten bij hem. Twee indieners van de zienswijzen hebben gebruik gemaakt van deze gelegenheid. De zienswijze is waar nodig aangevuld met tijdens de hoorzittingen aangedragen punten. Een verslag van de hoorzittingen is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. **Zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand, de heer R. Scholten, Postbus 4116, 7320 AC te Apeldoorn, namens [reclamant A], d.d. 22 december 2016 (registratienummers 2016-27384 en 2016-27566)**

Samenvatting reactie

- a. Reclamant merkt op dat op geen enkele wijze wordt onderbouwd dat het grondgebied van Landgoed de Emsterhof ruim 11 hectare bedraagt. Volgens reclamant blijft de boerderij de Emsterhof, met bijbehorende gronden buiten het landgoed. Volgens reclamant is het onduidelijk wat de omvang van het landgoed, zonder de boerderij de Emsterhof, exact is. Het plan ontbeert op dit punt een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing.
- b. Volgens reclamant wekt het bevreemding dat in de toelichting wordt gesteld dat de bestaande boerderij met erf, de blikvanger geen deel uitmaakt van het nieuwe landgoed. Dit druist volgens reclamant in tegen het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in de Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe, tevens toetsingskader beoordeling nieuwe landgoederen. Hierin staat dat een nieuw landgoed een openbaar toegankelijk bos en/of natuurcomplex met daarin een woongebouw van allure is. Juist in het voorliggende plan wordt het woongebouw van allure buiten beschouwing gelaten. Volgens reclamant is dan ook geen sprake van een nieuw landgoed zoals bedoeld in het beleid. Ook in de Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe wordt als voorwaarde onder meer gesteld: "behouden van karakteristieke boerenerven door opname in een landgoedereneenheid. Juist in dit plan wordt de boerderij buiten het landgoed gehouden. Het plan is daarom in strijd met het beleid en daarmee ook met een deugdelijke ruimtelijke ordening.
- c. Reclamant merkt op dat in het plan wordt gesteld dat het bestemmingsplan past binnen de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Volgens reclamant valt dat echter te bezien. In de omgevingsverordening wordt gemeld dat nieuwe woonlocaties slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma. In hoeverre de beoogde woningbouw zich verhoudt tot provinciaal beleid komt niet naar voren, op grond waarvan het plan in strijd is met deugdelijke ruimtelijke ordening. Volgens reclamant wordt gesteld dat over het voorliggende plan al in 2009 een positief besluit is genomen en de beoogde nieuwe woningen dan ook zijn opgenomen op de planningslijst. Volgens reclamant is niet gebleken waar dit uit valt op te maken.
- d. Reclamant is van mening dat de voorwaardelijke verplichting onvoldoende waarborg geeft voor een juiste landschappelijke inpassing ten aanzien van het landgoed. Niet gebruik dient een gevolg te zijn van het voldoen aan deze voorwaarde, doch de feitelijke bouw/realisatie van de woningen. Volgens reclamant kan zich nu de situatie voordoen dat de bouw wel wordt gerealiseerd op grond van een verleende omgevingsvergunning, waarmee zich een onomkeerbare situatie voordoet. Dit geeft volgens reclamant onvoldoende rechtszekerheid dat na de bouw alsnog wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting. Ter onderbouwing verwijst reclamant naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.
- e. Reclamant vindt dat de gevolgen van de beoogde vernatting nader moeten worden onderzocht op de gevolgen. Volgens reclamant is het niet ondenkbaar dat er sprake is van ongewenste effecten, zoals de waterpeilstand en de aantrekkingskracht op insecten, zoals muggen en knutten. Nader onderzoek is volgens reclamant dan ook op zijn plaats, ook omdat de kavels van Westendorperweg 6 en 8 het laagst gelegen zijn in de omgeving. Reclamant maakt zich zorgen wat er gebeurt als het gebied verder afgeplagd wordt voor wat betreft waterbuffers, greppels en poelen.
- f. Volgens reclamant is het onderhavig plan gericht op nieuwbouw van wooneenheden. Dit druist volgens reclamant in tegen de eisen die zijn gesteld in de Nota kwaliteitsimpuls buitengebied Epe. Het plan is dan ook in strijd met het eigen gemeentelijk beleid en dus met een deugdelijke ruimtelijke ordening.
- g. Reclamant meent dat het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bezoekers in de omgeving. Dit leidt tot een toenemende verkeersdruk die volgens reclamant niet goed kan worden opgevangen. Het plan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Daarnaast wordt in het gehele plan niet gesproken over extra parkeerplaatsen welke benodigd zijn om bezoekers op te vangen. Vanuit dat perspectief bezien voldoet het plan niet aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

- h. Het bouwplan leidt volgens reclamant tot een aantasting van het woongenot. Daarbij gaat het om aantasting van privacy als gevolg van de openstelling van het landgoed, uitzicht door de realisatie van woningen en bijgebouwen en geluidsoverlast vanaf de wandelpaden op het landgoed. Volgens reclamant geeft het plan geen blijk van een gedegen belangenafweging.
- i. Reclamant vreest dat de woning in waarde daalt. Zij hebben de boerderij in 2002 aangekocht omdat in het gebied niet gebouwd mag worden. Reclamant is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen.

Uit de hoorzitting zijn geen aanvullingen naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. Het is onduidelijk waar de twijfel ten aanzien van de oppervlakte van het landgoed op gebaseerd is. Zoals in de Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof reeds is aangegeven, staat niet ter discussie dat het totale plangebied ruim 11 hectare groot en in eigendom van initiatiefnemer is. Hiervan wordt ruim 10 ha ingezet voor het nieuwe landgoed. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in het gemeentelijk beleid. Ter verduidelijking geeft het onderstaande overzicht de percelen weer die tot het nieuwe landgoed behoren. De eigendommen van het waterschap (o.a. watergangen) en de gemeente (o.a. fietspad), die wel onderdeel zijn van het plangebied, zijn in dit overzicht niet opgenomen.

Perceel	Oppervlakte
Epe en Oene sectie M nr. 254	2.900 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 3131	353 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 3132	46.987 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 3570	11.520 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 4194	495 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 4365	6.320 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 4367	7.700 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 4369	2.300 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 4442	32.632 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 4443	1.495 m ²
Epe en Oene sectie M nr. 4444	1.475 m ²
Totale oppervlakte	114.177 m² (= 11,42 ha.)

Zoals blijkt is 11,42 hectare grond in eigendom van de initiatiefnemer. De oppervlakte van het agrarisch bouwvlak van de boerderij de Emsterhof is 6.463 m². Wanneer de boerderij incl. haar bouwblok en een stukje huiskavel, tezamen groot 12.000 m², buiten het nieuwe landgoed wordt gehouden blijft nog steeds een gebied van 102.177 m² (= 10,22 ha.) over. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. De stelling van reclamant ten aanzien van dit punt wordt dan ook niet gedeeld.

- Ad b. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, past de keuze voor een bescheiden bouwstijl goed in het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de beleidsnota Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe spreekt over “locatiegericht denken en ontwerpen” en “architectuur op maat”. In de beleidsnota wordt aangegeven dat elke locatie haar eigen landschapspatroon, met natuurlijke-, historische- of eigentijdse kenmerken en invloeden kent. Op de vraag hoe een gebouw eruit moet zien om in het landschap te passen wordt vervolgens gesteld dat hier geen passend antwoord op te geven is. Er is namelijk geen specifieke stijl of zelfs een vooraf ingenomen stelling te ontdekken van wat er op een bepaalde locatie thuis zou horen. De belangrijkste voorwaarde is dat nieuwe bebouwing een eenheid moet vormen met haar omgeving, afgestemd op een plek. Daarvoor is het nodig om een locatie uitvoerig te inventariseren op onder meer landschapspatronen, beplantingen, schaal, oppervlakte, reliëf en water. In de voorliggende situatie heeft een dergelijke inventarisatie ertoe geleid dat er is gekozen om de nieuwe bebouwing ondergeschikt te maken aan de bestaande, historische boerderij. Op deze manier wordt de bebouwing afgestemd op haar omgeving en wordt voldaan aan het gestelde in het gemeentelijke beleid. De mening van reclamant, dat het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid wordt dan ook niet gedeeld. Ook de opmerking dat het plan strijdig is met de Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe wordt niet gedeeld. De door reclamant aangehaalde zin ten aanzien van het behouden van karakteristieke boerenerven betreft een verwijzing naar het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de beleidsnota Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe. Zoals uit het beleid blijkt, is het

geen harde voorwaarde dat karakteristieke boerenerven deel uit moeten maken van het nieuwe landgoed. Ook ten aanzien van dit punt is er geen strijdigheid met het gemeentelijk beleid.

- Ad c. Reclamant constateert terecht dat moet worden voldaan aan de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland en dus aan het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het KWP is uitgewerkt in het gemeentelijk beleid. De eerste keer dat hierover is gesproken is in het beleidskader “Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe 2011”, vastgesteld 30 juni 2011. In dit beleidskader staat het volgende over woningbouw in het Buitengebied: *“Nieuwe verzoeken om woningbouw op grond van het beleid 'vrijkomende agrarische bijgebouwen' worden aangehouden totdat in de regio en met de provincie de regionale woningbouwprogrammering is afgerond en daarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Hetzelfde geldt ten aanzien van nieuwe verzoeken om woningbouw die betrekking hebben op het stichten van een landgoed (op grond van het beleid 'Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe'). Lopende verzoeken blijven in behandeling.”* Lopende verzoeken zijn in dit beleidskader gedefinieerd als verzoeken waarover al wel een principebesluit (of startbesluit) is genomen. Dergelijke verzoeken zijn op basis van het beleidskader verder in behandeling genomen en op de gemeentelijke planningslijst opgenomen. Aangezien de startnotitie voor Landgoed de Emsterhof al in 2009 was vastgesteld kon het plan op basis van dit beleidskader in behandeling blijven en is het plan op de gemeentelijke planningslijst opgenomen. Inmiddels er een nieuw gemeentelijk beleid waarin het KWP is uitgewerkt, te weten het Beleidskader Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2016, Regie op plancapaciteit, vastgesteld 13 oktober 2016. Met dit beleid geeft de gemeente invulling aan het KWP, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. In dit beleidskader staat dat als basisregel geldt dat geen medewerking verleend wordt aan nieuwe verzoeken om woningbouw, voor zover deze niet zijn opgenomen in de gemeentelijke planningslijst zoals deze jaarlijks (1 april) bij de provincie Gelderland wordt aangeleverd. Zoals aangegeven is het plan voor Landgoed de Emsterhof op basis van het beleid uit 2011 op de planningslijst opgenomen. Daarmee is het plan bekend bij provincie Gelderland. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid en ook wordt voldaan aan de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Er is dan ook geen sprake van enige strijdigheid met het beleid.
- Ad d. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft biedt de voorwaardelijke verplichting voldoende zekerheden en voldoet deze aan de eisen zoals gesteld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ter illustratie wordt verwezen naar uitspraak 201504989/1/R1. In deze vrijwel identieke situatie in de gemeente Mook en Middelaar betogen appellanten dat de voorwaardelijke verplichting die in artikel 7, lid 7.5.2, van de planregels is opgenomen ten onrechte ziet op het gebruik van de gronden in plaats van op de bouw, nu deze gebruiksregel in de praktijk vrijwel niet te handhaven is als de landgoedwoning eenmaal is opgericht. In de desbetreffende uitspraak komt de Afdeling tot de conclusie dat de voorwaardelijke verplichting voldoende zekerheid geeft. Het betoog van appellanten faalt dan ook. Op basis van deze uitspraak mag geconcludeerd worden dat ook in de voorliggende situatie de voorwaardelijk verplichting toereikend is. De opmerking van reclamant ten aanzien van dit punt wordt dan ook niet gedeeld.
- Ad e. 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 voorwaarden voor de hoogste natuurwaarden gecreëerd. Door het juiste beheer wordt overlast door bijvoorbeeld muggen voorkomen. In het inrichtingsplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan is hier zelfs specifiek aandacht voor. Daarnaast wordt er geen water onttrokken uit de omgeving en zorgt de watergang die op de scheiding van het plangebied ligt er voor dat er geen sprake zal zijn van effecten buiten het plangebied. Op basis van de informatie van deze bureaus blijkt niet dat enige hinder zal optreden voor omliggende percelen. Reclamant 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 reclamant dan ook niet aangepast.
- Ad f. Reclamant betoogt dat het voorliggende plan strijdig is met het gemeentelijk beleid, omdat sprake is van nieuwbouw in plaats van omvorming. Ter onderbouwing verwijst reclamant naar de beleidsnota Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe. Het tegenover gestelde is echter waar. Door het toevoegen van enkele woningen wordt een passende economische drager gecreëerd voor het landgoed. Hierdoor kan het landgoed duurzaam in stand worden

gehouden en wordt voldaan aan het genoemde beleid. Juist dit beleid, voor nieuwe landgoederen, is één van de weinig beleidsstukken op basis waarvan nieuwbouw in het buitengebied plaats kan vinden. Het betoog van reclamant wordt dan ook niet gedeeld. Van strijdigheid met het gemeentelijk beleid is op dit aspect geen sprake.

- Ad g. Zoals ook in de Nota inspraak en overleg al is aangegeven, 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. 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. Dit leidt niet tot meer autobewegingen. Het is, mede gelet op de ervaring met andere nieuwe landgoederen binnen de gemeente, 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 en het fietspad, en dus niet langs de woning van reclamant. 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 reclamant geen aanleiding om het plan te heroverwegen.
- Ad h. Zoals uit de voorgaande beantwoording blijkt worden de belangen van reclamant als gevolg van de ontwikkeling van Landgoed de Emsterhof niet onevenredig geschaad. Daarbij wordt bovendien opgemerkt dat gelet op de afstand van de woning van reclamant tot de nieuw te bouwen woningen, van circa 190 meter dermate groot is dat genoemde impact, qua geluidsoverlast, privacy en uitzicht als gevolg van deze nieuwe woningen nihil zal zijn. De zienswijze van reclamant brengt dan ook geen feiten en/of omstandigheden naar voren als gevolg waarvan het bestemmingsplan moet worden aangepast. Ten aanzien van de wandelpaden kan worden gemeld dat dit reeds een bestaand recht is. Ook binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om wandelpaden te realiseren. Dit verandert niet met het voorliggende bestemmingsplan. Er is dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit aspect aan te passen.
- Ad i. Zoals in de Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof reeds is aangegeven, staat het inspreker vrij om een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek doorloopt zijn eigen procedure en wordt niet afgewogen in de bestemmingsplanprocedure. De opmerking van reclamant wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

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

2. Zienswijze van Stichting VvAA Rechtsbijstand, mevrouw E.M. van Bennekom, Postbus 8116, 3503 RC te Utrecht, namens [reclamant B], d.d. 27 december 2016 (registratienummer 2016-27575)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat het plan voorziet in de realisatie van twee woningen met bijgebouw precies in de zichtlijn vanuit diens perceel. Voor reclamant is het onbegrijpelijk dat de beide woningen precies tegen de bosrand worden gesitueerd.
- b. Volgens reclamant loopt langs diens perceel een looppad dat wordt opengesteld voor publiek.
- c. Volgens reclamant komen er verharde wegen naar de nieuwe woningen in plaats van de oude allee. In het plan wordt steeds aangegeven dat de oude allee zal worden hersteld in gebruik. Reclamant geeft echter aan dat de oude allee onverhard blijft. Volgens reclamant zal het verkeer toch gebruik gaan maken van verharde wegen, waardoor er drukte en verkeershinder komen.
- d. Reclamant vreest dat de flora en fauna ernstig verstoord wordt als gevolg van het bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan en de bijbehorende studies leidt de ontwikkeling tot een directe of indirecte versterking van de kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk. Dit is voor reclamant onbegrijpelijk, niet onderbouwd en niet geloofwaardig.
- e. Volgens reclamant wordt in de toelichting gesproken dat de woningen ondergeschikt moeten zijn aan de boerderij. Bebouwing is alleen toegestaan ten dienste van de bestemming, dus agrarisch. Volgens reclamant wordt onder artikel 3.5 echter ruimte geboden voor een aan huis gebonden beroep. Daarnaast is er afwijkingsmogelijkheid voor intensief recreatief medegebruik. Dit is volgens reclamant niet in overeenstemming met elkaar.
- f. Volgens reclamant zorgen de genoemde bepalingen voor overlast en voor nadelige gevolgen voor de flora en fauna. Ook zien reclamant niet in hoe deze bepalingen ten dienste kunnen staan van het agrarisch gebruik.
- g. Door de genoemde bepalingen zullen er veel verkeersbewegingen op het terrein plaatsvinden. Volgens reclamant is niet in overeenstemming 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. Op dit aspect is niet ingegaan in de Nota inspraak en overleg, terwijl dit voor reclamant van groot belang is.
- h. Volgens reclamant heeft de gemeente Epe een openlandschapsbeleid. Volgens reclamant betekent dit dat niet buiten de bestaande bouwvlakken wordt gebouwd en dat de gemeente juist streeft naar het verkleining van bouwvlakken. Volgens reclamant wordt hier in het voorliggende plan geen rekening mee gehouden.
- i. Reclamant is het niet eens met de reactie in de Nota inspraak en overleg ten aanzien van het beleid. In de Nota inspraak en overleg wordt gesteld dat het plan in overeenstemming is met het beleid. Volgens reclamant is daarvan geen sprake, aangezien geen sprake is van functieverandering dan wel de realisatie van een nieuw landgoed.
- j. Clusterbebouwing vanuit een hoofdgebouw is volgens reclamant typerend voor de regio. Reclamant ziet dit niet terug in de plannen.
- k. Volgens reclamant is sprake van belangenverstrengeling, omdat de pijler onder het landgoed een document is dat door de gemeente is gefinancierd, omdat de Emsterhof waarschijnlijk een van de oudste boerderijen in de gemeente is.
- l. Reclamant vindt het opmerkelijk dat de Emsterhof en de nieuw te bouwen (derde) woning uit het landgoedplan wordt gehouden.
- m. Reclamant geeft aan dat in het plan wordt gewezen dat er een economische drager moet zijn. Volgens reclamant is niet aangetoond dat er een noodzaak is om het plan op deze manier doorgang te laten hebben. Er wordt volgens reclamant voorbij gegaan aan het gegeven dat het landgoed een van de mooiste en authentiekste plekjes in Emst is. Als gevolg van het plan wordt dit teniet gedaan.
- n. Reclamant vreest dat de vernatting van een gedeelte van het plangebied van grote invloed is op de waterpeilstand en de aanwezige flora. Volgens reclamant worden door de vernatting ook insecten aangetrokken, zoals muggen. De gevolgen dienen dan ook nader te worden onderzocht.
- o. Reclamant geeft aan de diens belangen onevenredig worden geschaad indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden tot bebouwing. Als gevolg van de bebouwing heeft reclamant geen uitzicht meer vanuit hun woning op een prachtig groen natuurgebied. In plaats daarvan ziet reclamant twee hoge woningen op een terp. Met deze vermindering van uitzicht dient

- rekening te worden gehouden. Reclamant kan zich niet vinden in het antwoord op deze stelling in de Nota inspraak en overleg dat de afstand tot de nieuwbouw te groot is.
- p. Reclamant is van mening dat het plan leidt tot verkeersdrukke in de nabijheid van diens woning. Het antwoord in de Nota inspraak en overleg hierop is volgens reclamant onvoldoende, omdat vergeten wordt dat het niet slechts gaat om een paar huizen, maar er ook recreatief gebruik kan worden toegestaan.
 - q. Vanuit de nieuwe woningen heeft men rechtstreeks uitzicht op de woning en tuin van reclamant. Dit leidt tot ernstige aantasting van de privacy.
 - r. Gelet op alle genoemde punten betekent het plan een ernstige aantasting van het woongenot van reclamant en dient het plan niet te voorzien in de genoemde bouw mogelijkheden.
 - s. Reclamant is van mening dat een waardevermindering van de woning optreedt. Weliswaar kan reclamant planschade ontvangen, doch dat is volgens reclamant slechts “een doekje voor het bloeden”. Immers geen enkele schadebedrag weegt op tegen een dermate groot verlies van woongenot.

Reactie gemeente

- Ad a. Bij het positioneren van de twee woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de verschillende zichtlijnen vanuit de omgeving. De woningen zijn daarom juist tegen de bosrand gepositioneerd, zodat het zicht op het grootste gedeelte van het Landgoed en de omgeving 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. Op basis van de studie naar de juiste locatie, zoals omschreven in de Totaalvisie, kan de gemeente gerechtvaardigd concluderen dat de gekozen locatie vanuit de verschillende belangen de beste plek op het landgoed is.
- Ad b. Reclamant constateert terecht dat op het landgoed enkele wandelpaden worden aangelegd die toegankelijk zijn voor publiek. Alhoewel reclamant dat niet benoemt, wordt aangenomen dat reclamant het hier niet mee eens is. Uitgangspunt van de gemeente is echter dat nieuwe landgoederen bijdragen aan het recreatief ontsluiten en beleefbaar maken van het buitengebied van de gemeente. Dit is een belangrijke doelstelling die ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Er is geen aanleiding om op basis van de constatering van reclamant aan deze doelstelling te tornen. De zienswijze geeft op dit punt dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Ad c. Het is onduidelijk welke verharde wegen reclamant bedoeld. De enige ontsluiting van de beide woningen die in het plan is voorzien is het Allee. Deze ontsluiting is voldoende voor beide woningen. Het is niet mogelijk de woningen op een andere manier te bereiken. Het is dan ook niet duidelijk waar en waarom de verkeersdrukke en –hinder die reclamant noemt wordt voorzien. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Ad d. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe natuur (5,43 ha.) en de realisatie van twee woningen en één bedrijfswoning. Reclamant vreest dat deze ontwikkelingen ten koste gaan van de flora en fauna. In de Nota inspraak en overleg is reeds aangegeven dat ruimtelijke ontwikkelingen altijd mogelijke gevolgen voor flora en fauna kunnen hebben. Daarom 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. Reclamant geeft aan dit onbegrijpelijk, ongeloofwaardig en niet onderbouwd te vinden. Reclamant brengt echter zelf geen andere gegevens in. Er is daarom geen aanleiding om de conclusies van het ter zake deskundige bureau in twijfel te trekken. Het is dan ook niet nodig om het bestemmingsplan aan te passen op basis van deze zienswijze.
- Ad e. Reclamant merkt terecht op dat het uitgangspunt is dat de nieuwe woningen ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. Zoals in de Nota inspraak en overleg reeds is aangegeven betekent dit niet, zoals reclamant 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 regels ten aanzien van het aan-huis-gebonden-beroep en de afwijkingsregels voor het recreatieve gebruik 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 zorg, 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 is het recreatieve gebruik niet bij recht toegestaan, maar is hiervoor een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij het verlenen van een vergunning wordt gekeken of een voorgenomen activiteit passend is en niet voor onevenredige hinder, voor bijvoorbeeld de aanwezige natuurlijke waarden 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. Zie de beantwoording onder ad d. en ad e.
- Ad g. Zoals onder de beantwoording van ad e. reeds is aangegeven zijn de genoemde activiteiten niet bij recht toe gestaan, maar zijn deze gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Voorwaarde voor het verlenen van een dergelijke vergunning is dat onder meer wordt aangetoond dat er geen onevenredige toename van verkeer zal zijn, de landschappelijke inpassing is gewaarborgd en dat de belangen van omliggende eigenaren worden gewaarborgd. Deze afweging hoeft nu niet te worden gemaakt, maar vindt plaats op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd. Er is geen aanleiding om hier op basis van deze zienswijze nu verder in te gaan.
- Ad h. Zoals in de Nota inspraak en overleg reeds is aangegeven, is het niet duidelijk op welk beleid reclamant doelt met de verwijzing naar het 'openlandschapsbeleid'. Ook in deze zienswijze wordt dit door reclamant niet verder verduidelijkt. Zoals in de Nota inspraak en overleg is aangegeven is het 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. Er is geen aanleiding om op basis van deze zienswijze het plan aan te passen.
- Ad i. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft voorziet het voorliggende bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof in de realisatie van het nieuwe landgoed de Emsterhof. Reclamant maakt niet aannemelijk waarom hier geen sprake zou zijn van een nieuw landgoed. De reactie geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Ad j. Het is niet duidelijk waarop reclamant baseert dat sprake moet zijn van clusterbebouwing. Zoals in de Nota inspraak en overleg al is aangegeven maakte de gemeente, om de vraag te beoordelen of de bebouwing passend is in de omgeving, 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 reclamant dat kennelijk sprake moet zijn van clusterbebouwing, het oordeel van de verschillende deskundigen in twijfel te trekken en een ander ontwerp voor te stellen. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast.
- Ad k. Zoals in de Nota inspraak en overleg al is aangegeven, is het niet duidelijk waar reclamant op baseert dat sprake zou zijn van belangenverstrengeling. Het bestemmingplan is gebaseerd op de Totaalvisie nieuw landgoed de Emsterhof, welke als bijlage bij het ontwerp 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. Mogelijkerwijs doelt reclamant op de startnotitie die eerder is opgesteld. Hierover wordt opgemerkt dat deze tot stand is gekomen in opdracht van de "Stichting Kwaliteitsimpuls Buitengebied Epe". De initiatiefnemer heeft de kosten voor deze notitie aan de stichting betaald. Hierbij was de gemeente niet betrokken. Voorts is het de gemeente bekend dat de Emsterhof als een van de studie-cases was

- betrokken in een project van de Stichting IJsselhoeven, naar mogelijkheden voor behoud van historische boerderijen door functieverandering. Ook in dit traject was de gemeente geen initiatiefnemer, zodat geen sprake kan zijn van belangenverstrengeling.
- Ad l. Zoals in de Nota inspraak en overleg al is uitgelegd kan ten aanzien van de boerderij en de extra bedrijfswoning worden gemeld dat deze zijn opgenomen in het voorliggende ontwerp 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, maar wel van het planologische landgoed. De NSW betreft hoofdzakelijk fiscale wetgeving en staat los van het bestemmingsplan. De gemeente toetst of het gehele plangebied van het bestemmingsplan (dus inclusief boerderij en bedrijfswoning) 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 m. In de Nota inspraak en overleg is reeds gemeld dat sprake is 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 n. 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. Door het juiste beheer wordt overlast door bijvoorbeeld muggen voorkomen. In het inrichtingsplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan is hier zelfs specifiek aandacht voor. Reclamant 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 reclamant dan ook niet aangepast.
- Ad o. Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de beantwoording op diens inspraakreactie, waarin wordt ingegaan op de afstand. Feit blijft echter dat sprake is van een afstand van circa 440 meter van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant. Bovendien mogen de nieuwe woningen slechts zes meter hoog worden in plaats van de gebruikelijke tien meter in het buitengebied. Ten aanzien van de door inspreker genoemde terp wordt nog gemeld dat, zoals reeds is aangegeven in de Nota inspraak en overleg, 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 bouwkvael op gelijke hoogte komt te liggen met het Allee. Door een ter zake deskundig bureau is vastgesteld dat deze ophoging voldoende is. Dit ligt vast in het inrichtingsplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan Omdat de bouwkvael niet hoger komt te liggen dan het Allee zal deze beperkte ophoging nauwelijks waarneembaar zijn in het landschap. Gelet hierop kan niet anders dan worden geconcludeerd dat de belangen van reclamant niet onevenredig worden geschaad. Bovendien is, in tegenstelling tot hetgeen reclamant suggereert, bij de planontwikkeling zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving en de verschillende zichtlijnen (zie verder de beantwoording onder ad a.). Er is op dit punt dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
- Ad p. Zie de beantwoording onder ad c. en ad e. Aangezien niet duidelijk is waarom het plan tot verkeersdrukke bij de woning van reclamant veroorzaakt is er geen aanleiding het plan hierop aan te passen.
- Ad q. Zie de beantwoording onder ad a. en ad o. Gelet op de genoemde afstand van 440 meter mag geconcludeerd worden dat geen sprake is van aantasting van privacy van reclamant. Bovendien zijn er andere woningen dichterbij gelegen die een direct zicht hebben op de woning van reclamant en loopt een openbare weg langs de grens van haar perceel.

- Ad r. Zie de hiervoor gegeven beantwoording op de zienswijze van reclamant. Gelet hierop mag geconcludeerd worden dat woongenot van reclamant niet onevenredig wordt geschaad. Aanpassing van het plan is dan ook niet aan de orde.
- Ad s. Zoals in de Nota inspraak en overleg is aangegeven kan inspreker op basis van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade indienen als eventuele waardevermindering van de woning van reclamant optreedt als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan. Inspreker kan dit weliswaar 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 reclamant anders te oordelen ten aanzien van dit plan.

Conclusie

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

3. Zienswijze van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., mevrouw D. Heuker of Hoek, Postbus 23000, 1100 DM te Amsterdam, namens [reclamant C], d.d. 22 december 2016 (registratienummers 2016-27373 en 2016-27379) en d.d. 12 januari 2017 (registratienummer 2017-00606)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat de historische boerderij buiten het Landgoed is gehouden. Zoals uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt betreft deze boerderij het beeldbepalende element van het landgoed. Door de boerderij buiten het landgoed te laten is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, aldus reclamant.
- b. Volgens reclamant is het landgoed kleiner dan de vereiste 10 hectare, als gevolg van het buiten landgoed laten van de historische boerderij. Daarmee is het plan strijdig met het eigen beleid.
- c. Volgens reclamant is het plan strijdig met het gemeentelijke openlandschapsbeleid. Dit beleid vloeit volgens reclamant voor uit:
 - Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, waarin de bestaande bouwvlakken worden verkleind;
 - De Structuurvisie Veluweflank, waarin is aangegeven dat het beleid voor het buitengebied is gericht op het beperken van de toename van bebouwing;
 - De Leidraad nieuwe landgoederen, waarin is aangegeven dat bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen de nadruk komt te liggen op meerdere, min of meer aaneengesloten landgoederen.Volgens reclamant maakt het plan nieuwe bouwvlakken mogelijk en neemt het bouwvolume aanzienlijk toe, bovendien is geen sprake van meerdere, min of meer, aaneengesloten landgoederen.
- d. Reclamant meent dat de argumentatie voor de nieuw te bouwen huizen opmerkelijk is. Gelet op de bouwhoogte van maar liefst zes meter en een inhoud van maar liefst 600 m³, wordt het openlandschapskarakter te niet gedaan en wordt het natuurlijke landschap aangetast.
- e. Reclamant merkt op dat aan de zuidkant van de bestaande boerderij een vergunning is afgegeven voor de bouw van twee schuren. Deze locatie zou volgens reclamant logischer zijn voor de realisatie van de nieuwe woningen. Daarbij merkt reclamant op dat op de Emsterhof maar een beperkt aantal dieren wordt gehouden, waardoor de huidige stankcirkel niet noodzakelijk is.
- f. Reclamant is van mening dat de gemeente onterecht heeft nagelaten om te onderzoeken of het gebruik van de bestaande Allee ruimtelijk aanvaardbaar is.
- g. Volgens reclamant is onvoldoende onderzocht of er niet teveel gebruiksmogelijkheden zijn toegekend aan de woningen. Het gebruik van de woningen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is volgens reclamant in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- h. Reclamant vreest een toename van het aantal bezoekers als gevolg van de openstelling van het landgoed. Volgens reclamant kan de toenemende verkeersdruk als gevolg daarvan niet in het plangebied worden opgevangen. Ook voorziet het plan in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting en voorziet het plan niet in extra parkeerplaatsen. Volgens reclamant voldoet het plan dan ook niet aan een goede ruimtelijke ordening. Volgens reclamant ontbreekt een onderzoek naar dit onderwerp dan wel een vergelijking met vergelijkbare landgoederen. De gemeente kan zich volgens reclamant dan ook niet op het standpunt stellen dat geen sprake is van verkeersproblemen en/of parkeerproblemen.
- i. Volgens reclamant kan het afplaggen en de aanleg van poelen zorgen voor verdroging van het perceel van reclamant. Volgens reclamant is hier ten onrechte geen onderzoek naar gedaan.
- j. Reclamant wijst ten slotte op de impact van het landgoed en de bouwmogelijkheden qua geluid, privacy, uitzicht, verkeersdruk, en parkeeroverlast. De belangen van reclamant zijn niet, of althans onvoldoende meegewogen in het voorliggende plan.

Uit de hoorzitting zijn /geen aanvullingen naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad l.
- Ad b. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad a.
- Ad c. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad h. In aanvulling daarop wordt nog opgemerkt dat bestaande bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan niet standaard worden verkleind. Dit gebeurt alleen wanneer bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf is beëindigd en een

woonbestemming krijgt. In dat geval heeft het agrarische bedrijf niet het volledige bouwvlak meer nodig. Een dergelijke aanpassing is altijd maatwerk. De structuurvisie Veluweflank is inderdaad gericht op het beperken van de toename van bebouwing. Dit betekent dus niet dat nieuwe bebouwing is uitgesloten. Voor bepaalde ontwikkelingen, zoals de realisatie van nieuwe landgoederen is nieuwbouw mogelijk. In de Leidraad nieuwe landgoederen wordt aangegeven dat bij voorkeur wordt gezocht naar een aaneenschakeling van landgoederen. Dit is echter geen harde voorwaarde. Ook solitaire nieuwe landgoederen die bijvoorbeeld grenzen aan bestaande natuurgebieden, zoals in het voorliggende geval, kunnen een meerwaarde betekenen. Er is dus geen strijdigheid met de door reclamant aangehaalde beleidsstukken en bepalingen. Het bestemmingsplan hoeft op basis van deze reactie dan ook niet te worden aangepast.

- Ad d. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat, in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, de bebouwingsmogelijkheden beperkt zijn. In het gehele buitengebied mogen burgerwoningen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 10 meter en een inhoud van 750 m³, en bedrijfswoningen met een inhoud van 850 m². In dit specifieke bestemmingsplan zijn, vanwege het specifieke karakter van het landschap, de natuur en het landgoed de bouwmogelijkheden aanzienlijk ingeperkt tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter en een bouwvolume van maximaal 600 m³. Daarmee worden de woningen fors kleiner dan bijvoorbeeld de recente gebouwde woning van reclamant. Gelet op deze inperkingen wordt het natuurlijke landschap niet aangetast. Het bestemmingsplan hoeft dan ook niet te worden gewijzigd op basis van deze zienswijze.
- Ad e. Zoals in de Nota inspraak en overleg reeds is aangegeven, is de opmerking ten aanzien van de verleende vergunningen niet correct. 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. Deze locatie komt dan ook niet in aanmerking voor de nieuwe woningen op het landgoed. Bovendien zou de boerderij wel degelijk in haar bedrijfsvoering worden gehinderd. Dit staat los van het aantal dieren. Op dit moment wordt het aantal vergunde dieren gehouden.
- Ad f. Zoals in de Nota inspraak en overleg al wordt aangegeven mag de reeds bestaande laan, Het Allee nu al door initiatiefnemer worden gebruikt als ontsluiting van de woning en het agrarisch bedrijf. Omdat sprake is van een bestaande laan die thans al mag worden gebruikt, is ervoor gekozen om deze te gebruiken als ontsluiting voor de nieuwe woningen. Dit heeft immers de minste impact op de omgeving. Vanwege het nu al toegestane gebruik is meer onderzoek dan nu reeds is benoemd in de toelichting op het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Als bovendien uitgaan wordt van het gebruikelijke kengetal van 8,2 verkeersbewegingen per woning per werkdagemaal (CROW-publicatie 256, categorie buitenwonen), dan betekent dit een toename van slechts 16,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal op Het Allee. Absoluut gezien is dit aantal zo gering dat er geen sprake van onevenredige hinder voor omwonenden is. De opmerking van reclamant leidt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- Ad g. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad e. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat de genoemde voorwaarden ook gelden voor de gebruiksbepalingen binnen de bestemming Wonen.
- Ad h. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad g.
- Ad i. 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 deels wordt afgegraven en vernat. Er wordt geen water onttrokken uit de omgeving. De resultaten hiervan zijn uitgebreid beschreven in de totaalvisie en het inrichtingsplan, welke als bijlagen bij het bestemmingsplan zitten. Uit de informatie van deze bureaus blijkt dat de ingrepen in het plangebied als zodanig lokaal effect kunnen hebben, maar geen vernatting of verdroging tot gevolg zullen hebben voor omliggende percelen. Reclamant 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 reclamant dan ook niet aangepast. Wellicht ten overvloede merken wij op dat uit bestudering van onder andere luchtfoto's blijkt dat reclamant onlangs zelf hydrologische ingrepen heeft uitgevoerd op zijn eigen land welke lokaal wellicht een verdrogend effect zullen hebben.

Ad j. Zoals uit de voorgaande beantwoording blijkt worden de belangen van reclamant als gevolg van de ontwikkeling van Landgoed de Emsterhof niet onevenredig geschaad. Daarbij wordt bovendien opgemerkt dat gelet op de afstand van de woning van reclamant tot de nieuw te bouwen woningen, van circa 185 meter dermate groot is dat genoemde impact, qua geluidsoverlast, privacy en uitzicht als gevolg van deze nieuwe woningen nihil zal zijn. De zienswijze van reclamant brengt dan ook geen feiten en/of omstandigheden naar voren als gevolg waarvan het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Conclusie

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

Bijlage 1; verslag hoorzittingen

Datum: 20 februari 2017, 16.00 uur;
Aanwezig: [Reclamant C]
(zienswijze 2017-00606);
De heer J. van Nuijs (wethouder);
Mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris).

De zienswijze van reclamant richt zich vooral tegen het afplaggen van de gronden van het landgoed en de wijziging van de waterhuishouding. Reclamant verwacht dat er hierdoor water zal worden onttrokken aan zijn eigen perceel. Dit zou nadelig zijn voor zijn bedrijf. Reclamant verbouwt groente en fruit. Zijn bedrijf is nog in de opstartfase en is gericht op permacultuur. Het bedrijf is ruim 2 ha groot. Reclamant heeft zijn perceel juist uitgekozen vanwege de voor de fruitbomen gunstige waterhuishouding.

Reclamant vindt dat de twee nieuw te bouwen woningen te dicht bij zijn perceel komen te staan. Vooral vanwege de geplande ophoging van de kavel om de hoogte gelijk te trekken met de allée. Er geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter, maar reclamant verwacht dat dit in de praktijk 1 of 2 meter hoger uit zal pakken. Volgens reclamant is een verhoging van 80 cm niet realistisch uitgaande van de waterkaart. Het hoogteverschil met de allée is volgens hem meer dan de genoemde 80 centimeter. De woningen vallen volgens hem daarom straks niet weg in de natuur zoals wordt aangegeven. De twee woningen vallen volgens reclamant volledig in de zichtlijn vanaf zijn schuin gelegen perceel. Volgens hem zijn de woningen samen 20 meter breed. Reclamant stelt voor om de woningen op een andere plek, namelijk bij de bestaande schuren te bouwen.

Reclamant geeft aan dat in het plan niet duidelijk wordt aangegeven hoeveel hectare grond agrarisch en hoeveel hectare natuur wordt.

Reclamant meent dat hij door middel van onderzoek aan zou kunnen tonen wat de gevolgen van onttrekking van water voor zijn bedrijf zullen zijn. Hiervoor heeft hij wel de beschikking over alle gegevens nodig.

Bezoekers van het klompenpad zorgen nu al voor enige overlast. Bij de ingang van de allée staan vaak auto's geparkeerd. Reclamant verwacht dat het landgoed tot meer bezoekers zal leiden en dat daardoor een hogere parkeerdruk zal ontstaan.

De aantasting van zichtlijnen en het onttrekken van water aan zijn perceel zijn de grootste zorgen van reclamant. Reclamant heeft duizend stuks zachtfruit (o.a. frambozen, zwarte en blauwe bessen) aangeplant en enkele tientallen fruitbomen. Het is de bedoeling dat het bedrijf nog verder groeit.

Datum: 23 februari 2017, 11.30 uur;
Aanwezig: [Reclamant A] (zienswijze 2016-27566);
De heer J. van Nuijs (wethouder);
Mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris).

Reclamanten vragen zich af of het nieuwe landgoed wel echt minimaal 10 of 11 hectare omvat zoals in het bestemmingsplan wordt aangegeven. Reclamanten willen dat dit wordt aangetoond. De Emsterhof zelf wordt onttrokken aan het landgoed, dit terwijl dit het dominante pand is. De forse oppervlakte hiervan telt zo niet mee bij het landgoed. Reclamanten vinden het vreemd dat de Emsterhof buiten het landgoed valt. Reclamanten twijfelen of het landgoed zonder de Emsterhof nog 10 hectare groot is.

Bij de Emsterhof staan al twee grote schuren en er is vergunning verleend om nog twee nieuwe schuren te mogen bouwen achter de Emsterhof. Wat reclamanten betreft hadden de twee nieuwe woningen beter op die plek gebouwd kunnen worden.

Reclamanten kijken vanuit hun woning, zwembad en sauna op de bosrand en op de allée. De nieuwe woningen staan straks minder dan 100 meter van de bebouwingsoppervlakte van hun andere burens. De burens hebben een agrarisch bedrijf en mogen tot de erfafscheiding bouwen.

Tien jaar geleden hebben reclamanten dit perceel juist gekocht omdat hier de groene wig lag waar niet gebouwd zou mogen worden. Reclamanten zijn nu teleurgesteld en vinden het bezwaarlijk dat hun vrije uitzicht straks verdwijnt.

Reclamanten hebben veel last van bezoekers van het klompenpad vlak langs hun achterdeur.

Tientallen mensen van de VMI lopen er in hun pauze. Straks kunnen wandelaars ook rond de woning

van reclamanten wandelen. Reclamanten vinden het vervelend dat de paden zo dicht langs hun woning zijn gelegd.

De gronden van het landgoed zullen worden afgeplagd. Reclamanten zijn van plan onderzoek te laten doen naar de gevolgen hiervan. Zij zijn bang voor verdere vernatting van het gebied. Zij wonen in het natste, diepstliggende deel van het gebied. Verdere vernatting zal leiden tot meer muggen en knutten. Reclamant is hier erg allergisch voor en dit kan betekenen dat hij daarom zal moeten verhuizen.

Voor de bouw van de twee nieuwe woningen zal de grond eerst moeten worden opgehoogd. Omdat de plek zo nat is zal eerst anderhalve meter aarde en zand moeten worden aangebracht.

Daarbovenop komen de 6 meter hoge woningen. Deze zijn ook nog eens 22 meter lang. Dit alles in de zichtlijn van reclamanten. Dit is helemaal geen logische plek om te bouwen. Bovendien worden er straks misschien ook nog eens schuren bij gebouwd.

Als het landgoed wordt opengesteld zijn ook extra parkeerplaatsen nodig vinden reclamanten, hierin wordt niet voorzien.

Reclamanten zouden op zichzelf vrede kunnen hebben met het landgoed. Maar de locatie van de twee nieuwe woningen vinden zij niet acceptabel, deze staan precies in hun zichtlijn.

De buurman heeft diverse alternatieve locaties van de hand gewezen. Reclamanten hebben allerlei alternatieve plekken aangedragen om de woningen neer te zetten. Reclamanten waren zelfs bereid om grond te ruilen: naastgelegen weiland of land aan andere kant van het fietspad, maar ook dit aanbod is afgewezen.

Clusteren van woningen bij de Emsterhof zou veel logischer zijn volgens reclamanten.

Landgoederen worden vaak aangelegd in de groene wiggen. Het doel is om aaneengesloten natuur te creëren. De kosten van aanleg van die natuur moeten terugverdiend worden, dit gebeurt vaak door woningbouw. Reclamanten hebben hier begrip voor, maar niet voor de gekozen locatie en het afplaggen van de gronden. Reclamanten begrijpen niet waarom een andere locatie nu niet meer denkbaar zou zijn en hopen dat de gemeente hier nog eens naar wil kijken.