Bestemmingsplan Buitengebied 1995

Herziening 2002-1

Landgoed aan de Van Heeckerenbeek
genaamd: landgoed Het Beeckdael

ONTWERP

Gemeente Ruurlo

Grontmij Nederland bv
Arnhem, 2 februari 2003

Grontmij

Toelichting

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerende bestemming	4
1.4	Doel van de herziening	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving van het plangebied	6
2.1	Huidig gebruik van het plangebied en directe omgeving	6
2.2	Cultuurhistorie	6
2.3	Landschap	6
2.4	Natuur	7
2.5	Recreatie	8
2.6	Verkeer	8
2.7	Water	8
2.8	Laagvliegroute 10A	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	Inrichtingsplan	14
4.1	Uitgangspunten	14
4.2	Beschrijving landgoed Het Beeckdael	14
5	Milieuonderzoeken	16
5.1	Geluid	16
5.2	Bodem	16
5.3	Bedrijven	17
5.4	Watertoets	17
6	Economische verantwoording	19
6.1	Eigendom en realisatie	19
6.2	Exploitatieopzet	19
6.3	Subsidieregelingen	20
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.1	Procedure	21
7.2	Inspraak en overleg ex artikel 10 Bro	21
Staat van Wijzigingen		33
A.	DE PLANKAART	33
B.	DE PLANVOORSCHRIFTEN	33

Bijlagen:

1. Inspraak reacties en inspraak verslag
2. Art. 10 Bro reacties
3. Besluit toekenning woningcontingent
4. Besluit ontheffing FFW
5. Watertoets
6. Inrichtingsplan Landgoed Het Beeckdael

1 Inleiding

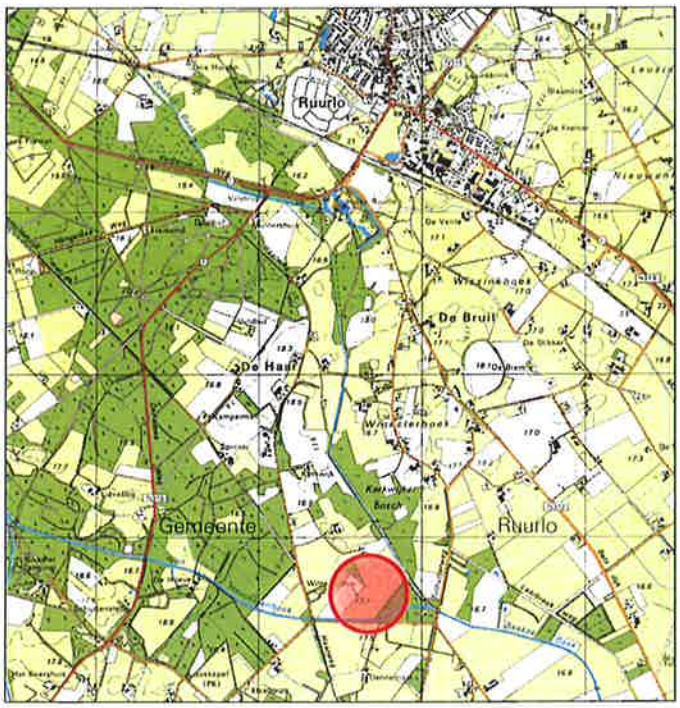
1.1 Aanleiding

Ruurlo is een groene gemeente met reeds verschillende landgoederen en kastelen binnen haar grenzen. Veel van deze terreinen liggen verankerd in de bosgebieden aan de zuidwestzijde van Ruurlo.
Aan de zuidzijde ligt een locatie die in particulier eigendom is en in aanmerking komt voor het realiseren van een nieuw landgoed. Deze locatie is gelegen op de overgang van bos naar agrarisch landschap op een plek waar de Van Heeckerenbeek en de Veengoot/Baakse Beek samenkomen.

Om dit nieuwe landgoed te kunnen realiseren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied is circa 6 ha groot en is gelegen ten zuiden van Ruurlo. Het gebied bestaat momenteel uit agrarisch weidegebied.
Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Van Heeckerenbeek, aan de noordoostzijde liggen verspreide bosschages die tezamen het Kerkwijkerbosch vormen.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'.

Het bestemmingsplan is op 25 april 1996 vastgesteld door de gemeenteraad van Ruurlo en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 december 1996.
Het realiseren van een nieuw landgoed is op gronden met deze bestemming niet mogelijk. Vandaar dat een herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied noodzakelijk is.

1.4 Doel van de herziening

Met deze bestemmingsplanherziening beoogt gemeente Ruurlo het planologisch en juridisch kader te bieden voor de realisatie van een nieuw landgoed aan de Van Heeckerenbeek, genaamd landgoed Het Beeckdael.

1.5 Leeswijzer

Deze bestemmingsplanherziening bestaat uit de toelichting, de staat van wijzigingen en de plankaart. De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend, maar is wel van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid voor belanghebbenden. In de plantoelichting worden de beweegredenen tot het geven van een bepaalde bestemming aan een gebied, alsmede een interpretatie van de bestemming gegeven.

De toelichting is als volgt opgebouwd.
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, specifieke aandacht is er voor het waterhuishoudkundig beleid.
Hoofdstuk 4 beschrijft de inrichting van het nieuwe landgoed, onderbouwd met enkele schetsen en foto's. De milieuhygiënische aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt bij de economische verantwoording stilgestaan en tot slot wordt in hoofdstuk 7 verder ingegaan op de maatschappelijke verantwoordelijkheid.

De staat van wijzigingen en de plankaart vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn onder meer opgenomen de inspraakreacties, het verslag van de openbare inspraakzitting en de reacties die zijn gegeven in het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Op deze reacties wordt inhoudelijk ingegaan in paragraaf 7.2

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidig gebruik van het plangebied en directe omgeving

Het plangebied ligt in een agrarische omgeving, op bouw- en grasland. In dit agrarisch gebied staan boerderijen verspreid langs de rechte door bomen begeleide wegen. De landbouwkundige verkaveling is rationeel in rechte blokken en op verschillende plaatsen komen grote en kleine bossen en landschappelijke verkavelingen voor. Het Kerkwijkerbosch aan de noordoostzijde van het plangebied is voor de natuur van belang; het bos rond de Zelhemseweg ten westen van het plangebied heeft vooral een recreatieve functie.

2.2 Cultuurhistorie

Door de Rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek is de indicatieve kaart van archeologische waarden (IKAW) ontwikkeld. Deze kaart geeft inzicht in gebieden waarvan geen archeologische waarden bekend zijn. Voor het onderzoeksgebied (de locatie waarop het landhuis gerealiseerd wordt) geeft deze kaart aan dat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Het oosten van de woningbouwlocatie heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Derhalve is er voor gekozen om een archeologisch inventariserend veldonderzoek uit te voeren *(Grontmij, 5 september 2002)*.

De resultaten van dit inventariserend veldonderzoek zijn als volgt.
Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat een gedeelte van de bodem in het onderzoeksgebied kenmerken heeft van veldpodzolgronden. De bodem is plaatselijk slechts ondiep verstoord. Er bevinden zich in het onderzoeksgebied geen diepe bodemverstoringen.

Bij het uitvoeren van de boringen zijn twee vondsten aangetroffen. Zij behoren tot de vondstcategorie houtskool. De vondsten wijzen echter niet op bewoning in het verre verleden. Ook zijn er geen grondsporen aangetoond.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden waaruit blijkt dat archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Toch wordt aanbevolen tijdens de werkzaamheden aandacht te besteden aan eventuele grondsporen in de vorm van bodemverkleuringen en het voorkomen van archeologische vondsten in de bodem, aangezien de bodem niet diep verstoord is.

2.3 Landschap

De locatie ligt op de flank van de zogenaamde overschoven of begraven stuwwal en het Centraal-Achterhoeks bekken. De met zandduinen begraven stuwwal is in het landschap goed zichtbaar door de aaneengeschakelde bossen.
Het Centraal-Achterhoeks bekken is een veenbekken met talrijke opduikingen van kleine zandkoppen en ruggen. Het bekken is doorsneden door beken. Eeuwenlang werd in de omgeving van Ruurlo collectief landbouw bedreven, georganiseerd in zogenaamde Marken. De essen, hoger gelegen en met houtwallen omgeven bouwlanden, ten oosten van Ruurlo herinneren daar aan. De vochtige gronden langs de beken werden als weide- en hooiland gebruikt.

De woeste, moerige en venige gronden werden velden, venen en broeken genoemd.
Na het verdelen van de marken en de uitvinding van de kunstmest werden ook de woeste gronden geschikt voor agrarisch gebruik. Het jonge ontginningslandschap ontstond, met rechte wegen, rechte kavels en verspreide bebouwing. Om het waterpeil ten behoeve van de landbouw te reguleren heeft men eerst de Veengoot en in de jaren '70 van de vorige eeuw, de Van Heeckerenbeek gegraven.

Zo komt het dat de locatie van het nieuwe landgoed wel aan de beek ligt, maar niet op beekdalgronden. En dat de locatie lijkt te horen bij de jonge ontginningen, maar ligt op de flank van de stuwwal.
Om deze reden is de locatie landschappelijk gunstig en aantrekkelijk voor de ontwikkeling van een landgoed. De jonge ontginningen kunnen een kwaliteitsverbetering gebruiken. De flanken van de stuwwal bieden daarnaast grote potenties voor uitbreiden van nieuw bos in aansluiting op bestaand bos. Tenslotte kan de Van Heeckerenbeek door de aanwezigheid van het landgoed een natuurlijke impuls krijgen.

2.4 Natuur

Om inzicht te krijgen in de aanwezige natuurwaarden in het plangebied en de consequenties voor deze waarden van het realiseren van een nieuw landgoed, is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. (*Grontmij, 30 oktober 2002*). De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt.

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat een aantal soorten in het plangebied aanwezig is, waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd bij het ministerie van LNV in het kader van de Flora- & Faunawet. Het betreft de volgende soorten. Geen van deze soorten staat overigens op een rode lijst.

- Mol;
- Konijn;
- Haas;
- Egel;
- Gewone bosmuis;
- Dwergspitsmuis;
- Bosspitsmuis;
- Huisspitsmuis;
- Veldmuis;
- Aardmuis;
- Woelrat;
- Gewone pad;
- Bruine kikker;
- Kleine watersalamander;
- Groen kikker complex.

De op grond van artikel 75, lid 4 van de Flora- en Faunawet aangevraagde ontheffing is inmiddels verleend op 26 maart 2003. Tevens moet er voor gezorgd worden dat broedvogels niet gestoord worden (broedseizoen 15 maart-15 juli).

Kansen voor de natuur zijn er bij de realisatie van het nieuwe landgoed volop. Bij de juiste inrichting van het landgoed kan een groot aantal bedreigde soorten een passend habitat worden geboden.

De populaties boomkikkers, die ten westen en ten oosten van het plangebied hun leefgebied hebben, zijn op het moment van elkaar gescheiden.

Door middel van inrichting van het nieuwe landgoed kunnen zij aansluiting vinden en een grote populatie vormen. Iets dergelijks geldt voor de kamsalamander en voor de ringslang.
Vele andere soorten zullen simultaan kunnen profiteren van de inrichting voor de beschreven soorten.

2.5 Recreatie

Ruurlo is recreatief gezien een aantrekkelijke gemeente in een aantrekkelijke streek. Kastelenroutes, campings en voor recreanten opengestelde parken komen op diverse plaatsen voor. Het recreatief product is gebaseerd op het landschap en de cultuurhistorie. Een nieuw landgoed past uitstekend in dit product.

2.6 Verkeer

Door het plangebied lopen geen verharde wegen. De Haarweg, gelegen aan ten westen van het plangebied, ontsluit het plangebied.

2.7 Water

Zoals eerder vermeld, bevinden zich in de directe nabijheid van het plangebied verschillende beken, namelijk de Van Heeckerenbeek, de Baakse Beek en de Veengoot.

2.8 Laagvliegroute 10A

In het luchtruim boven het plangebied is een laagvliegroute van de Koninklijke Luchtmacht gelegen. Het betreft de laagvliegroute 10A, hetgeen inhoud dat het jachtvliegtuigen (bijvoorbeeld F16's) is toegestaan om op een hoogte van 75 meter boven hindernissen te vliegen.

Dit bestemmingsplan levert geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de laagvliegroute, aangezien de bouwhoogte is beperkt tot 13 meter. Een dergelijke bouwhoogte levert gezien de reactie van het Ministerie van Defensie geen belemmering op voor het gebruik van de laagvliegroute.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Door het Rijk wordt het begrip Nieuwe Landgoederen als volgt omschreven.

"Een nieuw landgoed is een openbaar toegankelijk boscomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van 'allure' met maximaal twee a drie wooneenheden en een minimale omvang van de bebossing van 5 hectare"

Natuurschoonwet

In de Natuurschoonwet zijn bepalingen opgenomen omtrent landgoederen. Om te kunnen worden aangemerkt als een Natuurschoonwetlandgoed, moet een onroerende zaak voldoen aan de criteria die zijn vastgelegd in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928. Deze criteria behelzen onder meer dat:

- de oppervlakte van de onroerende zaak minimaal vijf aaneengesloten hectare moet bedragen;
- 30% van het terrein ten minste bezet moet zijn met houtopstanden;
- het soort gebruik dat van de onroerende zaak wordt gemaakt, geen inbreuk op het natuurschoon mag maken.

Door te voldoen aan bovenstaande criteria kan de eigenaar van het terrein voor fiscale faciliteiten in aanmerking komen. Hiernaast moet de eigenaar dan voldoen aan twee verplichtingen:

- het landgoed moet gedurende een periode van 25 jaar als zodanig in stand worden gehouden;
- er mag geen opgaand hout worden geveld, anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is.

Hiernaast komen landgoederen die voor publiek zijn opengesteld in aanmerking voor hogere tegemoetkomingen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 1996

De gronden die deel uitmaken van het plangebied zijn in het streekplan Gelderland 1996 aangeduid met 'Landelijk gebied B' en zijn tevens aangeduid als 'Strategisch Actiegebied (te ontwikkelen/versterken)'.

In 'Landelijke gebied B' is de natuur de belangrijkste functie. Ontwikkelingen van andere functies mogen de beoogde natuurdoelstellingen niet frustreren. De landbouw vervult een blijvende rol en kan zich in economisch opzicht duurzaam ontwikkelen voor zover de natuurwaarden niet worden geschaad. Er is sprake van versterking van de natuur. Door aansluiting op bestaande natuurelementen moeten grotere aaneengesloten eenheden ontstaan, waardoor een goed en op natuur gericht milieu- en waterbeheer mogelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de rijksecologische hoofdstructuur.

Het beheer van de in deze gebiedscategorie gelegen bossen is voor een groot deel gericht op multifunctioneel gebruik.

Naast het aanwijzen van gebiedscategorieën is in het streekplan tevens beleid opgenomen met betrekking tot realisatie van nieuwe landgoederen. Aangegeven is dat de mogelijkheden om nieuwe landgoederen te stichten zullen worden benut.

Onder een landgoed wordt in het streekplan verstaan:

"Een geheel of gedeeltelijk met bossen, natuurterreinen, landbouwgronden en landschapsonderdelen bezette onroerende zaak, waarop veelal een buitenplaats of andere bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen."

Daarbij geeft het streekplan aan dat nieuwe landgoederen moeten bijdragen aan grotere landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit.

De in het streekplan neergelegde intentie om medewerking te verlenen aan de vestiging van nieuwe landgoederen is in 1999 geconcretiseerd in de Notitie nieuwe landgoederen (9 juni 1999). Uit deze notitie vloeien de volgende criteria voort ten aanzien van de vestiging van nieuwe landgoederen.

1. Als *voorkeursgebieden* gelden:
   a. gebieden die volgens het streekplan behoren tot Landelijk Gebied B en C;
   b. gebieden die volgens het streekplan zijn aangewezen als bosuitbreidingslocaties, milieubeschermingsgebieden, ecologische verbindingszones (EVZ) en stedelijke uitloopgebieden;
   c. locaties in aansluiting op bestaande landgoederenzones;

Daarentegen dienen bij voorkeur géén landgoederen te worden ontwikkeld in karakteristieke komgebieden, open essen en weidevogelgebieden.

2. Bij een landgoed hoort een *inrichtingsschets* die ingaat op de omvang van het landgoed, de situering van de bebouwing, de functie van de gronden en de delen van het landgoed die openbaar toegankelijk zijn. Over de toegankelijkheid, de inrichting en het beheer moet tussen de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten waarbij relevant is dat volgens rijksregelingen 90% van een landgoed openbaar toegankelijk moet zijn.
3. Bij een landgoed hoort een *beeldkwaliteitplan* dat ingaat op de kwaliteiten van het nieuwe landgoed en de fysieke en architectonische aspecten van de woonbebouwing ('woongebouw van allure' met maximaal drie wooneenheden) onderbouwt.
4. Naast de bouwkavel is een *minimale oppervlakte* van 5 ha aan *bos* vereist (naast de bouwkavel).
5. Ter onderbouwing van de *kwaliteitsverbetering* van het gebied kan aansluiting worden gezocht bij de criteria uit de Natuurschoonwet, de Boswet, het LBP en de Groene connecties.
6. Met een *exploitatieopzet* moet worden aangegeven dat de functieverweving wonen/werken en natuur/bos/landbouw op duurzame wijze kan voortbestaan op het landgoed.

Bij de vaststelling van de 'Evaluatie van nieuwe landgoederen 2000' hebben Gedeputeerde Staten op 27 maart 2001 het voorgaande aangevuld voor wat betreft de planologische ruimte, het toegestane bouwvolume en de wateraspecten

3.2.2 Planologische ruimte

Aangezien de gemeente de planologische ruimte waarver ze beschikte op basis van het 'Uitvoeringsprogramma Woningbouw, bijstelling 2000', geheel heeft verbruikt dan wel belegd, was het noodzakelijk om ten behoeve van dit project extra planologische ruimte te vragen aan GS van de provincie Gelderland. In haar besluit van 29 april 2003 hebben GS een extra contingent van één woning toegekend (zie bijlage).

3.2.3 Waterhuishoudingsplan Gelderland 1996-2000

Het 'Waterhuishoudingsplan Gelderland 1996-2000, verlengd tot 2004' geeft het provinciale beleid op het gebied van water weer.

Het plangebied valt binnen de categorie 'Droge delen landelijk gebied A + B'. De Baakse Beek is specifiek aangeduid als te beschermen waardevol water.

De Baakse Beek en de Veengoot zijn hiernaast aangeduid als natte ecologische zones, bedoeld als verbinding tussen Winterswijk en De Graafschap. Hierbij horen de volgende doeltypen.

- laaglandbeek;
- vochtig schraalgrasland;
- bloemrijk grasland;
- bos van arme vochtige zandgrond;
- bos van leemgrond;
- bos van bron en beek;
- houtwal;
- singel.

Zoals in het volgende hoofdstuk wordt beschreven, wordt bij de inrichting van het plangebied zoveel mogelijk aangesloten op het bovenstaande.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Watervisie 2015

Waterschap Rijn en IJssel heeft in november 2001 de Watervisie vastgesteld. Hiermee geeft het waterschap haar wensen voor de waterhuishoudkundige situatie in 2015.
In deze visie is het plangebied gelegen in de zogenaamde 'vitale watersystemen'. Binnen deze vitale watersystemen zijn alle gebruiksvormen afgestemd op een duurzaam watersysteem, of ze accepteren minder optimale waterhuishoudkundige omstandigheden.
In de stroomgebieden met vitale watersystemen blijven goede mogelijkheden aanwezig voor landbouw, wonen en werken. Er bestaan hiernaast zeer goede mogelijkheden voor uitbreiding van natte natuur.
Tevens wordt in de vitale watersystemen gestreefd naar een waterhuishouding die de kenmerken heeft van een natuurlijk watersysteem: schoon grond- en oppervlaktewater, hogere zomergrondwaterstanden, hogere basisafvoeren en lagere piekafvoeren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Landschapsbeleidsplan

Het landschapsbeleidsplan van de gemeente Ruurlo heeft het volgende voor met de locatie van het landgoed.

De locatie van het landgoed valt onder het zogenaamde 'besloten kampenlandschap'. Kenmerkend voor dit landschap zijn de afwisseling van open en gesloten gebieden. Kleine bossen, akkers en weilanden, houtwallen, laanbeplantingen langs wegen en verspreid staande bebouwing zijn karakteristiek voor dit landschapstype.

Bij dit landschapstype gaat het vooral om het versterken van het kleinschalige en besloten karakter. Bovendien vervult dit landschapstype een belangrijk onderdeel binnen de ecologische structuur, waardoor het wenselijk is om de bestaande beplanting uit te breiden met kleine bosjes en singels.
Verder is het wenselijk dat landbouw aanwezig blijft, zij het dat versneld terugdringen van de mestgift, gebruik van bestrijdingsmiddelen en ammoniakuitstoot gewenst is.
Het beleid van de gemeente is gericht op handhaving van bossen en singels, die een belangrijke landschappelijke waarde hebben, zowel visueel ruimtelijk als ecologisch.

In het landschapsbeleidsplan van de gemeente Ruurlo wordt het landschap waar het plangebied in is gelegen, getypeerd als een 'besloten kampenlandschap'. Versterking van het kleinschalige en besloten karakter van het landschap staat centraal. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door een afwisselende ruimtelijke opbouw. Tot de cultuurwaarde van dat landschap behoren landgoederen. Maatregelen binnen het besloten kampenlandschap zijn gericht op het duurzaam behoud van lokale natuurwaarden, waaronder ook het behoud, onderhoud en aanleg van bosjes en singels. Volgens het landschapsbeleidsplan van de gemeente is het plangebied gelegen in een ecologisch kerngebied. Het is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

De locatie valt binnen het coulisselandschap, ook wel het 'besloten kampenlandschap' genoemd. Kenmerkend voor dit landschap zijn de afwisseling van open en gesloten gebieden, kleine bossen, akkers en weilanden, houtwallen, laanbeplanting langs de wegen en verspreid vrijstaande bebouwing. Open 'kamers' worden gevormd door de laanbeplanting, bossen en houtwallen. Het gebied maakt onderdeel uit van zo'n open 'kamer'. De 'kamer' wordt aan de zuidzijde begrensd door de laanbeplanting (eiken) met onderbegroeiing (meidoorn/sleedoorn, hazelaar) langs de Elzeboomweg, aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door bos, aan de noordzijde door het kleine stukje bos en de beplanting langs de Baakse Beek en aan de westzijde de beplanting langs de Haarweg en de bossen op de flanken van de stuwwal. Met name vanaf de kruising van de Van Heeckerenbeek met de Haarweg heeft de openheid van deze 'kamer', met op de achtergrond bos, landschappelijke kwaliteit.

Een landgoed past in het kampenlandschap zolang de invulling van de 'kamer' door een landgoed met bos en een woonhuis niet het afwisselend open en besloten karakter van het landschap aantast. Het bos op het nieuwe landgoed moet qua hoeveelheid en ligging zorgvuldig afgestemd worden op de openheid van de locatie. Er dient rekening gehouden te worden met zichtlijnen vanuit de omgeving.

De inrichting van het landgoed dient daarnaast binnen de randvoorwaarden voor het ontwikkelen van een landgoed plaats te vinden. In het beeldkwaliteitsplan is deze randvoorwaarden rekening gehouden zodat zij ook hebben doorgewerkt in het inrichtingsplan

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied 1995

Het vigerende bestemmingsplan heeft als uitgangspunt handhaving en versterking van de landschappelijke differentiatie in het buitengebeid van de gemeente Ruurlo dat dient te geschieden middels het accentueren van de karakteristieken van de verschillende deelgebieden.

Voor de locatie geldt de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden': de aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en voor het behoud en herstel en verbetering van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

3.4.3 Beeldkwaliteitsplan Landgoed van Heeckerenbeek

In oktober 2003 is in opdracht van gemeente Ruurlo het Beeldkwaliteitsplan Landgoed van Heeckerenbeek opgesteld door Royal Haskoning. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel te fungeren als sturingsmiddel en inspiratiebron voor de ontwikkeling van het landgoed en bijbehorend landgoed op de beoogde locatie.

Het plan beschrijft voor het toekomstig landgoed het gewenste beeld, waarbij twee punten van belang zijn:

- de beeldkwaliteit is gediend met een keuze tussen 'allure' of 'onopvallend';
- binnen de keuze voor een gebouw met allure worden zowel een souterrain als hoge kamers en een forse kap mogelijk geacht.

4 Inrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het landgoed heeft een omvang van 6 ha., waarvan 85% openbaar toegankelijk is en 15% voor privé-gebruik;
- in dit bestemmingsplan wordt daarop aangesloten doordat 85% van het perceel de bestemming bos krijgt en 15% de bestemming wonen;
- het publieke gedeelte is losgekoppeld van het privé gedeelte;
- vanuit de ecologie is het wenselijk een ecotoop te creëren met als ambitieniveau de boomkikker;
- de noordzijde van de Van Heeckerenbeek wordt omgevormd naar een natuurvriendelijke oever.

4.2 Beschrijving landgoed Het Beeckdael

De ruimtelijke inrichting van het landschap zoals die in het inrichtingsplan is beschreven (zie bijlage), is enerzijds gericht op de oriëntatie van het landhuis en anderzijds op de structuur van het omringende landschap. Zo sluiten bosstroken met de verschillende doorkijken aan op de verspreide bosschages in de omgeving. Door de relatief korte afstand van de verschillende bosjes vormen ze een landschappelijke structuur.

Het nieuwe bos zal qua type beplanting aansluiten op de bestaande bossen in de omgeving. De beplanting zal bestaan uit inheemse struiken en bomen. Aan de noordzijde zorgt een houtwal voor een visuele afscherming met het aangrenzende perceel.

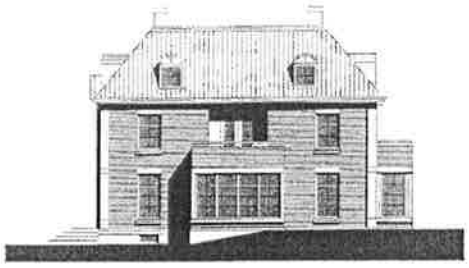
In het centrale gedeelte van het landgoed komt een open weide met schraal grasland te liggen met een ondiepe poel voor amfibieën. Het is onder andere het voortplantingsbiotoop van de boomkikker. De onbeschaduwde delen van de poel kennen een rijke en zeer afwisselende water- en oevervegetatie. De macrofauna bestaat uit veel soorten die van een structuurrijke vegetatie afhankelijk zijn; onder de macrodoelsoorten zijn met name libellen.

De oevers van de Van Heeckerenbeek worden omgevormd naar natuurvriendelijke oevers met een talud van 1:10. De begroeiing van het talud zal bestaan uit riet, afgewisseld met wilgen. Het onderhoud van de oever zal in beheer zijn van het waterschap.

Op het terrein zijn twee recreatieve routes, namelijk een informeel bospad dat slingert over het landgoed en een formeel pad vanuit het landgoed langs de centrale open weide. Het informele bospad wordt opengesteld voor publiek, het formele is bedoeld voor de bewoners van het landgoed.

Een ontsluitingsweg zal het landgoed verbinden met de Haarweg. De weg slingert over het landgoed en zal op een aantal plaatsen de open ruimtes tussen de bosstroken doorkruisen.

Het landhuis zelf bestaat uit een hoofdgebouw met een bijgebouw. De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht op het parkdeel. De voorzijde van het bijgebouw is op het voorterrein gericht. Beide gebouwen krijgen een klassieke uitstraling.



Zijgevel hoofdgebouw, richting Van Heeckerenbeek

Voorgevel hoofdgebouw, richting het park

5 Milieuonderzoeken

5.1 Geluid

In de plantoelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' is aangegeven dat de 50 dB(A)-zone van de Tolhutterweg, 25 meter uit de as van de weg ligt. Omdat het op het landgoed gelegen woongebouw op minstens 300 meter van de weg ligt, is de bouwlocatie gelegen buiten de in artikel 74 van de Wet geluidhinder aangegeven onderzoekszone. Bovendien ligt de bouwlocatie hiermee ver buiten de 50dB(A)-zone en zal er geen sprake zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de Tolhutterweg.

Overige nabijgelegen wegen zijn de Haarweg en de Elzenboomweg (respectievelijk 350 en 70 meter vanaf de bouwlocatie). Deze wegen hebben een dusdanig lage verkeersintensiteit (slechts bewoners en landbouwverkeer) dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Derhalve is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het plangebied ligt in een laagvliegroute 10A. Het plan levert echter geen belemmeringen op voor het gebruik van deze route.

5.2 Bodem

In september 2002 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. (*Grontmij, 25 september 2002*) De resultaten hiervan zijn als volgt.

Bodem
Uit de boringen is niet gebleken dat er sprake is van een dusdanige bodemverontreiniging dat er een belemmering bestaat voor het ontwikkelen van woningbouw op de betreffende locatie.

Grondwater
Het grondwater blijkt echter sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met cadmium en chroom.
Het sterk verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater vormt geen directe belemmering met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

De oorzaak van de aanwezigheid van nikkel in het grondwater is niet bekend. Overbemesting is mogelijk de oorzaak van het verzuurde grondwater, waardoor nikkel is uitgeloogd naar het grondwater. Het is mogelijk dat bij het voormalig gebruik van belendende percelen (bloembollen-/bloementeelt) bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt die nikkel hebben doen uitlogen naar het grondwater.

Eventueel vrijkomende grond mag niet zonder meer worden hergebruikt.

5.3 Bedrijven

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele woningen en enkele agrarische bedrijven gelegen. Onderzocht is of de bedrijfsvoering van de deze agrarische bedrijven negatieve effecten zullen ondervinden van het ontwikkelen van het plangebied tot nieuw landgoed met een sterke natuurfunctie en een woonfunctie. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relatie tussen het landgoed en de nabijgelegen agrarische percelen.

Straat	Nr.	Omschrijving	Invloed
Haarweg	10	Agrarisch bedrijf	Dit bedrijf wordt reeds beperkt door de woningen op nummer 8 en 12 en door de nieuwe ammoniakwetgeving. Tevens te dicht op de EHS en weinig uitbreidingsmogelijkheden door emissieplafond.
Elzenboomweg	4	Melkrundveehouderij	Geen beperking

Ten aanzien van de nieuwe bestemming 'natuurgebied' geldt dat de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden geen belemmeringen opwerpt voor de bestaande bedrijfsvoering. De realisatie van de woning op het landgoed heeft eveneens geen consequenties voor de bestaande bedrijfsvoering in het gebied omdat de woning ruimschoots buiten de hindercontouren ligt.

Eén en ander is gevisualiseerd in het onderstaande kaartje. Deze laat zien dat de woningbouwlocatie in het plangebied geen belemmering vormt en buiten de invloedssfeer ligt van de agrarische bedrijven op Haarweg 10 en Elzenboomweg 4.

5.4 Watertoets

Grontmij heeft in opdracht van gemeente Ruurlo een watertoets uitgevoerd. De watertoets omvat het proces van informeren, afstemmen en adviseren om te komen tot een inhoudelijke beoordeling van de waterhuishoudkundige gevolgen van het bestemmingsplan in termen van vasthouden, bergen en afvoeren. De watertoets is een procesinstrument en is geen concreet product. Dit betekent dat de uitwerking van de waterhuishoudkundige inrichting en eventuele mitigerende en/of compenserende maatregelen gaandeweg wordt ingevuld.

Ten aanzien van de grondwaterstanden bestond aanvankelijk onduidelijkheid. Aan de hand van het uitgevoerd verkennend bodemkundig onderzoek is de grondwaterstand is vastgesteld op 1,50 m beneden maaiveld. Uit het TNO grondwaterbestand blijkt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand

(GHG) 16,40 m bedraagt en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt 1,0 m daaronder, op 15,40 m + NAP. De ontwateringsdiepte bij de GHG is 0,70 m. Dit blijkt gunstig te zijn voor veel functies, zoals bijvoorbeeld een ondiepe poel, hetgeen past bij het voornemen om een amfibieënpoel aan te leggen.

Waterschap Rijn en IJssel heeft naar aanleiding van de bespreking in het kader van de watertoets informatie aangeleverd over de Van Heeckerenbeek. Het streefpeil van de beek bedraagt 15,40 m+ NAP, wat betekent dat de drooglegging van het maaiveld ongeveer 1,30 m bedraagt. Een indicatie voor hoge peilen zijn de hoogste standen van 1993 en 1994. Deze zijn bij het toekomstig landgoed ongeveer NAP +16,6 m geweest. De hoogwaterafvoer (deze treedt naar verwachting één keer per jaar op) is ruim 7 m^3/s. Daarbij treden stroomsnelheden op van 0,6 m/s.

De plannen voor het natuurvriendelijk inrichten van de oever passen in het beleid van het waterschap. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen de aanleg van een steiger, die overigens uitsluitend is bedoeld voor privé-gebruik. Teneinde te voorkomen dat de vijver dichtslibt en dat drijvend vuil uit de beek zich verzamelt in de vijver doet het waterschap de suggestie een stroom geleidende strekdam aan te leggen.

Het gebruik van uitlogende stoffen die schadelijk zijn voor het milieu, moet worden voorkomen. Dit betekent dat gebruik van verduurzaamd hout dat grote milieubelasting veroorzaakt, niet is toegestaan.

Het hemelwater dient lokaal te worden gebruikt en/of te worden geïnfiltreerd in de bodem met een overloop naar de Van Heeckerenbeek. Voor de vuilwaterafvoer moet een keuze worden gemaakt voor de aanleg van een IBA of aansluiting op de (druk)riolering.

6 Economische verantwoording

6.1 Eigendom en realisatie

Het plangebied is in particulier eigendom. De eigenaar draagt zorg voor de realisatie van het nieuwe landgoed.
De beheersovereenkomst tussen gemeente en eigenaar, waarin voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de realisatie en het beheer van het nieuwe landgoed, zal in dezelfde vergadering waarin dit bestemmingsplan wordt vastgesteld aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

6.2 Exploitatieopzet

Aan de kostenzijde is volstaan met een inschatting van de inrichtingskosten en de beheerskosten op basis van het gepresenteerde inrichtingsplan en de bijbehorende voorgestelde beplanting. Aan de opbrengstenzijde heeft een eerste inventarisatie plaatsgevonden van kansrijke subsidieregelingen. Het project komt in aanmerking voor een aantal regelingen, maar hoe groot het daadwerkelijke voordeel is, zal pas bij de daadwerkelijke toekenning duidelijk worden.

Omschrijving		Kosten
Voorbereiding		
Opruimwerkzaamheden	€	500,00
Grondwerk (incl. uitzetten)	€	*37.700,00*
Bouwkuip + bemaling + grondwerk	€	67.500,00
Riolering	€	*10.000,00*
Aansluiting nutsvoorziening	€	15.000,00
Inrichting		
Intensief grasterrein	€	6.400,00
Extensief grasterrein	€	4.410,00
Aanleg bos	€	*113.100,00*
Solitaire bomen	€	1.980,00
Houtwal	€	1.860,00
Aanleg poel	€	7.000,00
Entree weg	€	21.110,00
Wandelpaden	€	1.860,00
Aanleg steiger	€	29.000,00
Aanleg schanskorf	€	12.760,00
Subtotaal	€	330.180,00
Onvoorzien 10%	€	33.180,00
Totaal (excl. BTW)	€	**363.198,00**

6.3 Subisdieregelingen

Indien mogelijk wordt een deel van de totale kosten gesubsidieerd. Hieronder volgt een korte beschrijving van mogelijke subsidieregelingen (voor een uitgebreide omschrijving, zie het Inrichtingsplan).

1. *Regeling Groenprojecten*: deze gezamenlijke regeling van het Ministerie van VROM, van Financiën en van Landbouw, Natuur en Visserij is bedoeld om het beleggen in milieuvriendelijke projecten en natuur aantrekkelijk te maken, en 'groen investeringen' te bevorderen. Via de Fiscale Groenregeling kunnen particulieren hun spaargeld belastingvrij beleggen in milieuvriendelijke projecten. Over de inkomsten die zij uit hun groene belegging ontvangen hoeven zij geen belasting te betalen, ook niet als de belastingvrije grens voor rente of dividend als is bereikt.
2. *Subsidieregeling Natuurbeheer 2000*: is een landelijke regeling, die loopt vanaf 1 januari 200 voor onbepaalde tijd. De regeling legt een directe relatie tussen de subsidie en de beoogde natuurdoelen, dus het effect dat de maatregel heeft. Instandhouding en ontwikkeling van natuurterreinen kan hiermee meer direct worden bevorderd.
3. *Programma EPD Oost Platteland*: het werkgebied van deze regeling zijn de doelstelling 2 plattelandsgebieden in Oost-Nederland. Ook de Achterhoek kan aanspraak maken op subsidie voor het ontwikkelen van een multifunctioneel platteland.
4. *Stimuleringsfonds Landelijk gebied*: projecten en activiteiten die bijdragen aan de ontwikkeling van het landelijk gebied worden financieel ondersteund. Het Provinciaal Fonds Vernieuwing Landelijk Gebied keert geld uit voor landschapsherstel. Het fonds kent een aantal deelonderwerpen, zoals plattelandsvernieuwing, aankoop en particulier beheer van natuurterreinen, herstel van natuur en landschap etc.
5. *Boscertificaten*: het Nationaal Groenfonds stimuleert particuliere investeringen in natuur. Zij financiert bijvoorbeeld de particuliere aanleg van nieuwe natuur op landbouwgrond of verbetering van natuur op landgoederen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Procedure

Voordat deze partiële bestemmingsplanherziening rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. Terinzagelegging van voorontwerp. In deze fase vindt plaats:
   - overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (art.6a WRO);
   - overleg met diverse betrokken instanties, waaronder de inspectie Ruimtelijke Ordening, de provincie Gelderland en het waterschap Rijn en IJssel (art.10 Bro).
2. Terinzagelegging van het ontwerp met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (art. 23 WRO).
3. Horen van degenen die zienswijzen naar voren hebben gebracht.
4. Vaststelling van de partiële bestemmingsplanherziening (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad van Ruurlo.
5. Beslissing omtrent goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten van Gelderland.
6. Beroepsmogelijkheid bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Inspraak en overleg ex artikel 10 Bro

Met ingang van 14 november 2002 heeft op grond van de Inspraakverordening ter inzage gelegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 1995, herziening 2002-1' dat betrekking heeft op de vestiging van een landgoed aan de Van Heeckerenbeek. Gelijktijdig met deze terinzagelegging is het voorontwerp ter advisering voorgelegd aan de instanties die daarvoor in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) zijn aangewezen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de reacties zoals die zijn ingediend in het kader van dit overleg en de geboden inspraakmogelijkheid. De reacties zelf zijn bijeengebracht in de bijlagen bij dit plan.

7.2.1 Resultaten art. 10 Bro-overleg

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn reacties ontvangen van:

1. Gedeputeerde Staten van Gelderland;
2. Ministerie van LNV;
3. Waterschap Rijn & IJssel;
4. KPN Telecom;
5. Ministerie van Defensie;
6. Vitens;
7. Ministerie van Economische Zaken;
8. VROM Inspectie;

9. Recreatieschap Achterhoek en Liemers;
10. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland.

Naar aanleiding van de art. 10 Bro-reacties wordt het volgende opgemerkt.

Ad 1.
In hun advies geven de provinciale diensten aan dat voor de goedkeuring van een vastgesteld bestemmingsplan een exploitatieopzet en een exemplaar van het bodemonderzoeksrapport moeten worden overlegd. Aan deze opmerkingen zal gevolg worden gegeven.
Verder geven de diensten aan dat bij het vastgestelde plan de resultaten van het overleg met het waterschap kenbaar moeten worden gemaakt en dat meer aandacht moet worden besteed aan de waterparagraaf (verplichte watertoets) waarbij de gevolgen voor de waterhuishouding aan bod moeten komen. Aan deze opmerking is gevolg gegeven door in overleg te treden met Waterschap Rijn en IJssel en de resultaten hiervan te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan. Het verslag van het overleg is opgenomen in de bijlagen van dit plan.

Tenslotte geven de provinciale diensten aan dat het in het plan verwerkte bouwvolume van 5.000 m³ zeer fors is en dat moet worden voorkomen dat alsnog een aantal wooneenheden kan worden gecreëerd dat het beleid voor landgoederen overstijgt. Zij merken daarbij op dat het begrip woongebouw 'van allure' niet moet worden geïnterpreteerd als grootschalig of volumineus, maar als gebouw dat zich ten opzichte van de omgeving onderscheidt door zijn vormgeving en uitstraling. Om die reden achten de provinciale diensten het wenselijk om het beoogde bouwvolume kritisch te bezien en zo nodig aan te passen en om aan het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan toe te voegen.
Naar aanleiding van dit onderdeel is door de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als leidraad is gaan gelden voor de vormgeving van het landgoedplan en dat voor de toetsing van een eventueel bouwplan zal gaan gelden als een welstandsnota zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. In het beeldkwaliteitsplan zijn opmerkingen met betrekking tot de maatvoering opgenomen die hun uitwerking hebben gehad op de maatvoorschriften uit dit bestemmingsplan.
In vergelijking met de in het voorontwerp gehanteerde woningvolume van 5.000 m³, levert een maximale invulling van de aangepaste planvoorschriften een maximaal woningvolume op van 3.250 m³. Aangezien dit laatste volume is gestoeld op de situatie waarbij een goothoogte van 13 meter zou worden aangehouden, iets wat niet is toegestaan omdat de woning geen plat dak mag hebben maar moet worden voorzien van een kap, kan worden geconcludeerd dat het realiseren woningvolume ten opzichte van het voorontwerp tot ongeveer de helft is teruggebracht. Daarbij is in de planvoorschriften op volstrekt heldere wijze bepaald dat ter plekke slechts één woning mag worden gevestigd. Dit laatste ligt in lijn met het in de bijlagen opgenomen besluit van Gedeputeerde Staten inzake de toekenning van het ene gevraagde woningcontingent (besluit 29 april 2003, nr. RE2003.39691).

Ad 2.
Het Ministerie LNV adviseert om in de planvoorschriften het beoogde aantal woningen op te nemen zodat wordt gewaarborgd dat het volgens rijksbeleid maximaal toegestane aantal van drie woningen niet wordt overschreden.

In reactie hierop is de tekst van het planvoorschrift zodanig aangepast dat duidelijk zal zijn dat op het landgoed niet meer dan één woning mag worden gerealiseerd.

Ad 3.
Waterschap Rijn & IJssel deelt in haar inspraakreactie mee dat het plangebied grenst aan een watergang waarvan het beheer en onderhoud berust bij het waterschap en waarop de keur van toepassing is.
Uit de op 21 september 2000 vastgestelde keur voor de watergangen/waterhuishouding vloeien daaruit voor de zogenaamde beschermingszone, die begint bij de kadastrale grens en van daar uit gemeten 5 meter breed is, beperkingen voort in verband met het onderhoud van watergangen. Met deze beperkingen uit de keur, die zich voornamelijk richten op het tegengaan van bebouwing of beplanting binnen de beschermingszone, is rekening gehouden tijdens het overleg met waterschap in het kader van de watertoets.

Ad 4.
KPN Telecom adviseert bij de uitwerking van het plan rekening te houden met de bestaande belangen van de KPN. Aangezien navraag bij de KPN heeft uitgewezen dat de in de reactie verwerkte aandachtspunten standaard worden aangehaald en geen betrekking hebben op het concrete plan waarop het voorontwerpbestemmingsplan zich richt, hoeft op deze aandachtspunten niet nader te worden gereageerd.

Ad 5.
Het Ministerie van Defensie geeft aan dat het plangebied is gelegen in laagvliegroute 10A. Hoewel het plan geen belemmeringen oplevert voor het gebruik van de laagvliegroute en de planologische bescherming daarvan niet noodzakelijk wordt geacht, adviseert het Ministerie om in de plantoelichting melding te maken van de aanwezigheid van de laagvliegroute. Aan deze wens is tegemoetgekomen.

De onder 6 tot en met 10 genoemde instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Resultaten inspraakprocedure

Schriftelijke inspraakreacties
Binnen de termijn voor het indienen van een inspraakreactie, die overigens eindigde op 11 december 2002, zijn schriftelijke inspraakreacties ontvangen van:
1. A.A. Herweijer, Verlengde Kroezelaan 34, 7261 BN te Ruurlo;
2. J.H.M. Kok, Haarweg 12, 7261 LE te Ruurlo;
3. de heer en mevrouw Neeter, Haarweg 8, 7261 LE te Ruurlo;
4. J.C. Rossel, Elzeboomweg 3, 7261 LD te Ruurlo;
5. Mr. Th.H.W. Juta, p/a DAS Rechtsbijstand, Postbus 5337, 6802 EH te Arnhem (namens E. van Es, Haarweg 14, 7261 LE te Ruurlo);
6. de heer en mevrouw Ten Arve, Elzeboomweg 6, 7261 LD te Ruurlo;
7. GLTO-afdeling Ruurlo, secretariaat inmiddels verhuisd naar Elzeboomweg 6 (de heer Ten Arve).

Naar aanleiding van de schriftelijke inspraakreacties wordt het volgende opgemerkt.

Ad 1.
In zijn brief van 28 november 2002 geeft de heer Herweijer aan dat:
a. duidelijkheid gewenst is over het beoogde aantal woningen waarbij hij er de voorkeur aan geeft dat in het plan zal worden vastgelegd dat één woning zal zijn toegestaan;
b. een woonhuis met een goothoogte van 9 meter te kolossaal is en het wenselijk is om een woning toe te laten die aansluit bij de bestaande bebouwing in de omgeving en niet bij de bebouwingskenmerken van landhuizen uit vervlogen tijden;
c. door de aanleg van het landgoed een voor het publiek toegankelijke wandelroute tussen het bosgebied aan de Haarweg en het Kerkwijkse bos wordt verbroken en het met het oog op de recreatieve functie wenselijk is om dit wandelpad bij de aanleg van het landgoed te handhaven.

Naar aanleiding van de ingebrachte reactie wordt het volgende opgemerkt:
a. In de planvoorschriften is verduidelijkt dat op het landgoed maximaal één woning zal zijn toegestaan;
b. In de bebouwingsvoorschriften wordt uitgegaan van een nokhoogte van 13 meter omdat dit past bij de stijlkenmerken van een landhuis met één souterrain, twee bouwlagen en een kap. Verder richt onder meer het provinciale beleid inzake het vestigen van nieuwe landgoederen, dat een kader schept dat de gemeente als leidraad heeft overgenomen, zich er op om de woonbebouwing af te stemmen op de beleving van een landgoed zodat een architectonische eenheid ontstaat tussen de bebouwing en het groen. Deze gedachte is leidend geweest bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan dat op zijn beurt de richting heeft bepaald voor het inrichtingsplan en de karakteristiek van de bebouwing op het landgoed;
c. Het niet met borden aangeduide wandelpad loopt direct langs de oever van de Van Heeckerenbeek over gronden die in eigendom zijn van Waterschap Rijn en IJssel. Dit wandelpad wordt niet onderbroken en vindt aansluiting op de wandelroute waarin het landgoed in verband met de verplichting tot gedeeltelijke openbaarheid voorziet.

Ad 2.
In zijn brief van 8 december 2002 geeft de heer Kok aan dat:
a. de landbouwfunctie in het gedrang komt door de toename van de natuurfunctie en dit zal leiden tot vermindering van zowel de gebruiksfunctie als de waarde van de aangrenzende landbouwgronden die in zijn eigendom verkeren;
b. in de plantoelichting maar zeer beperkt is gekeken naar de negatieve effecten voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en alleen lijkt te zijn gekeken naar het geurhinder aspect;
c. in de plantoelichting de recreatieve functie niet nader is omschreven zodat niet duidelijk is welke invloed deze functie heeft op de verkeersintensiteit in het gebied;
d. het landgoed niet is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur zodat kan worden afgevraagd of de locatie wel de meest gewenste is;
e. de plantoelichting niet verwijst naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' of het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan (LBP);
f. het plan niet is gebaseerd is op een gemeentelijke structuurvisie of op gemeentelijke beleid inzake landgoederen zodat het een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ontbeert en er een risico bestaat op precedentwerking.

Naar aanleiding van de ingebrachte reactie wordt het volgende opgemerkt.

a. De vestiging van nieuwe natuurelementen en van een woning werpt geen belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven. Daarbij is bij de opstelling van het inrichtingsplan rekening gehouden met de gebruiksfunctie van de aangrenzende agrarische gronden. Verder kan niet worden gesteld dat een omzetting van 6 hectare landbouwgrond in een landgoed een zodanige invloed heeft op de totale omvang van de voor de landbouw beschikbare gronden, dat de landbouwsector daardoor in het gedrang zou komen.
b. Voor wat betreft de toetsing van de realisering van een landgoed aan de milieuregelgeving, is het plan daartoe beoordeeld op basis van de stankregelgeving. Daarnaast is in de plantoelichting echter ook wel degelijk ingegaan op het geluidsaspect en de bodemkwaliteit.
c. Voor wat betreft de recreatieve functie kan worden opgemerkt dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen ruimte bieden voor bewoning van het landhuis en voor het gebruik van het overige terrein voor onder meer extensieve recreatie. In de planvoorschriften bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995', dat voor wat betreft deze begripsbepalingen onverkort geldig is, wordt aangegeven dat bij dit laatste moet worden gedacht aan vormen van openluchtrecreatie waarbij in het algemeen het verlangen naar rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Gelet op de doeleindenomschrijving mag het landgoed dus alleen worden gebruikt als wandelgebied en niet voor het organiseren van manifestaties. Aangezien de omgeving van het plangebied ook nu reeds wordt gebruikt voor extensieve recreatie, er loopt onder meer een doorgaande wandelroute langs de Van Heeckerenbeek, leidt de vestiging van een landgoed in dat opzicht niet tot een verzwaring van de verkeersdruk op de omgeving.
d. Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) maar wordt er wel door begrensd. De ligging binnen de EHS is echter niet bepalend voor wat betreft de mogelijkheden om op basis van het provinciaal beleid tot vestiging van een landgoed te kunnen besluiten. In het provinciaal beleid zijn namelijk ook de gebieden die op grond van het Streekplan Gelderland 1996 behoren tot het 'Landelijk Gebied B' aangemerkt als voorkeursgebieden voor landgoederen. De verkozen locatie, die zich bevindt binnen 'Landelijk Gebied B', beantwoordt qua situering dus aan het ter zake relevante beleid.
e. De plantoelichting is aangevuld met een verwijzing naar het beleid zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' en het LBP. Hierbij kan overigens worden opgemerkt dat het LBP voor wat betreft de landschappelijke aspecten voortbouwt op het bestemmingsplan.
f. De gemeente heeft zich voor wat betreft de mogelijkheden tot het vestigen van een landgoed geconformeerd aan het provinciaal beleid en geen afzonderlijke criteria opgesteld. Dit betekent niet dat het plan een ruimtelijke onderbouwing ontbeert omdat via het door de gemeente onderschreven provinciale beleid wel degelijke ruimtelijke randvoorwaarden worden gesteld aan de vestiging van een landgoed. Verder kan worden gesteld dat de gehanteerde eisen blijkbaar zo vergaand zijn dat het project waarop de planherziening zich richt voor het gemeentelijk grondgebied tot op heden het enige initiatief is met een uitwerking die mogelijkheden biedt voor een planologische procedure. Gelet op het feit dat het beleid ten aanzien van het vestigen van een landgoed al vele jaren bestaat, lijkt er daarom geen reëel risico bestaan op precedentwerking.

Ad 3.
In hun brief van 8 december 2002 geven de heer en mevrouw Neeter aan dat:

a. het landgoed vanwege de bebossing en bebouwing niet past in het coulisselandschap;
b. het plan een risico op precedentwerking met zich meebrengt waardoor de Haarweg een elitaire landweg zou kunnen worden;
c. er sprake is van rechtsongelijkheid omdat voor de omgeving aan de Haarweg kleinschalige bouwplannen zijn afgewezen omdat ze niet pasten in het bestemmingsplan en voor het bouwen van een heel landhuis het bestemmingsplan wordt aangepast;
d. het landgoed het uitzicht vanuit de woning Haarweg 8 zal gaan beperken en het wenselijk zou zijn om de uitzichtbeperkingen binnen een straal van 1.000 meter rond het landgoed in beeld te brengen;
e. de vestiging van het landgoed op de Haarweg zal leiden tot een hogere verkeersintensiteit en bij culturele manifestaties, die meestal worden gehouden op rustige dagen, parkeerproblemen zullen ontstaan;
f. het landgoed alleen aan de oostelijke zijde aansluit op bestaand bosgebied en het Kerkwijkerbos door aanplanting tussen de percelen Haarweg 6 en 8 reeds zal worden aangesloten op het ten westen van de Haarweg gelegen bosgebied;
g. het plan geen economisch doel dient en de gemeente en de provincie veel subsidiegeld zal kosten dat op een betere manier kan worden ingezet dan door het verlenen van medewerking aan een landgoed waarvan alleen de initiatiefnemer wijzer van wordt en waardoor anderen tekort zal worden gedaan;
h. het merkwaardig is dat de initiatiefnemer, voorheen wethouder, zich laat adviseren door de Grontmij en de gemeente zich bij de opstelling van het voorontwerp ook door de Grontmij heeft laten adviseren, waarbij zij zich afvragen hoe de gemeente belangenverstrengeling heeft willen vermijden nu de initiatiefnemer nog wethouder was op het moment dat het college van burgemeester en wethouder besloot om de Grontmij opdracht te geven tot het instellen van een onderzoek en waarom de gemeente dit onderzoek niet heeft laten doen door een ander bureau dat geen vooringenomen standpunt zou kunnen innemen.

Naar aanleiding van de ingebrachte reactie wordt het volgende opgemerkt.

a. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan voor het landgoed is aandacht besteed aan de inpassing van het landgoed in het coulisselandschap. Hierop is voortgebouwd in het nadien door initiatiefnemer ingediende inrichtingsplan. Verder dient nog een bouwplan te worden opgesteld waarbij wordt vooropgesteld dat het beleid inzake de vestiging van landgoederen voorziet in een landhuis van allure en dat het beeldkwaliteitsplan ingaat op de omvang en karakteristiek van dergelijke bebouwing.
b. Zie bij reactie op punt 2f.
c. Bij de vestiging van een landgoed gaat het in tegenstelling tot een regulier bouwplan om de versterking van de natuurwaarden in een gebied. Alleen wanneer dit groene aspect afdoende zal zijn gewaarborgd via een beheersovereenkomst en wanneer aan de toename van natuur een planologisch basis is gegeven, ontstaat de mogelijkheid om in samenhang daarmee over te gaan tot de bouw van een landhuis. Een plan tot vestiging van een landgoed kan vanwege de daarmee samenhangende langjarige verplichtingen ten aanzien van de versterking van de natuurwaarden dus niet worden vergeleken met een regulier woningbouwplan.

In vergelijking met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van reguliere bouwplannen in het buitengebied, kent het vestigen van een landgoed immers een geheel andere en bovendien zeer specifieke beleidsmatige achtergrond.

d. Bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan is voor wat betreft de te kiezen bouwlocatie rekening gehouden met het uitzicht vanuit de omgeving op het landhuis waardoor eventuele uitzichtbeperkingen duidelijk in beeld zijn gebracht. Bij het inrichtingsplan is aangehaakt op dit onderdeel van het beeldkwaliteitsplan.
e. Zie bij reactie op punt 2c.
f. Het feit dat het plangebied alleen aan oostelijke zijde wordt begrensd door bestaand bos doet niets af aan het gegeven dat het plangebied aansluit op bestaand bos, dat het is gelegen tussen twee bosgebieden en dat de vestiging van een landgoed op die locatie zich verdraagt met het provinciaal beleid. Ook een eventuele, tussen de percelen Haarweg 6 en 8 gelegen verbinding van het Kerkwijkerbos met het bosgebied ten westen van de Haarweg doet geen afbreuk aan de omstandigheid dat de vestiging van een landgoed in het plangebied past binnen het rijks- en provinciaal beleid.
g. Een plan tot vestiging van een landgoed dient bovenal de ecologische belangen van een gebied en moet daarom ook tegen die achtergrond worden beoordeeld. Wanneer een plan tot vestiging van een landgoed door een zuiver economische bril wordt beschouwd, moet inderdaad worden geconstateerd dat daarbij via de verstrekking van subsidies overheidsuitgaven zullen worden gedaan. Dit is echter ook het geval bij andere vormen van natuurontwikkeling, terwijl het ook aan anderen dan de initiatiefnemer vrijstaat om een beroep te doen op de mogelijkheden voor de vestiging van een landgoed. Tegen die achtergrond kan daarom niet worden gesteld dat anderen tekort wordt gedaan doordat de initiatiefnemer een landgoed ontwikkelt dat beantwoordt aan een specifieke vorm van rijks- en provinciaal beleid.
h. De gemeente heeft zich niet alleen laten adviseren door de Grontmij, maar heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) voor overleg aangeboden aan diverse instanties. Hoewel de gemeente van mening is dat er geen redenen zijn om te veronderstellen dat de Grontmij in haar advisering aan de gemeente een vooringenomen standpunt aannam, is bij Royal Haskoning advies ingewonnen in het kader van de opstelling van een beeldkwaliteitsplan dat zich toelegde op zowel de natuurlijke aspecten van het landgoed als op de bebouwing.
   Voor wat betreft het vermijden van belangenverstrengeling kan voorts worden opgemerkt dat de initiatiefnemer niet heeft deelgenomen aan beraadslagingen van het college van burgemeester en wethouders over het landgoed aan de Van Heeckerenbeek. Verder is de beslissing tot het opstarten van een planologische procedure genomen nadat de initiatiefnemer zijn wethouderschap had beëindigd. Bij dit alles heeft het wethouderschap van de initiatiefnemer geen rol gespeeld bij de besluitvorming en dus niet geleid tot enige vooringenomenheid voor of tegen het plan tot vestiging van een landgoed aan de Van Heeckerenbeek.

Ad 4.
In zijn brief van 8 december 2002 geeft de heer Rossel aan dat:
a. in de omgeving van het plangebied reeds voldoende natuur aanwezig is en dat er voldoende wandelpaden zijn;

b. de beplanting van het landgoed het coulissenlandschap aantast en het landhuis niet past de natuurfunctie;
c. het ontwikkelen van kunstmatige natuur op lange termijn een bedreiging vormt voor de aanliggende landbouwbedrijven;
d. de in het plan voorgestelde exposities en muziekuitvoeringen tot extra verkeersbewegingen en geluidsoverlast leiden en dit de fauna verstoord;

Naar aanleiding van de ingebrachte reactie wordt het volgende opgemerkt.
a. Het rijks- en provinciaal beleid steekt in op versterking van natuurwaarden en op openstelling voor wandelaars. Het gegeven dat in de omgeving van het plangebied al natuur en wandelgebied aanwezig is, doet daar niets aan af maar versterkt juist de in de omgeving reeds aanwezige kwaliteiten. Daarbij kan worden opgemerkt dat de aansluiting bij het extensief-recreatieve gebruik van de omgeving maakt dat het daaruit voortvloeiende effect ten opzichte van de reeds bestaande toestand gering zal zijn.
b. Zie bij reactie op punt 3a.
c. Zie bij reactie op punt 2a (nieuwe natuur werpt onder de geldende regelgeving geen belemmeringen op voor agrarische bedrijvigheid).
d. Zie bij reactie op punt 2c.

Ad 5.
In zijn brief van 10 december 2002 geeft de heer Juta aan dat:
a. zijn cliënt bezwaar heeft tegen de vestiging van een woongebouw met drie wooneenheden op 300 meter van zijn woning;
b. zijn cliënt een kennel met 8 herdershonden heeft en verwacht dat derden last zullen ondervinden van het blaffen van de honden als gevolg van de drukte van passanten zodat de toekomstige bewoners van het landhuis daarover gaan klagen en dit zal leiden tot beperkingen voor de huidige kennel of de uitbreidingsmogelijkheden daarvan;
c. de toeloop naar het landgoed door onder meer bezoekers en leveranciers de nu heersende rust zal verstoren;
d. de initiatiefnemer als wethouder ruimtelijke ordening de planologische ontwikkelingen rond de vestiging van landgoederen heeft kunnen sturen en dat ook daadwerkelijk heeft gedaan, terwijl de herziening van het bestemmingsplan is ingegeven door persoonlijk gewin van één persoon en daarom een onredelijke en willekeurige bevoordeling van deze persoon inhoudt;
e. de natuurwaarden in het plangebied beter zouden kunnen worden gediend door met de eigenaar en aangrenzende eigenaren agrarische beheersovereenkomsten aan te gaan zodat ook zonder bewoning 6 hectare bos kan worden aangelegd;
f. in het plan voorgestelde exposities en muziekuitvoeringen tot extra verkeersbewegingen en geluidsoverlast leiden en dit de fauna verstoord;

Naar aanleiding van de ingebrachte reactie wordt het volgende opgemerkt.
a. Het woongebouw zal niet meer dan één woning gaan omvatten.
b. De woning Haarweg 14 heeft een woonbestemming waarbij de bewoner blijkbaar op hobbymatige wijze een hondenkennel heeft. Zolang deze hondenkennel geen bedrijfsmatig karakter aanneemt, komt zij niet te vallen onder de werking van de Wet milieubeheer en kan in ieder geval niet via die weg worden verzocht om handhavend optreden tegen eventuele klachten vanwege geluidsoverlast. Bij klachten die zijn gebaseerd op de Algemene Plaatselijke Verordening accepteert de rechtspraak dat de milieuregelgeving wordt gehanteerd als beoordelingsinstrument.

In dat kader kan worden opgemerkt dat zelfs bij een bedrijfsmatig gehouden hondenkennel een hindercirkel van ten hoogste 100 meter zou kunnen worden aangehouden Voor een hobbymatige hondenkennel is de situering van een woning op 300 meter afstand dus geen belemmering.
Met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden van de kennel moet overigens worden opgemerkt dat deze worden begrensd door de algemeen geldende regels van het bestemmingsplan waarvan in redelijkheid niet valt te verwachten dat deze juist voor wat betreft het perceel Haarweg 14 zullen worden ingeperkt.

c. Ten aanzien van de verwachte toeloop van bezoekers en leveranciers wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan is gericht op de vestiging van één woning en dat de daarmee samenhangende toeloop niet als onevenredig belastend kan worden beschouwd. Verder maakt de noordelijke oever van de Van Heeckerenbeek reeds deel uit van een doorgaande wandelroute zodat ook nu als sprake is van passerende wandelaars. Gelet op de bestaande extensief-recreatieve functie van de directe omgeving van het plangebied, valt niet te verwachten dat de toename van het aantal passanten door de vestiging van het landgoed zodanig groot zal zijn dat de omgevingsrust daardoor noemenswaardig zal worden verstoord.
d. De stelling dat de initiatiefnemer als wethouder daadwerkelijk sturing heeft gegeven aan de besluitvorming rond de herziening van het bestemmingsplan wordt niet onderbouwd. Overigens valt in dat opzicht op te merken dat de initiatiefnemer gedurende zijn wethouderschap niet heeft deelgenomen aan beraadslagingen rond de vestiging van een landgoed aan de Van Heeckerenbeek en dat de beslissing tot opstarten van een herzieningsprocedure is genomen toen de initiatiefnemer geen wethouder meer was. Voor zover met deze niet onderbouwde stelling en de bewering dat sprake is van bevoordeling van één persoon wordt gedoeld op ook maar enige vorm van belangenverstrengeling, wordt verder verwezen naar de reactie op punt 3h.
e. Het is inderdaad zo dat de natuurwaarden in het gebied ook zouden kunnen worden versterkt door het aangaan van beheersovereenkomsten in plaats van door de vestiging van een landgoed. Het is echter aan de particulier om te kiezen uit de verschillende mogelijkheden die het overheidsbeleid hem bieden, waarna het vervolgens aan de overheid is om de beoordelen of de verkozen vorm van particulier initiatief beantwoordt aan de daarvoor geldende criteria. Aan de particuliere initiatiefnemer komt dus een zekere mate van vrijheid toe bij het maken van een keuze uit de alternatieven die hem via het overheidsbeleid worden aangeboden. Tegen die achtergrond kan de particulier dan ook niet worden tegengeworpen dat hij een bepaalde keuze maakt uit de voor hem openstaande mogelijkheden en geen beroep doet op alternatieve vormen van natuurontwikkelingsbeleid.
f. Zie bij reactie op punt 2c

Ad 6.
In hun brief van 11 december 2002 geven de heer en mevrouw Ten Arve aan dat:

a. het landgoed de ontwikkeling van de landbouw sterk afremt aangezien daarvoor de beschikking moet blijven bestaan over voldoende grondoppervlak, waarbij de aanleg van nieuwe natuur ertoe kan leiden dat de hele omgeving als te ontwikkelen natuurgebied gaat worden beschouwd en dit zal leiden tot waardedaling van aangrenzende, in zijn eigendom verkerende landbouwgrond en dus tot planschade;
b. het landgoed het open karakter van het coulisselandschap sterk aantast;

c. de bossen in de omgeving voldoende wandelmogelijkheden bieden en het landgoed geen positieve bijdrage levert aan het woon- en leefklimaat in de naaste omgeving;
d. de vestiging van een landgoed een precedent kan scheppen voor als projectontwikkelaars optredende grondeigenaren;
e. het geruime tijd zal duren voordat het beoogde bouwvolume aan het zicht zal zijn onttrokken door de aan te leggen bebossing;
f. in het najaar van 2001 een toetsingskader is opgesteld, dit terwijl de initiatiefnemer nog wethouder was, en het opmerkelijk is dat zowel de initiatiefnemer als de gemeente zich laten adviseren door de Grontmij.

Naar aanleiding van de ingebrachte reactie wordt het volgende opgemerkt.
a. Zie reactie bij punt 2a. Verder is bij het inrichtingsplan rekening gehouden met het gebruik van omliggende agrarische percelen zodat eventuele schade kan worden voorkomen.
b. Zie reactie bij punt 3a.
c. Zie reactie bij punt 4a.
d. Zie reactie bij punt 2f.
e. Bij het vestigen van een landgoed is het inderdaad niet mogelijk dat het bijbehorende landhuis vanaf het begin aan het oog zal worden onttrokken door bebossing. Bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan is echter gezocht naar een terreinindeling die nadien heeft geleid tot een inrichtingsplan waarin is gewaarborgd dat bebouwing en bebossing op de langere termijn met elkaar in evenwicht zullen zijn.
f. In het najaar van 2001 heeft het college aangegeven dat het provinciaal beleid voor de gemeente geldt als leidraad voor de beoordeling van eventuele plannen tot vestiging van een landgoed. Daarbij werd uitdrukkelijk geen zelfstandig gemeentelijk landgoederenbeleid geformuleerd, maar werd het provinciaal beleid rechtstreeks vertaald naar gemeentelijk niveau zonder daaraan nieuwe elementen toe te voegen. Er is dus niet zozeer sprake geweest van de opstelling van een gemeentelijk toetsingskader, als wel van een inventarisatie van het reeds sinds jaren geldende provinciaal beleid inzake de vestiging van landgoederen. Voor wat betreft de adviesfunctie van de Grontmij wordt verder verwezen naar de reactie bij punt 3h.

Ad 7.
In zijn brief van 11 december 2002 geeft het bestuur van de GLTO afdeling Ruurlo aan dat:
a. het stichten van landgoederen qua ruimtebeslag en voor wat betreft de milieuwetgeving gevolgen heeft voor de landbouw en het wenselijk is om op gemeentelijk niveau beleid te formuleren ten aanzien van de mogelijkheden van het vestigen van landgoederen omdat het buitengebied anders een speeltuin voor projectontwikkelaars zou kunnen worden, iets wat zou kunnen uitmonden in verstening van het buitengebied zonder dat er een wezenlijke bijdrage wordt geleverd aan het woon-, werk- of leefklimaat;
b. een onbebouwde locatie door 5000 m³ aan bebouwing versteend raakt;
c. het plangebied niet ligt binnen de EHS-begrenzing;
d. het plangebied volgens het Gebiedsplan Natuur en Landschap Achterhoek niet is bedoeld voor natuur maar daarin is aangewezen als zoekgebied voor agrarisch natuurbeheer;
e. het plangebied aan drie zijden wordt omsloten door agrarische cultuurgrond en slechts aan één zijde grenst aan bos zodat het landgoed het open landschap aantast;

f. de voorkeur uitgaat naar een meer noordelijk gelegen locatie die aansluit bij geplande nieuwe natuur;
g. de rol voor waterconservering maar gering kan zijn vanwege de hoogte van de beoogde vestigingslocatie;
h. de openstelling van het landgoed voor wandelaars weinig zal toevoegen aan de recreatieve waarden omdat deze niet zal aansluiten bij bestaande wandelroutes en er ook geen voorzieningen als parkeer- of picknickplaatsen zijn opgenomen;
i. de plantoelichting onvoldoende duidelijk maakt wat de schaduwwerking voor de omgeving zal zijn in verband met te ontwikkelen bedrijfsmatige activiteiten en de combinatie van wonen met zorg;
j. in de plantoelichting alleen een beschrijving is gegeven van de omvang van de bestaande functies in de omgeving en niet is ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden of een overigens onwenselijke inperking daarvan.

Naar aanleiding van de ingebrachte reactie wordt het volgende opgemerkt.
a. De gemeente heeft geen specifiek landgoederenbeleid geformuleerd omdat daartoe ook geen noodzaak bestaat gelet op het tot op heden ingediende aantal verzoeken tot vestiging van een landgoed. Verder levert het provinciaal beleid zulke duidelijke criteria voor de vestiging van een landgoed dat zij ook door de gemeente kunnen worden gebruikt voor een deugdelijke afhandeling van verzoeken daartoe.
b. In het beeldkwaliteitsplan is het in het voorontwerpbestemmingsplan gehanteerde bouwvolume nogmaals bezien waarna het in het ontwerpbestemmingsplan vrijwel is gehalveerd. Daarbij moet worden opgemerkt dat het beleid inzake de vestiging van landgoederen mogelijkheden biedt om te komen tot bebouwing van allure in harmonie met de inrichting van het landgoed en dat ruimte wordt geboden voor een overschrijding van het reguliere bouwvolume voor woningen in het buitengebied.
c. Zie reactie bij punt 2d.
d. Het Gebiedsplan Natuur en Landschap Achterhoek biedt grondgebruikers mogelijkheden om natuur-, bos- en landschapsdoelen te realiseren op basis van de Subsidieregeling agrarisch natuurbeheer en de Subsidieregeling natuurbeheer 2000. Het Gebiedsplan werpt echter geen belemmeringen op voor het vestigen van een landgoed in gebieden waar dergelijke subsidies zouden kunnen worden verstrekt omdat het immers niet de wettelijke toetsingskaders vervangt zoals die onder meer zijn vastgelegd in het streekplan (pag. 12). Overigens presenteert het Gebiedsplan het vestigen van landgoederen in het gebied van De Graafschap juist als een strategie om te komen tot versterking van het landschap (pag. 26). Daarbij kan ook ten aanzien van het in het Gebiedsplan verwerkte subsidiebeleid worden opgemerkt dat het aan de grondeigenaar is om te kiezen uit de diverse instrumenten waarop hij een beroep kan doen (zie reactie bij punt 5e).
e. Zie reacties bij punt 3a en bij punt 3f.
f. Het valt niet uit te sluiten dat een landgoed op een meer noordelijke locatie past binnen de voor vestiging daarvan geldende beleidsuitgangspunten. Daarmee is echter niet gezegd dat een landgoed op de locatie waarop het voorontwerpbestemmingsplan zich richt op zichzelf beschouwd onwenselijk of zelfs ruimtelijke onaanvaardbaar zou zijn.
g. Bij de uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets nader ingegaan op de effecten van de vestiging van een landgoed op de waterhuishouding. De weerslag hiervan is verwerkt in de plantoelichting en in de bijlagen bij dit plan.

h. De noordelijke oever van de Van Heeckerenbeek maakt wel degelijk deel uit van een wandelroute. Verder is bij de uitwerking van de inrichting van het landgoed niet voorzien in de aanleg van parkeer- of picknickplaatsen, iets wat in lijn is met de zuiver extensief-recreatieve functie van het landgoed.
i. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden voor een combinatie van de woonfunctie met bedrijfsmatige activiteiten of met een zorgfunctie. Voor zover dit onderdeel eveneens verwijst naar culturele manifestaties, wordt verwezen naar de reactie bij punt 2c.
j. Bij de beschrijving van de in de omgeving van het plangebied gevestigde agrarische bedrijven is wel degelijk gekeken naar hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij is geconstateerd dat de realisering van een landgoed aan de van Heeckerenbeek op zichzelf geen beperkingen oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

Mondelinge inspraakreacties
Op 26 november 2002 is een openbare inspraakzitting gehouden waarbij gebruik is gemaakt van de gelegenheid tot het stellen van vragen en het inbrengen van mondelinge reacties. Tijdens de hoorzitting, waarvan een verslag is opgesteld dat als bijlage onderdeel uitmaakt van dit plan, werden de schriftelijk ingebrachte zienswijzen ook mondeling onder de aandacht gebracht. Voor de reactie daarop kan worden volstaan met een verwijzing naar het bovenstaande. In aanvulling daarop zijn de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

- één van de insprekers stelde de vraag van wie de regeling tot het vestigen van een landgoed afkomstig is. Deze vraag is tijdens de hoorzitting beantwoord op de wijze zoals in het verslag is verwerkt (provinciaal beleid);
- gevraagd werd of de gemeente met de herziening van het bestemmingsplan niet vooruit liep op de muziek van de reconstructie omdat de bij deze reconstructie behorende zonering nog niet vaststaat. Ook deze vraag is tijdens de hoorzitting beantwoord door er op te wijzen dat de locatie aan de Van Heeckerenbeek al natuurwaarden bezit en dit ook bij de zonering in het kader van de reconstructie tot uiting zal komen;
- een naastwonende vroeg of het beoogde landhuis enige meters verder in de richting van de Haarweg zou kunnen worden opgericht. Daarop is aangegeven dat binnen het aangegeven bouwblok zou mogen worden gebouwd en de exacte bouwlocatie dus niet is vastgelegd;
- zowel de vraag of na realisatie van het landgoed Van Heeckerenbeek elders nog een landgoed zou mogen worden gevestigd als de vraag of twee landgoederen aan elkaar zouden mogen grenzen zijn tijdens de hoorzitting reeds beantwoord (zie verslag).

Voor de beantwoording van deze vragen wordt verwezen naar het verslag van de openbare inspraakzitting dat als bijlage aan dit plan is toegevoegd.