



Gemeente Epe

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Landgoed Vlasbeek

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen.....	7
Bijlage 1 Inrichtingsplan nieuwe natuur Landgoed Vlasbeek.....	10

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Vlasbeek.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van Landgoed Vlasbeek aan de Paalbeekweg in Epe met 1 hectare nieuwe natuur en de verschuiving van het huidige bouwvlak.

Met ingang van 24 juni 2021 heeft het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is 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. De ingediende zienswijze voldoet aan deze eisen en is daarom ontvankelijk.

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

Ambtshalve aanpassingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging, bij vaststelling, zogenoemde ambtshalve aanpassingen 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 3 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de aanpassing.

Hoorzittingen

Wethouder B.J. Aalbers (Ruimtelijke Ordening) heeft de indiener van de zienswijze uitgenodigd de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. De indiener heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt. De zienswijze is waar nodig aangevuld met tijdens de hoorzittingen aangedragen punten. Een verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze van [Reclamant A], d.d. 13 juli 2021 (ingekomen 13 juli 2021)

Samenvatting reactie

- a. De situering van het bouwvlak wijkt af van de visie die de gemeenteraad had bij het bestemmingsplan Landgoed de Pirk: de bebouwing moest achter de zichtlijn van de bosrand blijven. Hiervoor zijn toentertijd veel argumenten aangevoerd. Na heel veel inspraak is het bouwvlak vastgesteld op 1700m². Op het nu ingediende plan lijkt het bouwvlak veel groter.
- b. Het nu ingediende plan voorziet in de bouw van twee gescheiden woningen, dit komt niet overeen met het provinciale beleid genoemd op pagina 9 van de toelichting op dit plan. Hier staat duidelijk: een woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden.
- c. Ter hoogte van het perceel Ericaweg 10a ontstaat inmiddels een groot bos. De gemeenteraad had toch gekozen voor een open landschap?
- d. In tegenspraak met een open landschap is de geplande aanleg van een boomgaard met 400 bomen op de nieuw verworven 1 ha nieuwe natuur.

Uit de hoorzitting zijn wel aanvullingen naar voren gekomen.

- e. Reclamant ligt met betrekking tot zijn opmerking over de boomgaard met 400 bomen toe dat op één bladzijde van de toelichting staat dat dit stuk grond een kruidenrijk grasland wordt, maar op een andere bladzijde staat aangegeven dat hier 400 bomen (beoogde boomgaard) worden geplant. Reclamant constateert dat daar nogal een verschil in zit en wil weten wat het nu wordt.

Reactie gemeente

- Ad a. Over het verschuiven van het bouwvlak is lang gesproken. Voor een klassiek landhuis (een gebouw van allure met meerdere wooneenheden) is de beste plek direct naast de bossen van de Waayenberg. Helaas bleek dit in verband met bezonning niet haalbaar. In bijlage 1 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is dit uitgebreid onderbouwd. Uiteindelijk is daarom ingestemd om te onderzoeken of verplaatsing van het bouwvlak mogelijk is. Daarbij zijn diverse locaties op het landgoed bekeken (zie bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De nu voorgestelde locatie kwam daarbij als beste naar voren, maar wel onder de voorwaarde dat ook het beeldkwaliteitsplan moet worden aangepast. Een klassiek landhuis (een gebouw van allure met meerdere wooneenheden), zoals oorspronkelijk was beoogd past immers niet op de nieuwe locatie. Er is daarom gekozen voor een nieuwe invulling in de vorm van twee kleinere woningen. Dit past beter op de voorgestelde locatie. Het is correct dat het bouwvlak destijds is vastgesteld op 1.700 m². In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft is het nieuwe bouwvlak niet groter, maar juist kleiner geworden. De gezamenlijke oppervlakte van de twee bouwvlakken is nu 1.292 m². Wel heeft reclamant terecht geconstateerd dat de oppervlakte groter lijkt. Het gaat echter niet om de oppervlakte van het bouwvlak, maar om de oppervlakte van het bestemming Tuin en de bestemming Wonen-Landhuis. In het oorspronkelijke bestemmingsplan Landgoed de Pirk bedroeg de gezamenlijke oppervlakte van beide bestemmingen 4.265 m². In het voorliggende plan bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingen Tuin en Wonen-Landhuis 5.482 m². Dat is ruim 1.200 m² meer. Deze toename is ten koste gegaan van de bestemming Natuur. Dit komt niet overeen met het vastgestelde uitgangspunt, namelijk een verschuiving van het bestemmingsvlak, niet van een vergroting. Het plan moet hierop worden aangepast, zodat de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingen Tuin en Wonen-Landhuis gelijk is aan het oorspronkelijke bestemmingsplan Landgoed de Pirk.
- Ad b. Zoals hierboven, onder ad a. is aangegeven, past een klassiek landhuis in de vorm van een gebouw van allure met meerdere wooneenheden niet op de nieuwe locatie. Daarom is bewust gekozen voor een nieuwe invulling met twee kleinere losse woningen. Het beleid van provincie Gelderland staat dit niet in de weg. Op de door reclamant genoemde pagina van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het algemene beleid van provincie Gelderland beschreven. Het algemene beleid gaat uit van landgoederen van 5 hectare met daarop een woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden. Landgoed Vlasbeek is ruim 10 hectare groot. Op basis van het provinciale beleid zouden hier dus twee landgoederen met elk één woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Gemeente Epe heeft al jarenlang een eigen landgoederenbeleid. Dit beleid is strenger dan dat van de provincie. In Epe moet een landgoed ten minste 10 hectare groot zijn. Daar tegenover staat wel dat het landhuis in Epe maatwerk is. Als de omstandigheden daarom vragen zijn

meerdere kleinere wooneenheden mogelijk. Het voorliggende plan voldoet aan zowel het provinciale als gemeentelijke beleid voor nieuwe landgoederen.

- Ad c. Het bos waar reclamant op doelt maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan Landgoed Vlasbeek, maar ligt in het bestemmingsplan Landgoed de Pirk. In bestemmingsplan Landgoed de Pirk is inderdaad de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - beekdal gebied met openheid' opgenomen met als doel de openheid van het beekdal planologisch te borgen. De grond waar op dit moment de bomen groeien die reclamant bedoeld, ligt echter niet in het beekdal, maar aan de rand. De desbetreffende aanduiding ligt dan ook niet op deze specifieke locatie. Er is dus geen strijdigheid met bestemmingsplan Landgoed de Pirk. Voor het voorliggende bestemmingsplan Landgoed Vlasbeek heeft de reactie van reclamant geen gevolgen.
- Ad d. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, is het geenszins de bedoeling om een boomgaard met 400 bomen aan te leggen op de extra hectare nieuwe natuur. In bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de inrichting van de extra hectare nieuwe natuur uitgelegd en met de volgende afbeelding geïllustreerd:



Inrichtingsschets Landgoed Vlasbeek

De extra hectare nieuwe natuur zal dus bestaan uit kruidenrijk grasland, met enkele fruitbomen en notenbomen ten behoeve van onder andere steenuilen. Daarnaast wordt de scherpe grens tussen bos en grasland ecologisch waardevol gemaakt maken, door de realisatie aanplant van mantel- en zoomvegetatie.

Het is overigens wel zo dat het inrichtingsplan voor de aanleg van de nieuwe natuur niet correct is gekoppeld als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan. Ook ontbreekt een goede beschrijving van de verschillende vegetatietypen (kruidenrijk grasland, zoom en mantel). Ten slotte ontbreekt op het kaartbeeld van de inrichtingsschets de zuidoost hoek van het landgoed. Het plan moet hierop worden aangepast.

- Ad e. Zoals onder ad d. aangegeven, komt er geen boomgaard met 400 bomen. Dit staat ook niet als zodanig in de plantoelichting beschreven. De passage waar reclamant op doelt komt uit één van de onderzoeken die is uitgevoerd in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Deze passage is onjuist, maar doet niks af aan de resultaten van het onderzoek. Ook maakt de passage geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het plan hoeft met betrekking tot dit aspect niet te worden aangepast.

Conclusie

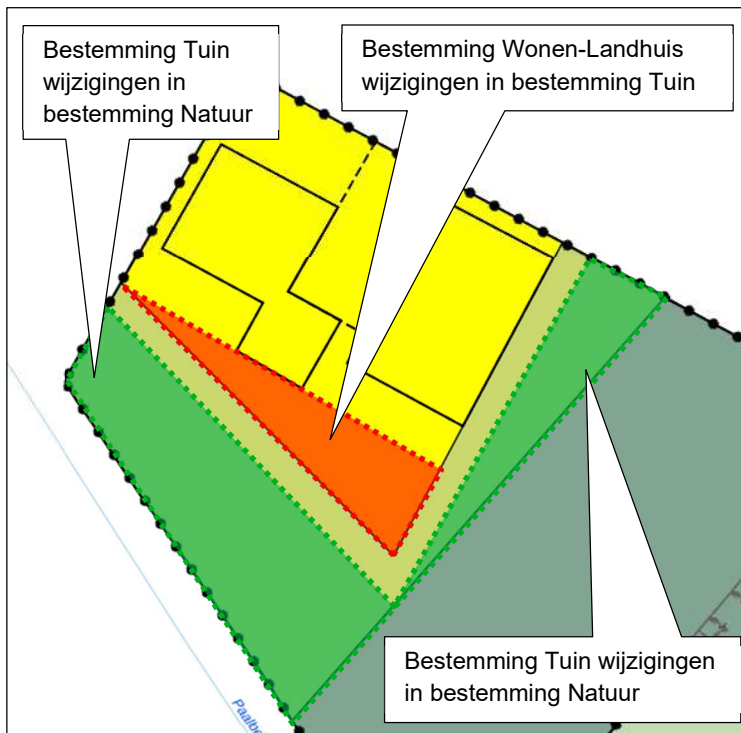
De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

1. Bestemmingsvlakken Tuin en Wonen-Landhuis

De gezamenlijke oppervlakte van de bestemming Tuin en de bestemming Wonen-Landhuis wordt verkleind, zodat deze oppervlakte niet meer dan 4.265 m² is. Dat betekent dat:

- een gedeelte van de bestemming Wonen-Landhuis wordt omgezet in de bestemming Tuin, zoals weergegeven met de rode arcering op de onderstaande afbeelding;

- een gedeelte van de bestemming Tuin wordt omgezet in de bestemming Natuur, zoals weergegeven met de groene arcering op de onderstaande afbeelding.



Aanpassing van de bestemmingen Tuin en Wonen-Landhuis

2. Inrichtingsplan voor de aanleg van de nieuwe natuur

- Het inrichtingsplan voor de aanleg van de extra hectare nieuwe natuur (zie bijlage 1 bij deze zienswijzennota) wordt toegevoegd als bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan.
- Artikel 3.3.1 strijdig gebruik wordt aangevuld met de volgende extra bepaling:
 - e. van bouwwerken overeenkomstig de bestemming - waaronder 2 vrijstaande woningen - zo lang niet is voldaan aan de verplichting tot aanleg en instandhouding van de bestemming Natuur conform het als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen "Inrichtingsplan nieuwe natuur Landgoed Vlasbeek".

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden per planonderdeel (verbeelding, regels en toelichting) de door te voeren ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan beschreven. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan.

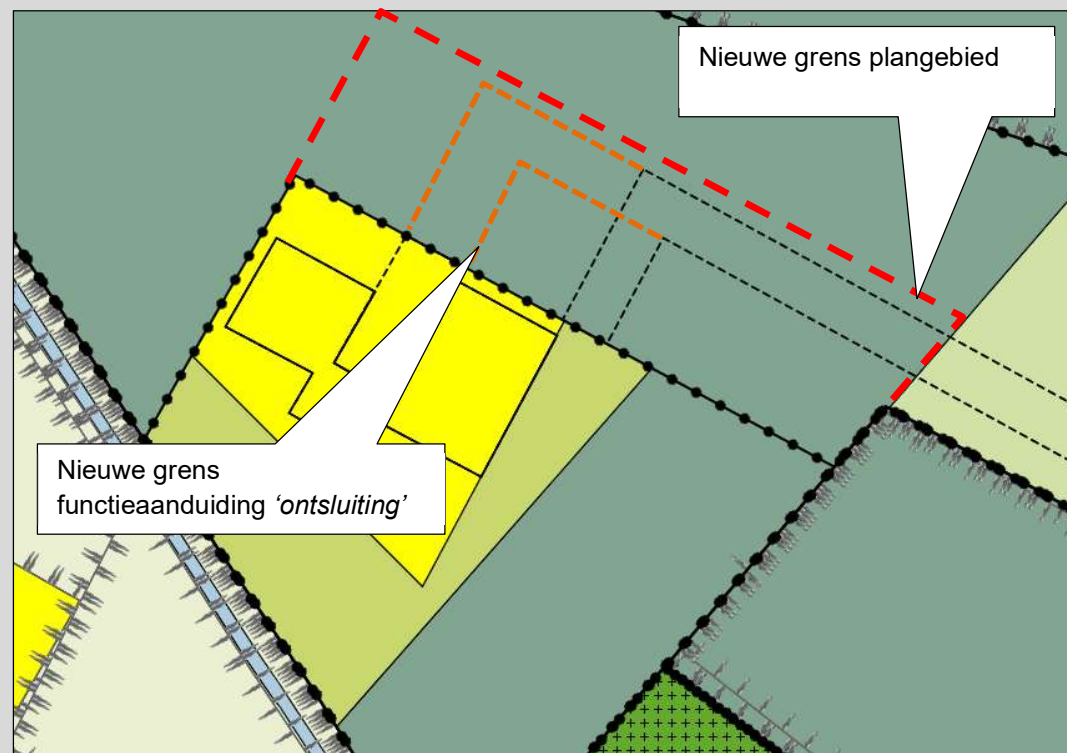
Verbeelding

- In bestemmingsplan Landgoed de Pirk is de toegangsweg naar het landhuis geregeld door middel van de functieaanduiding 'ontsluiting'. Nu het bestemmingsvlak Wonen-Landhuis is verschoven, sluit de functieaanduiding 'ontsluiting' niet goed meer aan. Het plangebied wordt als gevolg hiervan iets vergroot, zodat de functieaanduiding 'ontsluiting' kan worden aangepast en op correcte wijze aansluit op het bestemmingsvlak Wonen-Landhuis.

Aanpassing:

Het plangebied wordt uitgebreid, zoals aangegeven met de rode arcering;

De functieaanduiding 'ontsluiting' wordt aangepast, zoals aangegeven met de oranje arcering.



Aanpassing verbeelding

Regels

- *Artikel 4* bevat de regels voor de bestemming Natuur. Aangezien het plangebied wordt uitgebreid en de functieaanduiding 'ontsluiting' wordt toegevoegd (zie ambtshalve aanpassing bij Verbeelding), moet de bestemming Natuur ook worden aangevuld een bepaling over deze functieaanduiding.

Aanpassing:

Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt aangevuld met de volgende bepaling:

“ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' (os) bestemd voor een onverharde dan wel semi-verharde ontsluitingsweg ten behoeve van het landhuis. Deze toegangsweg mag niet breder zijn dan 3 m.”

- *Artikel 10* bevat de algemene afwijkingsregels. Deze regels zijn rechtstreeks overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Epe. Per abuis is vergeten om te controleren of deze regels één op één van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan Landgoed Vlasbeek. Dat is niet het geval. Bij nader inzien worden de punten d t/m g geschrapt. De hier geboden mogelijkheden zijn immers niet verenigbaar met de voorgestelde natuurontwikkeling in het gebied.

Aanpassing:

Artikel 10 lid d t/m lid g wordt geschrapt.

- *Artikel 12* bevat regels met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Per abuis is vergeten om te controleren of deze regels één op één van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan Landgoed Vlasbeek. Dat is niet het geval. Bij nader inzien worden de activiteiten A, F, G en I verboden. De hier geboden mogelijkheden zijn immers niet verenigbaar met de voorgestelde natuurontwikkeling in het gebied. De tabel in *artikel 12* wordt hierop aangepast. Bovendien bevat activiteit G een verkeerde beschrijving. Er wordt gesproken over het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters. Het gaat hier om het kweken en telen van bomen, struiken en heesters. Aanplant ten behoeve van de voorgenomen natuurontwikkeling is immers wel toegestaan. De beschrijving van activiteit G wordt hierop aangepast.

Aanpassing:

De tabel in artikel 12.1 wordt als volgt aangepast:

Bestemmingen en aanduidingen	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Aanduidingen									
overige zone - dekzandruggen en oude bouwlanden	x	x	+	+	+	x	x	+	x
overige zone - beekdalen	x	+	x	+	+	x	x	+	x

x omgevingsvergunning niet mogelijk (activiteit onder geen enkele voorwaarde toegestaan)

Activiteit G wordt als volgt aangepast:

G. het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;

- *Bijlage 2* bij de regels bevat het Beeldkwaliteitsplan Landgoed Vlasbeek. Deze bijlage is als voorwaardelijke verplichting aan de regels gekoppeld. In het beeldkwaliteitsplan is met betrekking tot de toegangsweg per abuis de volgende zin opgenomen: "De toegangsweg wordt (indien gewenst) van lage verlichtingselementen voorzien. De lichtbron is op de weg gericht en heeft zo min mogelijk uitstraling naar de omgeving." Het aanbrengen van verlichting langs de toegangsweg is echter niet verenigbaar met de voorgestelde natuurontwikkeling in het gebied. De desbetreffende zin wordt dan ook aangepast, in die zin dat verlichting van de toegangsweg niet is toegestaan.

Aanpassing:

De paragraaf over Toegangsweg en plein op pagina 9 van het beeldkwaliteitsplan wordt als volgt aangepast:

“Toegangsweg en plein

Het plein wordt uitgevoerd in gebakken klinkerbestrating of halfverharding. De materialen en kleuren van de verharding worden afgestemd op het metselwerk van de gebouwen. Het toegangspad krijgt halfverharding en wordt niet verlicht om de nachtelijke rust van dieren zo weinig mogelijk te verstoren. Ook op het erf is de verlichting afgestemd op de ligging midden in de natuur.”

Toelichting

- In de tekst van de toelichting in *hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid* wordt gesproken over de woning Paalbeekweg 17. Dit moet Paalbeekweg nummer 20 zijn. De tekst wordt hierop aangepast.

Bijlage 1 Inrichtingsplan nieuwe natuur Landgoed Vlasbeek

Inrichtingsplan nieuwe natuur Landgoed Vlasbeek

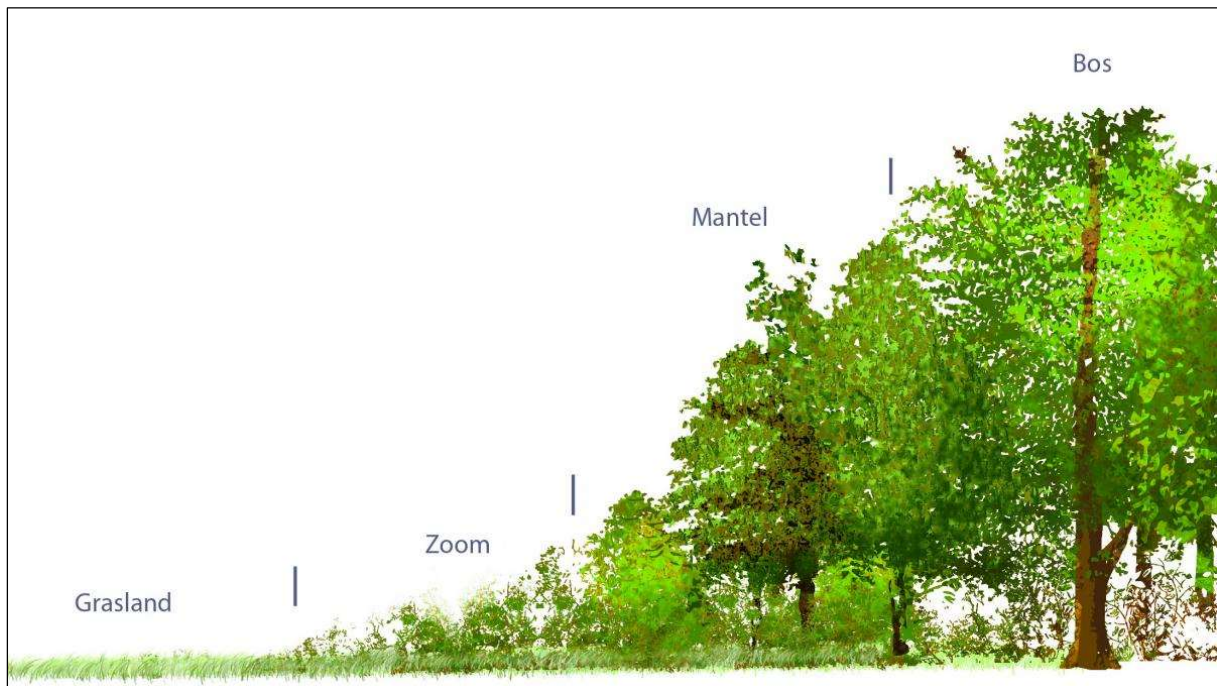


Afbeelding 1. Inrichtingsplan nieuwe natuur Landgoed Vlasbeek

Landgoed Vlasbeek wordt uitgebreid met een kavel van ca. 1 ha aan de zuidoost kant tegen het bos. Voor deze kavel is een inrichtingsplan gemaakt (zie afbeelding 1). Het kavel was in het verleden in gebruik als agrarisch grasland. Het kavel wordt als volgt ingericht:

1. het bestaande bos ten zuiden van het landgoed krijgt een rand van mantel en zoom aan de noordwest en noordoost zijde (o.a. voor sleedoornpag)
2. het grasland wordt omgevormd tot kruidenrijk grasland (foerageergebied voor o.a. buizerd, die in het nabijgelegen bos een nest heeft)
3. er worden enkele fruitbomen en notenbomen toegevoegd (steenuilen)

1. Toelichting op de bosrand van mantel en zoom



Afbeelding 2. Mantel- en zoomvegetatie

Aan de zuidrand van landgoed Vlasbeek is de grens tussen bos en grasland zeer scherp. Voorgesteld wordt om deze rand ecologisch waardevol te maken. Een ecologisch goede bosrand bestaat uit een mantel en een zoom. De mantel is een struik- of hakhout zone. De zoom is een zone met ruigtekruiden. De breedte van een goede bosrand varieert tussen de 1 tot 1,5 maal de boomhoogte. De bomen in het bosje ten zuiden van landgoed Vlasbeek zijn ca 25 m hoog. Voor de totale breedte van zoom en mantel is daarom 30 meter aangehouden.

Zowel bij mantel- als zoomvegetaties is er duidelijk invloed van het nabije bos door beschaduwing, boomwortels, bladval, minder wind. Dit uit zich in de aanwezigheid van bosplanten. Voorbeelden van aan te planten heesters zijn Sleedoorn, Gelderse roos en Vlier. Mantel- en zoomvegetaties zijn belangrijk voor hun bloemenrijkdom en structuur.

Voor het aanleggen van de mantel worden heesters aangeplant, boomsoorten worden als hakhout gezet en er zullen zich spontaan soorten vestigen.

De zoom kan het beste spontaan ontwikkelen. Een golvende rand zorgt voor meer variatie en meer biodiversiteit.

Het beheer is gericht op het in stand houden van de mantel en de zoom. In de mantel moet bosvorming tegen gegaan worden door uitgroeiende bomen te kappen. Heesters behoeven geen beheer. Af en toe een solitaire boom levend of dood laten staan is goed voor de biodiversiteit. Hetzelfde geldt voor takkenrillen of hopen met dood hout in de bosrand. De zoom wordt beheerd door gefaseerd maaien, elk deel van de ruigte wordt om de 2 tot 4 jaar gemaaid. Afvoeren van maaisel is nodig om ruigtes bloemrijk en biodivers te maken.

2. Toelichting op kruidenrijk grasland



Afbeelding 3; Kruidenrijk grasland

Het ontwikkelen van een kruidenrijk grasland is belangrijk voor zowel flora en fauna. Soorten die door het verschralende beheer zich kunnen ontwikkelen zijn o.a. Fioringras, Ruw beemdgras, Witbol of zelfs de Echte Koekoeksbloem, diverse zeldzame Zeggesoorten, Korenbloemen, maar ook diverse soorten Orchideeën. Bloeiende planten trekken veel insecten aan, zoals vlinders en hommels. om deze kruidenrijke graslanden te ontwikkelen wordt een zogeheten verschralend en gevarieerd (maai)beheer uitgevoerd.

Het verschralend beheer is gestoeld op het principe van maaien en afvoeren. Met name de eerste jaren is het aan te bevelen om meer dan 3 keer per jaar het grasland te maaien en het maaisel af te voeren. Deze intensiteit kan na een aantal jaren van dit beheer en afhankelijk van het veranderen van de samenstelling van het grasland worden teruggebracht tot uiteindelijk 1 of 2 keer per jaar maaien.

De eerste keer wordt gemaaid kort na het doorschieten van de dominante grassen (eind mei / begin juni), de tweede tijdens de zomermaanden (augustus) en een laatste keer kort voor het einde van de groei (eind september / begin oktober). Deze laatste maaibeurt verhindert dat de grassen gaan 'liggen' voor de winter, anders gaat een grasland snel 'verruigen'.

3.Toelichting op fruit- en notenbomen

Op de grens tussen de zoom en het kruidenrijk grasland worden enkele notenbomen toegevoegd. Het gaat om een viertal notenbomen (*Juglans regia*). Langs het toegangsweggetje worden daar waar open plekken tussen de bestaande bomen vallen enkele fruitbomen aangeplant. Het gaat hier maximaal om vier fruitbomen.

Bijlage 2 Verslag hoorzitting

Hoorzitting Ontwerp bestemmingsplannen Landgoed Vlasbeek (zaak 301651)

Aanleiding: Zienswijze [Reclamant A],
Datum: 23 september 2021, 14.00 uur;
Aanwezig: [Reclamant A]
en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers, mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

De portefeuillehouder geeft een toelichting op de hoorzitting en het verdere traject van het bestemmingsplan. Tijdens de hoorzitting van vandaag kan reclamant een mondelinge toelichting geven op de door hem ingediende schriftelijke zienswijze.

Er wordt verslag gemaakt van de hoorzitting en dit verslag wordt aan de zienswijzennota toegevoegd. Het bestemmingsplan wordt, inclusief de zienswijzennota, voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Indieners van een zienswijze kunnen dan inspreken bij de raadscommissie en worden hiervoor uitgenodigd door de griffie.

Reclamant geeft aan dat hij het jammer vindt dat de eigenaar van het landgoed niet met hem in gesprek is gegaan. De eigenaar heeft alleen via zijn architect een briefje naar reclamant gestuurd met het plan. Verder is er geen contact geweest. De eigenaar heeft ook nooit aangegeven: het plan is gewijzigd en er komen nu 2 woningen.

De eigenaar wist toen hij het landgoed kocht waar de woning mocht komen. Reclamant is daarom verbaasd dat de gemeente er zomaar mee instemt dat de nieuwe eigenaar van het landgoed de woning vervolgens op een andere plek wil positioneren.

De nu gekozen plek is voor reclamant nog ongunstiger dan de origineel geplande locatie. De bebouwing zit precies in de zichtlijn van reclamant als hij achter zijn huis zit.

In alle stukken staat dat er 1 groot landhuis komt van 2000 m², met twee wooneenheden.

In het nieuwe plan zijn dit duidelijk twee afzonderlijke woningen geworden, die wel iets kleiner zijn.

Reclamant heeft er op zichzelf geen bezwaar tegen dat er een landhuis komt.

Reclamant heeft eerder bij de gemeente de suggestie gedaan voor een wat hem betreft betere locatie. Hiervoor had de landgoedeigenaar grond moeten ruilen met een ander landgoed. De gemeente vond dit echter geen zaak voor de gemeente. Reclamant vindt dit niet juist.

Reclamant geeft aan dat het landgoed niet goed wordt onderhouden. In de stukken staat dat er 1 keer per jaar gemaaid moet worden, maar er wordt niet gemaaid. Het moet een open landschap zijn zo staat er. Maar omdat er niet gemaaid wordt staat er nu allemaal opslag van elzenbomen. Dit tast het vrije uitzicht van reclamant aan. Het door het bestemmingsplan beoogde open karakter wordt hierdoor aangetast. Wordt hier tegen opgetreden?

Volgens het bestemmingsplan is het de bedoeling dat de wandelpaden op het landgoed worden open gesteld. Reclamant geeft aan dat deze wandelpaden in de praktijk niet toegankelijk zijn o.a. door de aanwezige braamstruiken. Wie controleert dit? Wat is hier tegen te doen?

In het vorige bestemmingplan was het bouwvlak 1700 m² groot. Op de tekening lijkt het bouwvlak echter nu een stuk groter. Hoe kan dat? Het oorspronkelijke bouwvlak was 3400 m². Vervolgens is het verkleind naar 1700 m² na reacties van omwonenden. Nu staat er helemaal geen oppervlakte meer genoemd. Reclamant vindt het bouwvlak veel te groot.

Doordat het bouwvlak is vergroot komt de bebouwing straks meer in het zicht van de reclamant te staan. Reclamant begrijpt niet de gemeente met deze plek en omvang akkoord is gegaan.

Reclamant vindt het onduidelijk dat op diverse plekken in het bestemmingsplan staat dat er maar 1 woning mag komen terwijl er elders staat genoemd dat er 2 woningen zijn toegestaan. Er is eerst aldoor gezegd: 1 woning toegestaan, nu worden er toch 2 woningen toegestaan, dat is niet consequent, maar onduidelijk. In het planschaderapport geeft SAOZ ook aan dat hier maar 1 woning mag komen (bladzijde 34). Op bladzijde 9 van het beeldkwaliteitsplan staat een kaart met 2 bouwkvavels.

De eigenaar heeft 1 ha grond bijgekocht en de naam van het landgoed is veranderd van De Pirk in Vlasbeek. Er ligt nu een heel nieuw bestemmingsplan. De bijgekochte grond ligt naast het bos van de Waaijenberg. Op één bladzijde staat dat dit stuk grond een kruidenrijk grasland wordt (op bladzijde 120 en op bladzijde 211 in de tekening), maar op een andere bladzijde (bladzijde 110 van de ecologische analyse stikstofdepositie) staat aangegeven dat hier 400 bomen (beoogde boomgaard) worden geplant. Daar zit nogal verschil in. Wat wordt het nu? Op deze bladzijde staat ook dat hier maar 1 woning komt. Op bladzijde 150 wordt ook aangegeven: beoogde boomgaard die bestaat uit 400 bomen.