

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Totaalvisie.....	4
2. Het plan in zijn omgeving.....	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Beschrijving van het plan.....	7
2.2.1 De inrichting van het landgoed	7
2.2.2 De bebouwing.....	9
2.2.3 Beheer van het landgoed.....	11
3. Planologisch kader	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	13
3.2 Gemeentelijk beleid.....	16
4. Milieuaspecten	19
4.1 Archeologie.....	19
4.2 Bodem.....	20
4.3 Water	20
4.4 Flora en fauna	21
4.5 Verkeer en parkeren	22
4.6 Geluid.....	22
4.7 Luchtkwaliteit.....	22
4.8 Externe veiligheid.....	23
4.9 Bedrijven en milieuzonering	23
5. Bestemmingsplanregeling.....	25
5.1 Toelichting op de verbeelding.....	25
5.2 Toelichting op de regels.....	26
6. Economische uitvoerbaarheid	29

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31

Bijlagen:

1. Archeologisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Ecologisch onderzoek
4. Welstandsadvies
5. Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen
6. Nota inspraak en overleg
7. Raadsbesluit d.d. 12 mei 2011

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de planologisch-juridische regeling voor de oprichting van een nieuw landgoed bij de buurtschap Dijkhuizen in de gemeente Epe.

De initiatiefnemer had tot voor kort een agrarisch bedrijf, gevestigd aan de Dijkhuizerzandweg. De toekomstmogelijkheden van dit relatief kleine agrarische bedrijf zijn beperkt. De ontwikkeling van een nieuw landgoed biedt nieuwe kansen en mogelijkheden voor natuurontwikkeling en wonen.

Het initiatief past in het beleid van de gemeente Epe. De beleidsnotitie 'Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe' en de 'Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe' bieden handreikingen voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Het plan omvat het omzetten van agrarische grond naar een natuurbestemming en de bouw van een nieuw landhuis met drie wooneenheden. Tevens mag, als compensatie voor sloop van de bestaande bedrijfsopstallen, een dubbele beheerderswoning worden gebouwd. Het landgoedplan is derhalve een combinatie van een 'rood voor groen'-regeling en een 'rood voor rood'-regeling.

De bestaande boerderij maakt formeel geen deel uit van het toekomstige landgoed. De boerderij is echter wel meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, om de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een woning planologisch te regelen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Epe aan de Dijkhuizerzandweg. Het ligt deels op de Dijkhuizerenk en deels in het beekdal ten noorden van de enk. De gronden in het beekdal maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ruim 11 ha (incl. een deel van de Dijkhuizerzandweg).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Om de realisatie van het landgoed mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. De gronden vallen op dit moment binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Epe. Dit bestemmingsplan is op 23 juni 2005 door de raad vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 februari 2006 (nr. 2005-005927).

Op 4 juni 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied, 4^e partiële herziening" (correctieve herziening) vastgesteld. Het besluit van GS dateert van 28 september 2009. Vanaf 25 november 2009 is het plan onherroepelijk.

1.4 Totaalvisie

Het plan is eerder gemotiveerd en onderbouwd in de “Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen te Epe” (opgesteld door Ruimtewerk, maart 2009). Deze visie bevat onder meer de gebiedsanalyse die de basis heeft gevormd voor het ruimtelijk ontwerp. De Totaalvisie bevat naast het plan Dijkhuizerhof ook een beschrijving van het plan voor het landgoed Wiltensacker, gelegen op korte afstand van het onderhavige plangebied. De Totaalvisie is akkoord verklaard door het college.



Ligging van de landgoederen Wiltensacker (links) en Dijkhuizerhof (rechts).

2. Het plan in zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de Veluwe en de IJsselvallei. De Dijkhuizerenk ligt op een van de uitlopers van het stuwwalcomplex van de Veluwe.

Van oudsher werden de gronden op de hoger gelegen enk gebruikt voor akkerbouw. De lagere, natte gronden in het beekdal waren in gebruik als wei- of hooiland. Op de rand van de enk is de buurtschap Dijkhuizen ontstaan. Het beekdal bleef gevrijwaard van bebouwing, waarschijnlijk omdat de gronden daarvoor te nat waren. Overigens is de Dijkhuizerbeek die hier stroomt geen natuurlijke beek, maar een eeuwenoude gegraven watergang. Deze voert het overtollige water af van de hogere gronden in oostelijke richting naar de Grift en de IJssel. Het beekdal heeft een open karakter. Langs de kavelgrenzen resteren nog enkele bomen (zwarte elzen) en delen van houtsingels en bomenrijen.



De landschappelijke structuur

Tegenwoordig zijn er nog maar enkele agrarische bedrijven actief in het gebied. De meeste boerderijen zijn omgezet naar een woonfunctie. Ondanks deze functiewijziging hebben de boerderijen hun oorspronkelijke beeld en uitstraling behouden. Karakteristiek zijn de grote rieten kappen die vanuit de omgeving goed zichtbaar zijn. Aan de randen van de enk resteren nog enkele fraaie houtwallen en singels met eiken, zwarte elzen, lijsterbes en vlier. Wegbeplantingen komen in het gebied nauwelijks voor.

Actuele natuurwaarde

Het huidige grondgebruik is voornamelijk agrarisch (grasland). Het grasland wordt intensief bemest en begraasd. In het plangebied heeft alleen de aanwezige houtwal op de steilrand tussen de Dijkhuizerzandweg en de enk een beperkte natuurwaarde. De houtwal bestaat uit vooral zomereik en Amerikaanse eik met een ondergroei van voornamelijk Zwarte els.

De gronden, zeker die in het beekdal, hebben wel een potentiële natuurwaarde vanwege de aanwezige kwel. Grenzend aan de westkant van het plangebied heeft het Geldersch Landschap twee graslandpercelen in eigendom. Hier zijn enkele kwelindicerende plantensoorten aangetroffen: holpijp en waterviolier. Ook de aanwezigheid van klimopwaterranonkel wijst op een hoge ecologische potentie.



Het inrichtingsplan voor het landgoed Dijkhuizerhof (bron: Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen)

In het kader van de gewenste natuurontwikkeling heeft B-WARE (research centre van de Radboud Universiteit in Nijmegen) onderzoek gedaan naar de natuurpotenties in o.a. het beekdal van de Dijkhuizerbeek¹. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de natuurpotenties van de verschillende percelen: ontwikkeling van vochtige/natte soortenrijke schraalgraslanden en/of broekbos. Knelpunt bij deze ontwikkeling blijkt de fosfaatrijkdom van de bovenste bodemlaag door een intensieve bemesting in het verleden en een te snelle waterafvoer. Vernatting van het gebied zal leiden tot eutrofiering en verzuuring. Verschraling van de gronden door middel van maaien en afvoeren wordt gezien als een zaak van zeer lange adem en niet reëel op de korte tot middellange termijn. De huidige soortenontwikkeling voldoet, met uitzondering van enkele slootranden, niet aan de beleidsdoelen. Volgens het onderzoek zijn er in het Dijkhuizerbeekdal kansen voor de ontwikkeling van veldrushooiland en elzenbroekbos.

Verkeer

De locatie ligt in een groter gebied dat wordt begrensd door de snelweg A50, de provinciale weg N794 (Heerderweg) en de Oenerweg. Er zijn geen directe verbindingen tussen deze wegen. De wegen in het tussenliggende gebied zijn smalle asfalt- en zandwegen, die alleen voor het gebied zelf een functie hebben.

Recreatieve betekenis

Het landschap van de Oost-Veluwe wordt gezien als een rijk cultuurlandschap met sprengen, houtsingels, kleinschalige landbouw en landgoederen. De recreatieve betekenis van dit landschap is groot door de kleinschaligheid van het landschap en de aanwezigheid van historische elementen.

Het gebied tussen Epe en de snelweg is vooral voor de lokale inwoners interessant. Het is een prettig gebied om korte wandelingen te maken. De huidige wegen- en padenstructuur maken dit echter niet zo goed mogelijk. Het ontbreekt vooral aan noord-zuid georiënteerde verbindingen. Door verfijning van het routenetwerk kunnen er meer mogelijkheden ontstaan voor het maken van korte ommetjes.

2.2 Beschrijving van het plan

2.2.1 De inrichting van het landgoed

Het gebied waar het landgoed wordt gerealiseerd, kent twee karakteristieke landschapseenheden: de hoge, droge Dijkhuizerenk en het lage, natte beekdal. Deze tweedeling blijft in het landgoedplan zichtbaar. In het laaggelegen beekdal wordt het beeld bepaald door karakteristieke natte graslanden en beekbossen. Op de Dijkhuizerenk wordt het behoud en herstel van de openheid en de karakteristieke kenmerken van een enk nagestreefd.

Het landhuis vormt de verbindende schakel tussen deze twee delen. Het landhuis staat, passend in de occupatiegeschiedenis en net als de overige bebouwing in de omgeving, op de rand van de enk. Vanuit het landhuis is zowel zicht op het beekdal als zicht op de enk mogelijk.

Het beekdal

Het beekdal van de Dijkhuizerbeek zal veranderen van een open weidelandschap in een kleinschalig gebied met bossen, singels en bomen. De afwisseling van open en besloten landschap maakt het gebied interessant voor de recreant.

¹ B-WARE, Research Centre, Radboud University Nijmegen. Onderzoek naar de natuurpotenties in het Gulbroek, Vemderbroek en Dijkhuizen. 2010.

In het beekdal worden de gronden omgevormd tot (schraal)graslanden en beekbossen. De precieze inrichting zal afhangen van de gebiedsvisie voor het Dijkhuizerbeekdal die op dit moment wordt opgesteld door DLG (Dienst Landelijk Gebied). De wens is om tussen de nieuwe bospercelen en de bestaande singel een open ruimte te handhaven van minimaal 15 meter. De bijzondere landschappelijke situatie, de overgang van laag naar hoog, blijft hierdoor ervaarbaar.

De ecologische potenties van het beekdal zijn hoog door de invloed van regionaal kwelwater. Door verschillen in hoogteligging, grondwaterstand en bodemsoorten zijn op relatief korte afstand mogelijk verschillende vegetaties te verwachten. Op het laagste deel wordt een poel en een moerasgebiedje aangelegd.

De sloten die voor de ontwatering van de percelen van het landgoed zorgen, worden afgekoppeld van de Dijkhuizerbeek (A-watergang) om het water zo lang mogelijk in het plangebied te houden. Enkele sloten worden eenzijdig voorzien van een flauwe oever om het extra water goed te kunnen bergen. De oevers zijn tevens waardevolle ecologische zones.

Voor de natuurvriendelijke inrichting van het beekdal wordt subsidie aangevraagd op grond van het Natuurbeheerplan Gelderland. De doelstellingen voor het Dijkhuizerbeekdal moeten echter nog worden uitgewerkt en zijn nog niet in het Natuurbeheerplan 2009 opgenomen. In de loop van 2010 komt er een nieuwe versie van het Natuurbeheerplan: het Natuurbeheerplan 2011. Dit plan is de basis voor subsidieverstrekking in 2011 en daarna.

De enk

De gronden op de enk worden van agrarisch weiland omgevormd naar (half)natuurlijk grasland. De bestaande houtsingels blijven gehandhaafd en worden waar nodig verbeterd. Langs de westelijke grens wordt een transparante bomenrij aangeplant en een solitaire boom op de zuidelijke punt. De houtwallen en –singels op de enk tellen mee in het percentage opgaande beplanting (op een landgoed dient minimaal 20% aan opgaande houtopstanden aanwezig te zijn, zie paragraaf 2.2.3).

De natuurontwikkeling op de enk wordt gefinancierd met de opbrengsten uit de rode functies (i.c. het landhuis). De oppervlakte nieuwe natuur op de enk bedraagt ruim 5 ha, waarmee voldaan wordt aan het provinciale landgoederenbeleid.

Paden

In het gebied worden diverse wandelpaden aangelegd. Deze paden sluiten aan op de openbare weg en op andere, bestaande paden in de omgeving, zoals het zandpad over de enk. Dit betekent een sterke verbetering van de recreatieve toegankelijkheid van het gebied. Tevens wordt voldaan aan de voorwaarde van openstelling van het landgoed. In het plan is ca. 945 meter wandelpad opgenomen.

Waterhuishouding

De bestaande Dijkhuizerbeek (A-watergang) heeft een sterk drainerende werking en voert het water snel het gebied uit. Voor intensief landbouwkundig gebruik is dit goed, maar voor de ontwikkeling van nieuwe natuur is het een nadeel.

Er moet rekening worden gehouden met het gegeven dat er een riooloverstort bij het beginpunt van de A-watergang aanwezig is. Daardoor stroomt er incidenteel vervuild water door de watergang. Aangezien niet duidelijk is op welke termijn dit wordt aangepakt, worden de sloten op het landgoed afgekoppeld van de A-watergang. Het gebiedseigen water blijft hierdoor zo lang mogelijk in het plangebied waardoor kansen ontstaan voor de ontwikkeling van waardevolle vegetaties. Voor de andere grondbezitters in het beekdal levert deze inrichting geen nadelen op. Zij kunnen hun sloten laten afwateren op de A-watergang en worden niet belemmerd in het gebruik van hun percelen.

De beek moet in ieder geval aan een zijde eenvoudig bereikbaar zijn voor het onderhoud.

Het Waterschap Veluwe is reeds in 2007 betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen. Een meer uitgebreide beschrijving van de waterhuishouding en de watertoets is terug te vinden in paragraaf 4.3.

2.2.2 De bebouwing

De toekomstige bebouwing is geprojecteerd op de rand van de enk, zodat de openheid van de enk blijft gewaarborgd. De bebouwing vormt de verbindende schakel in het landgoed.

Het landgoed bestaat uit een cluster van gebouwen, dat voor een groot deel omzoomd wordt door een deels bestaande, en deels nieuw aangeplante houtwal. De nieuwe beheergebouwen worden zo geplaatst dat ze door het groen worden afgeschermd. Het boerenlandhuis komt op de meest prominente plek te liggen aan de open rand van het terrein. De beheerderswoningen komen hier tussenin en zullen qua vormgeving aansluiten op die van het landhuis.

De bouwplannen zijn, in een aantal fasen, goedgekeurd door de welstandscommissie. Op 28 maart 2008 heeft welstand een eerste positief advies uitgebracht in het kader van het vooroverleg over het landgoedplan en de massastudie voor het landgoed. Op 1 oktober 2009 is ook het bouwplan positief beoordeeld. In haar advies heeft de commissie aangegeven onder de indruk te zijn van de zorgvuldige wijze waarop het plan is uitgewerkt.



Situering van de bebouwing

Het landhuis

Het landhuis herbergt drie woningen, onder één grote gezamenlijke kap. Elke woning heeft een oppervlakte van ca. 250 m² en een volume van maximaal 1100 m³.

Het landhuis is geïnspireerd op een moderne boerenschuur. Beeldbepalend is het grote, meanderende rieten dak. Daaronder bevindt zich een gemetselde onderbouw, bestaande uit donker metselwerk. De begane grondlaag varieert in hoogte en breedte, waardoor een natuurlijk en organisch gebouw

ontstaat. Dit type landhuis heeft in verhouding een groter dakoppervlak dan geveloppervlak en heeft een gedrukte en ingetogen uitstraling.

Elke woning krijgt een riante overdekte uitloop en heeft een uitzicht over beekdal of enk. De begrenzing van het privéterrein bestaat uit een strak gesnoeide lage haag. De haag vormt onderdeel van het landgoed en zal worden onderhouden door de beheerder van het landgoed.

De woningen zijn zo geschakeld dat een eerlijke en evenwichtige verdeling ontstaat van zonlicht, uitzicht en privacy. Garages en bergruimte zijn in het bouwplan opgenomen. Het is niet de bedoeling dat er in de tuin andere vrijstaande bijgebouwen of schuurtjes worden gebouwd, anders dan in dit plan opgenomen. Eventuele uitbreidingen van de bebouwing zijn (mits passend binnen de maatvoeringen van dit bestemmingsplan) alleen mogelijk onder de bestaande kap.

De beheerderswoningen

Als compensatie voor de sloop van alle oude stallen (ca. 1300 m²) bij het voormalige agrarische bedrijf mag een nieuw woongebouw met twee wooneenheden worden gebouwd ('rood voor rood'). Deze woningen krijgen een plek op het landgoed en worden gebruikt als beheerderswoning. In combinatie met een nieuwe stal voor maximaal 10 koeien en een nieuwe schuur voor machines, ontstaat een landgoedboerderij ten behoeve van het beheer van het nieuwe landgoed.

De vormgeving van deze woningen is een afgeleide van die van het landhuis met een duidelijk aanwezige rieten kap en een onderbouw van donker metselwerk. De toegang van de woning en de inpandige garage liggen aan het erf. De inhoud van de woningen bedraagt max. 800 m³.

Aan de andere zijde van dit erf worden twee beheergebouwen gerealiseerd, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van het landgoed. De nieuwe kapschuur en zichtstal krijgen een functionele en qua vormgeving onopvallende uitstraling. De beheergebouwen worden omzoomd door de deels aanwezige en deels aangevulde houtwallen rondom het terrein.

De bestaande boerderij

Het bestaande boerenerf hoort niet tot het landgoed. In onderhavig bestemmingsplan is het echter wel meegenomen, omdat de bestemming verandert van agrarische bedrijfsdoeleinden in een woonbestemming.

Het bestaande erf behoudt het karakter van een agrarisch erf. De bestaande boerderij en het karakteristieke bijgebouw, ontstaan vanuit een vroeger bakhuisje, blijven gehandhaafd. De boerderij krijgt de functie van woonhuis. Het vroegere bakhuisje kan een functie krijgen ten dienste van het woonhuis, bijvoorbeeld voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Het is niet geschikt om als berging of garage te worden gebruikt. Daarom wordt de mogelijkheid geboden om een nieuwe bijgebouw/garage te bouwen.

Landschappelijke inpassing van de bebouwing

Het karakteristieke houtwallenpatroon op de Dijkhuizerenk, dat zichtbaar is op oude topografische kaarten, heeft de aanknopingspunten geboden voor de inpassing van het landhuis en versterking van de landschappelijke structuur. De randen van de enk worden verdicht en het centrale deel blijft zoveel mogelijk open. Voor de herkenbaarheid van het landgoed worden enkele transparante bomenrijen, bomengroepen en solitaire bomen op de kavelgrenzen geplant.

Beeldkwaliteit

Voor het landhuis Dijkhuizerhof zijn de volgende beeldkwaliteitseisen geformuleerd:

- Landhuis op de enk met een beeldbepalende kap
- Vormgeving refererend naar bestaande boerderijen en schuren
- Meanderende basisvorm en meanderende rieten kap
- Inpandige garages en bergingen
- Geen dakkapellen, maar wel lichtsmeden in de kap
- Geheel compact en ingetogen
- Eigentijdse vormgeving: een landhuis uit de 21^e eeuw
- Sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik
- Duurzaam gebouw: o.a. gebruik maken van hemelwater.

De vormgeving van de beheerderswoningen is een afgeleide van die van het landhuis. De woning krijgt een duidelijk aanwezige rieten kap en een onderbouw van donker gekleurd metselwerk. De toegang van de woningen bevindt zich aan het erf, evenals de ingang van de inpandige garage.

De kapschuur en de zichtstal krijgen een functionele en onopvallende uitstraling. Het moet wel duidelijk zijn dat de gebouwen onderdeel zijn van het landgoed. Dit komt tot uitdrukking in het materiaal- en kleurgebruik en zorgvuldige detaillering. Gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout, riet en keramische pannen, heeft de voorkeur.

2.2.3 Beheer van het landgoed

Het landgoed moet kunnen worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). Er wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde van 30% nieuwe natuur. Om ook alle OZB (onroerend zaakbelasting) faciliteiten van de NSW te kunnen benutten moet minimaal 20% houtopstanden (bos, houtwallen, houtsingels) aanwezig zijn, naast minimaal 50% nieuwe natuur. Deze houtopstanden worden deels gerealiseerd in de vorm van beekbos in het beekdal. Daarnaast tellen ook de beplantingen rondom het erf en op de enk mee in de oppervlakte. De kroonprojectie is de maat voor de houtopstanden. Het landgoedplan voldoet aan bovengenoemde eisen.

Bos op de enk is om landschappelijke en cultuurhistorische redenen ongewenst. De inrichtingsschets geeft een idee van de hoeveelheid bos die wordt aangeplant. De exacte plek van het bos hangt af van de beheersvisie voor het totale beekdal van de Dijkhuizerbeek, die wordt opgesteld door de Dienst Landelijk Gebied (DLG).

Vanuit de NSW geldt de voorwaarde van openstelling van het landgoed. De NSW stelt dat er 25 m padlengte per ha wordt gerealiseerd. In het inrichtingsplan is 945 m pad opgenomen, zodat ruimschoots aan de norm wordt voldaan. Voor de 10,6 ha die het landgoed groot is, zou 265 m pad nodig zijn.

3. Planologisch kader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Met de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Met de Nota Ruimte verschuift het accent van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. Nieuwbouw wordt gezien als een mogelijkheid om zowel een bijdrage te leveren aan de verbetering van de kwaliteit van natuur en landschap als aan de vergroting van de mogelijkheden om te wonen, werken en recreëren in het landelijke gebied. Nieuwe landgoederen zijn een voorbeeld waarmee financiële middelen kunnen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden. Het rijk vraagt de provincies om dit beleid verder uit te werken en hiervoor een planologisch kader op te stellen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het beleid is echter niet veranderd.

In het streekplan maakt het beekdal van de Dijkhuizerbeek deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-Natuur). Het hoofddoel van de EHS is het realiseren van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Op de agrarische cultuurgronden in het beekdal ligt een natuurontwikkelingsdoelstelling.

Het streekplan biedt de mogelijkheid om nieuwe landgoederen aan te leggen. Deze nieuwe landgoederen moeten de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het Gelderse landschap bevorderen, en tevens de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landschap voor recreanten.

Als definitie voor een nieuw landgoed geldt: "een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal 3 wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha."

Nieuwe landgoederen kunnen worden gesticht in delen van het groenblauwe raamwerk; de EHS-verweving en EHS-verbindingzones, en in het multifunctionele gebied. Gebieden die met name geschikt worden geacht zijn gebieden met een grote mate van verweving. Niet in aanmerking komen de EHS-natuur, waardevol open gebied, weidevogel- of ganzen gebieden of het concentratiegebied voor intensieve teelten.

Het nieuwe landgoed Dijkhuizerhof ligt deels in de EHS. Dit lijkt in tegenspraak met bovengenoemd beleid. Het landgoedplan omvat echter ook 5 ha natuurontwikkeling buiten de EHS en biedt tegelijkertijd de kans om nieuwe natuur te realiseren in de EHS.

De natuur in het beekdal wordt ingericht met subsidie. De natuurontwikkeling op de enk vindt plaats met de opbrengsten uit de rode functies. Het plangedeelte op de enk is 6,18 ha groot. Ca. 1 ha hiervan is bestemd voor bebouwing, erf en tuin. Het overige deel wordt zonder subsidie omgezet naar natuur. Dit is dus ruim 5 ha. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale landgoederenbeleid.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient sprake te zijn van een totaalvisie, inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet. De provincie schrijft verder voor dat, behalve de

bestemmingsplanwijziging, de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding dient af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. *Voor het landgoed Dijkhuizerhof is een dergelijk overeenkomst gesloten.*

De Dijkhuizerbeek is een A-watergang. Zij heeft geen specifieke ecologische doelstelling en is niet aangemerkt als HEN- (hoogst ecologische niveau) of SED-water (specifiek ecologische doelstelling).

Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS

In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur' zijn de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS nader gespecificeerd en wordt uitwerking gegeven aan de begrippen 'nee, tenzij', mitigatie, compensatie en saldobenadering. De nee, tenzij-benadering houdt in dat een bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke waarden of kenmerken van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het plangebied maakt deel uit van de IJsselvallei, de overgang van de droge stuwwal van de Veluwe naar de rivier de IJssel. Voor de noordelijke IJsselvallei, waar ook het plangebied deel van uit maakt, zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- De grote variatie en de hoge kwaliteit van de aanwezige natte natuurterreinen en wateren (beken en sprengen), die samenhangen met de toevoer van grondwater uit de Veluwe.
- De overgangen van de droge Veluwe naar de natte flanken en naar de IJssel(vallei) waarbinnen uitwisseling van planten en dieren mogelijk is, waarbinnen abiotische processen zo veel mogelijk ongestoord verlopen, en waarbinnen de natuur zich op de gehele gradiënt ontwikkelt, in het bijzonder in de Hattemer-, Wisselse, Beekberger- en Soerense Poort.

De ontwikkelingsopgaven zijn gericht op:

- De ontwikkeling van de Poorten van de Veluwe.
- Het realiseren van de watercondities (vernatting, kwel) die nodig zijn voor een goede ontwikkeling van de bestaande en nieuwe natuurterreinen.
- Het herstellen en ontwikkelen van de meest kwetsbare natuurdoeltypen: beken, broekbos, zuur bloemrijk grasland, weidevogelgrasland.
- Het ontwikkelen van ecologische verbindingzones voor vissen en van het Apeldoorns Kanaal en de Grift tot verbindingzones voor amfibieën.
- Het versterken en met elkaar verbinden van amfibieënpopulaties.

Ook liggen er opgaven voor het herstel van het rivierecosysteem, ontwikkeling van riviernatuur en bijzondere natuurtypen van de uiterwaarden van de IJssel.

Het landgoedplan levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de EHS in het beekdal van de Dijkhuizerbeek. Het plan leidt tot versterking van de kernkwaliteiten.

Natuurbeheerplan 2009

Het Natuurbeheerplan vervangt per 15 november 2009 het eerdere Gebiedsplan Natuur en Landschap. Aan het Natuurbeheerplan is een nieuw Subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) gekoppeld, dat de eerdere Subsidierегeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN) en de Subsidierегeling Natuurbeheer (SN) vervangt.

Er zijn subsidies mogelijk voor natuurbeheer, agrarisch natuurbeheer en landschapsbeheer. In het Natuurbeheerplan zijn de bestaande en de nog te ontwikkelen natuur aangegeven. Voor nieuwe natuur worden mogelijkheden voor grondaankopen ten behoeve van natuur en voor functieverandering van agrarisch gebruik naar (particuliere) natuur geboden.

De eerste (nu verschenen) versie van het Natuurbeheerplan is nog niet volledig. Het beekdal van de Dijkhuizerbeek is één van de gebieden die nog nader ingevuld moet worden. De regeling voor Natuurbeheer is hier nog niet opengesteld. Dit heeft tot gevolg dat er nog geen subsidies kunnen worden aangevraagd.

In 2010 komt er een nieuwe versie; het Natuurbeheerplan 2011. Deze kaart zal de basis zijn voor subsidieverstrekking in 2011 en daarna.

Gebiedsplan Natuur en Landschap 2008

In het 'Gebiedsplan Natuur en Landschap 2008' was het beekdal begrensd als "nieuwe natuur", waarbij de realisatie van de volgende natuurdoeltypen wordt nagestreefd: beek- en leembos, (zuur) bloemrijk grasland en "stapsteen amfibie". De percelen op de Dijkhuizerenk vallen buiten de begrenzing. Alleen enkele landschapselementen die behoren tot het kampen-eslandschap, zoals hagen, hoogstamboomgaarden, houtwallen of singels komen mogelijk voor (beheers)subsidie in aanmerking.

De Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen is ontwikkeld onder de noemer van dit Gebiedsplan. Op dit moment (mei 2010) is nog niet duidelijk in hoeverre in het nieuwe Natuurbeheerplan Gelderland dezelfde doelen worden nagestreefd.

De Wisselse Poort

Het plangebied ligt buiten de begrensde Natura 2000-gebieden, maar maakt wel deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het gebied is een schakel in het project De Wisselse Poort, waarmee een robuuste verbinding tussen de Veluwe en de IJsselvallei gerealiseerd wordt. Eén aspect is het vergroten van het leefgebied voor dassen. De realisatie van nieuwe landgoederen wordt in het project als een middel gezien om de ecologische doelen te bereiken.

De realisatie van een landgoed levert een belangrijke positieve bijdrage aan de doelen die de provincie heeft gesteld in het gebied. Op de gronden in het beekdal zal op termijn nieuwe natuur worden gerealiseerd, conform de doelstelling in het streekplan (waarin de gronden zijn aangemerkt als EHS-natuur) en het Natuurbeheerplan, waarin de gronden zijn begrensd als "nieuwe natuur".

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het landschapsontwikkelingsplan is opgesteld in opdracht van de gemeenten Epe, Heerde en Voorst. Met dit plan willen zij de geleidelijke veranderingen in het landschap sturen op behoud en ontwikkeling van de landschappelijke samenhang, de ontstening van het buitengebied stimuleren en de karakteristieke kenmerken van het landschap ontwikkelen. De gemeenteraad van Epe heeft het LOP in januari 2010 vastgesteld.

Het plangebied maakt deel uit van de "Oude bouwlanden en dekzandruggen" in het LOP, waarvoor de volgende beleidsambities zijn geformuleerd:

- De overgang van de oude bouwlanden naar laag gelegen gebieden worden op de randen landschappelijk versterkt door ze aan te planten.
- Stimuleren van akkerbouw op de enken en andere vormen van landbouw tegengaan.
- Verdwenen onverharde paden worden zoveel mogelijk hersteld.
- Langs dreven en wegen worden bomen aangeplant en onverharde paden worden begeleid door hagen (behalve in waardevolle open ruimtes).
- De nog resterende waardevolle delen van oude bouwlanden moet worden behouden.
- Bij welstandstoetsing wordt gelet op het samenspel van erf en gebouw en de landschappelijke kwaliteit van de akkers.

Het landgoedplan draagt bij aan de ambities uit het LOP. De bebouwing op de rand van de enk wordt versterkt met opgaande beplanting, terwijl de enk zelf haar open karakter blijft behouden. Voorts worden er nieuwe (onverharde) paden aangelegd. Voor de bebouwing is een positief welstandsadvies afgegeven.

3.2 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Structuurplan Epe

In september 2005 is het Ruimtelijk Structuurplan Epe vastgesteld. Het plan geeft een visie op de ontwikkeling van de woonkernen en het landelijk gebied. Het plangebied ligt in een zogenaamd “dynamisch gebied”. De dynamische gebieden betreffen onder meer de landbouwgebieden in een halfopen akkerlandschap rond de dorpen, waar onder voorwaarden nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het halfverdichte landschap van lintbebouwing met een gemengd karakter en tussenliggende akkers en weilanden wordt als waardevol aangemerkt. Binnen de ruimtelijk te behouden landschapsstructuur wordt functieverandering als een noodzakelijk antwoord gezien op de vrijkomende bedrijfsbebouwing en afnemende leefbaarheid. Op de “oude bouwlanden” als de Dijkhuizenrenk, kan uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt nieuwbouw van woningen op een verantwoorde locatie bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke structuur en de leefbaarheid. Er worden eisen gesteld aan de architectuur, beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en de relatie met (functies in) de omgeving.

Voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zijn in het Structuurplan prioritaire vestigingszones aangegeven. De Dijkhuizenrenk en omgeving vallen niet in deze zone, maar onder voorwaarden zijn ook elders nieuwe landgoederen mogelijk. In de beekzones kan een nieuw landgoed een groen-blauwe motor vormen. Voor de oude bouwlanden geldt de stringente voorwaarde dat open akkers niet mogen worden bebost en bij voorkeur hun agrarische karakter moeten behouden.

Structuurvisie Veluweflank (vastgesteld maart 2010)

Het gebied tussen het Apeldoorns Kanaal en het Centraal Veluws Natuurgebied kent grote kwaliteiten op het gebied van natuur, cultuurhistorie en landschap. De combinatie van economische dragers (landbouw, recreatie en wonen) is op dit moment echter niet robuust te noemen. Het ontbreekt de sectoren landbouw en recreatie aan ontwikkelingsruimte waardoor economische en kwalitatieve verbetering uitblijft. Alle drie de dragers zijn en blijven van belang voor het gebied, maar er moet een nieuw evenwicht worden gezocht om achteruitgang door verrommeling en verstening tegen te gaan. De gemeente streeft voor de Veluweflank naar een duidelijker profiel als natuurlijk vrijetijdslandschap met een divers aanbod aan voorzieningen.

Er wordt in de Structuurvisie onderscheid gemaakt in “ontwikkelingsgebieden” en “conserveringsgebieden”. In ontwikkelingsgebieden (waar het plangebied voor Dijkhuizerhof deel van uit maakt) is beperkte groei van bebouwing mogelijk in de vorm van landgoederen, groen wonen en recreatieve ondernemingen. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behouden en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het versterken van het contrast tussen lage, natte en hoge, droge delen en het behouden en accentueren van cultuurhistorische ensembles.

Realisatie van de visie wordt gezien als een zaak van lange adem en (relatief) kleine projecten. De gemeente heeft hierin een regierol.

Het plan voor het landgoed Dijkhuizerhof past in het gemeentelijke beleid. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste groenblauwe ontwikkeling van het beekdal en de versterking van

de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals in bovengenoemde structuurvisies wordt nagestreefd. Realisatie van het landgoedplan versterkt het contrast tussen beekdal en enk.

Nota Cultuurhistorisch beleid 2010-2015

De nota "Epe, historisch centrum van de Veluwe, Cultuurhistorisch beleid 2010-2015" (vastgesteld februari 2010) beschrijft hoe Epe cultuurhistorie de komende jaren wil inzetten bij diverse ontwikkelingen en de kansen die het biedt wil aangrijpen. Voorafgaand aan het beleidskader zijn de cultuurhistorische waarden door middel van een uitgebreide inventarisatie onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Onder het begrip 'cultuurhistorie' vallen archeologie, bouwhistorie en historische geografie. Doel van het cultuurhistorische beleid is om het cultuurhistorisch erfgoed in Epe zichtbaarder en beleefbaarder te maken, cultuurhistorie te integreren in de diverse beleidsvelden van de gemeenten en het een volwaardig onderdeel te laten uitmaken van de afwegingen binnen de ruimtelijke ordening.

Het ontwerp voor het landgoed Dijkhuizerhof doet recht aan de wens om het agrarisch erfgoed te bewaren. De kenmerkende verschillen en overgang tussen enk en beekdal wordt in het landgoedontwerp gerespecteerd en ook benut door de strategische situering van het landhuis.

Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe, toetsingskader beoordeling nieuwe landgoederen

De gemeente Epe ziet de ontwikkeling van nieuwe landgoederen als een kans om nu en in de toekomst geleiding te geven aan veranderingen en ontwikkeling in het landelijk gebied. Op landgoederen zijn veel duurzamer combinaties van bos, natuur, wonen en werken aan te treffen dan in andere delen van het buitengebied. De mogelijke rangschikking onder de Natuurschoonwet, met de daaruit voorkomende verplichtingen, zorgt ervoor dat deze duurzaamheid voor de toekomst gewaarborgd blijft.

De Kwaliteitsimpuls heeft een kaderstellende functie en is richtinggevend bij de beoordeling van initiatieven van nieuwe landgoederen.

Voor nieuwe landgoederen gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- De nadruk ligt op de ontwikkeling van meerdere - min of meer - aaneengesloten landgoederen. Dit zal de continuïteit, duurzaamheid en kwaliteit van het buitengebied versterken. Zorgvuldig gekozen locaties, zoals in de groene wiggen of ecologische poorten, hebben het meeste effect.
- De nieuwe landgoederen moeten gerangschikt worden onder de Natuurschoonwet (NSW).
- De totale oppervlakte van een nieuw landgoed is minimaal 10 ha. In geval van bijzonder toegevoegde waarde aan het landschap mag deze ook minder zijn dan 10 ha, maar altijd meer dan 5 ha.
- De locatie dient uitvoerig geïnventariseerd te worden op landschapspatronen, beplantingen, schaal, oppervlakte, reliëf en water, alvorens schikking te geven aan gebouwen en inrichtingselementen. De inrichting van een nieuw landgoed moet worden afgestemd op de plek, waarbij de bebouwing een eenheid moet vormen met haar omgeving.
- Bij nieuw te ontwikkelen bouwwerken kunnen regionale verschijningsvormen en cultuurverleden een inspiratiebron zijn voor de vormgeving van deze gebouwen. Het eigentijdse beeld blijft uitgangspunt. Er worden twee landhuistypen onderscheiden: het boerderij-landgoed als 'icoon van het agrarische landschap' en het landhuis-landgoed als 'icoon voor woongenot in de buitenruimte'.
- De nieuwe landgoederen moeten bij voorkeur een bijdrage leveren aan de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of ecologische verbindingzone (evz). Het streven is gericht op de ontwikkeling van grote landgoederen of van aaneengesloten landgoedzones.
- Wonen is de nieuwe economische basis als vervanging van de agrarische bedrijvigheid. Ook combinaties met locatiegerichte recreatie op kleinschalige en gebiedsgebonden bedrijfstypen zijn mogelijk.

- Nieuwe landgoederen moeten een bijdrage leveren aan de verbetering van het recreatieve padennetwerk. De belevingswaarde voor de recreant moet gegarandeerd zijn.
- Nieuwe landgoederen moeten een bijdrage leveren aan het in stand houden en herstellen van het historische landschapspatroon.
- Het gebied waar de hoogste prioriteit moet liggen voor een kwaliteitsimpuls omvat ruwweg de middenzone van het buitengebied, d.w.z. de zone tussen de rand van het Veluwemassief en het Apeldoorns Kanaal.
- Om de wenselijkheid van een landgoed op een bepaalde locatie te kunnen beoordelen, zijn criteria opgenomen in een tabel. De scores uit de tabel zijn een hulpmiddel om te bepalen of er meerdere beleidsdoelen kunnen worden gerealiseerd en of de locatie geschikt is.

In de "Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen" is het landgoed beoordeeld volgens het puntensysteem uit de "Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe". De eindscore geeft aan of het nieuwe landgoed een bijdrage kan leveren aan de beleidsdoelen van de gemeente. Volgens de beleidsnota wordt bij een score van 7 punten of meer een positieve bijdrage geleverd aan de gewenste kwaliteitsverbetering. Met een eindscore van 29 punten wordt geconcludeerd dat met het plan voor het nieuwe landgoed Dijkhuizerhof een aanzienlijke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsimpuls van het buitengebied.

Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe

Deze Leidraad is opgesteld om verzoeken voor nieuwe landgoederen op eenzelfde manier te behandelen. De leidraad geeft de te volgen procedure en de te realiseren producten weer. In de leidraad worden de volgende vijf fasen onderscheiden:

1. Startnotitie en globaal programma van eisen
2. Gebiedsanalyse en definitief programma van eisen
3. Totaalvisie – Inrichtingsplan – Beeldkwaliteitplan – Exploitatieopzet
4. Aanvraag voor herziening van het bestemmingsplan
5. Procedure bestemmingsplan

Bij elke fase hoort een aantal producten waarover de gemeente een besluit kan nemen. Door het opknippen van de totale procedure in meerdere fasen worden voor de gemeente meerdere controlemomenten gecreëerd, waardoor er voldoende sturing kan plaatsvinden.

De fasen 2 en 3 (tot en met het beeldkwaliteitplan) zijn opgenomen in de "Totaalvisie Landgoederen Dijkhuizen te Epe" (maart 2009). Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is er een exploitatieopzet gemaakt. Dit is een afzonderlijk (niet openbaar) document.

Het in procedure brengen van onderhavige herziening van het bestemmingsplan is de laatste stap uit de Leidraad.

Bestemmingsplan Buitengebied Epe

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Epe (vastgesteld in 2005) zijn de gronden behorend tot het nieuwe landgoed bestemd voor:

- Agrarische bedrijfsdoeleinden (de bestaande boerderij met bedrijfsgebouwen en erf);
- Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarde (de gronden in het beekdal);
- Agrarische doeleinden, met een nadere aanduiding als "enkgronden" (de gronden op de enk).
De bescherming van de enkgronden richt zich op het reliëf, de beplantingsstructuur langs de randen van de enk en de openheid op de enk zelf.

De boerderij op het adres Dijkhuizerzandweg 14 is het enige agrarische bouwperceel op de enk. De overige bebouwing is bestemd voor woondoeleinden.

De realisatie van het nieuwe landgoed is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen. Om de plannen te kunnen realiseren is derhalve een herziening van het bestemmingsplan nodig.

4. Milieuaspecten

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie
- Bodem
- Water
- Flora en fauna
- Verkeer en parkeren
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering

4.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden². Er zijn twee terreindelen nader onderzocht: de plek waar de nieuwbouw gaat plaatsvinden en de locatie van de toekomstige poel/moeraszone in het beekdal.

In het beekdal is, gezien de lage ligging en daardoor natte situatie, de kans op archeologische sporen gering. De enk heeft een hogere verwachtingswaarde. De enk is in de loop der eeuwen door pluggenbemesting opgehoogd, waardoor er een afdekkende laag is ontstaan voor eventueel aanwezige archeologische resten.

Tijdens het veldonderzoek zijn, zowel in het beekdal als op de enk, verstoringen tot in de minerale ondergrond vastgesteld. In combinatie met het ontbreken van archeologische indicatoren kan gesteld worden dat bij de uitvoering van de werkzaamheden naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische overblijfselen zullen worden verstoord.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is het, conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007), verplicht dit te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de RCE.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

² RAAP: Plangebied Dijkhuizerhof, gemeente Epe. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP-notitie 3331 (herziene eindversie). Februari 2010.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Ten behoeve van het voorgenomen plan heeft op 14 december 2009 een verkennend bodem- en grondwateronderzoek plaatsgevonden³.

In de bovengrond en ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium geconstateerd. De concentratie is hoger dan de streefwaarde maar lager dan de tussenwaarde (= de concentratiegrens waarboven nader onderzoek moet plaatsvinden). Vermoedelijk betreft het een regionaal verhoogde achtergrondconcentratie.

De conclusie van het bodem- en grondwateronderzoek is dat er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging en de nieuwbouw van de woningen in het plangebied.

Het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2.

4.3 Water

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. In onderhavige waterparagraaf worden de waterhuishoudkundige situatie en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding beschreven.

Het waterschap Veluwe is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer in het plangebied. Ten behoeve van onderhavig project is overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft op 12 januari 2010 aangegeven dat de waterbelangen in dit plan goed zijn verwoord.

Algemeen

Het plangebied ligt aan de Dijkhuizerzandweg in het landelijke gebied ten oosten van de kern Epe. Het valt buiten bestaand stedelijk gebied. Het totale plangebied is ca. 11 ha groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan is voor een groot deel gericht op een versterking van natuur- en landschapskwaliteiten en heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Door het plangebied loopt een bestaande A-watergang (Dijkhuizerbeek) met een beheerszone volgens de Keur. Deze gegraven A-watergang heeft een sterk drainerende werking en voert het water snel het gebied uit. Voor intensief landbouwkundig gebruik is dit goed, maar voor de ontwikkeling van nieuwe natuur is het een nadeel.

Er moet rekening worden gehouden met het gegeven dat er een riooloverstort bij het beginpunt van de watergang aanwezig is. Daardoor stroomt er incidenteel vervuild water door de watergang. Aangezien niet duidelijk is op welke termijn dit zal worden aangepakt, worden de sloten op het toekomstige landgoed afgekoppeld van de A-watergang. Het gebiedseigen water blijft hierdoor zo lang mogelijk in het plangebied waardoor kansen ontstaan voor de ontwikkeling van waardevolle vegetaties. Voor de andere grondbezitters in het beekdal leveren deze voorstellen geen nadelen op. Zij kunnen hun sloten laten afwateren op de A-watergang en worden niet belemmerd in het gebruik van hun percelen.

³ Econsultancy: Verkennend bodemonderzoek Dijkhuizerzandweg 14 te Epe. Februari 2010.

Grondwater

Het beekdal behoort tot gebieden met een hoge grondwaterstand, deels is het een kwelgebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt, volgens gegevens van het waterschap, op een diepte van ca. 0,60 tot 0,80 meter beneden maaiveld. In de praktijk blijkt het grondwater vaak veel hoger te staan, regelmatig tot vlak onder het maaiveld. Dit maakt de gronden uitermate geschikt voor de ontwikkeling tot een (nat) natuurgebied. Overigens zijn delen van het beekdal van de Dijkhuizerbeek in de huidige situatie redelijk tot ernstig verdroogd.

De GHG op de enk ligt veel lager: van 120-160 cm onder maaiveld aan de randen tot meer dan 200 cm onder maaiveld op het midden op de enk.

Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd.

Oppervlaktewater

Door het plangebied stroomt de Dijkhuizerbeek, een A-watgang die in het beheer is bij het waterschap Veluwe. De Dijkhuizerbeek is niet aangegeven als HEN⁴- of SED⁵-water. Zoals hiervoor al is omschreven ligt het in de bedoeling om de kleinere sloten af te koppelen van de Dijkhuizerbeek. Het water wordt zo langer vastgehouden in het gebied. Op het laagstgelegen deel zal een poel worden gegraven met rondom een moeraszone. Met de uitvoering van het plan ontstaan er meer kansen voor (waterafhankelijke) natuur.

DWA en RWA

Het hemelwater op de daken en oppervlakteverhardingen van het landgoed zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De wijze waarop dit wordt uitgevoerd wordt in een later stadium bepaald. Door gebruik van niet-uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de riolering.

4.4 Flora en fauna

De Flora en Faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade mag worden toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor “de gunstige staat van instandhouding van de soort”.

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij het te bebouwen terreindeel is onderzocht, als ook de bestaande, te slopen gebouwen⁶. Hieruit blijkt dat het plangebied alleen algemene soorten herbergt en dat het initiatief geen ingrijpende ecologische gevolgen heeft. Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora en faunawet te worden aangevraagd of vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Een deel van het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Hier is getoetst of het plan leidt tot significante effecten op de kernkwaliteiten en omgevingscondities. De kernkwaliteiten betreffen hier

⁴ HEN-water: water van het hoogste ecologisch niveau.

⁵ SED-water: water met een specifiek ecologische doelstelling.

⁶ Bureau Schenkeveld: Landgoed Dijkhuizerhof Epe, toetsing aan de natuurwetgeving. December 2009.

vooral de Dijkhuizerbeek met zijn specifieke macrofauna en het beekdal waar voorheen waardevol nat schraalgrasland voorkwam, dat mogelijkerwijs hersteld kan worden. Het initiatief brengt dit herstel dichterbij.

De omgevingscondities die van belang zijn betreffen de waterhuishouding, het milieu (zuurgraad en voedselrijkdom), licht, geluid en verstoring door bewegingen en samenhang (uitwisseling van planten en dieren). De meeste condities verbeteren aanzienlijk. Allen de hoeveelheid lichtuitstoot, de geluidsbelasting en de hoeveelheid autobewegingen kunnen toenemen in vergelijking met de uitoefening van het agrarisch bedrijf. De invloed hiervan is echter niet groot, omdat kleine waterdieren en schraalgraslanden weinig gevoelig zijn voor licht en geluid. Conclusie is derhalve dat het plan geen significante negatieve gevolgen heeft voor de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

De rapportage van het ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

4.5 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De Dijkhuizerzandweg is een rustige landweg, waar in principe alleen bestemmingsverkeer komt. De bouw van vijf nieuwe woningen en het recreatieve gebruik zullen niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de hoeveelheid verkeer op deze weg in vergelijking met een agrarisch bedrijf (de vigerende bestemming). De Dijkhuizerzandweg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het verkeer te kunnen verwerken.

De gemeente Epe hanteert een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. In het plan is hier op eigen erf voldoende ruimte voor aanwezig. Zowel het landhuis als de beheerderswoningen worden zodanig uitgevoerd dat tussen de woningen een overdekte parkeerruimte (carport) ontstaat.

Daarnaast wordt, ten behoeve van de recreanten die het gebied bezoeken om er te wandelen, een parkeergelegenheid voor 5 auto's aangelegd direct aan de zuidzijde van de Dijkhuizerzandweg, tussen het huidige erf van Dijkhuizerzandweg 14 en de nieuwe bijgebouwen bij de beheerderswoning. Langs de Dijkhuizerzandweg zelf mag, in verband met de verkeersveiligheid, niet worden geparkeerd.

4.6 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai.

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke geluidzone van de snelweg A50 of andere wegen in het buitengebied. De verkeersintensiteit op de Dijkhuizerzandweg en andere wegen in de buurt zijn dermate laag dat er geen aanleiding is om nader onderzoek te doen.

4.7 Luchtkwaliteit

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is opgenomen in de Wet milieubeheer en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) genoemd. Deze wet is van kracht sinds november 2007.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de Wlk bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen voor maximumconcentraties voor een aantal stoffen. In Nederland kunnen met name fijn stof (PM₁₀) en stikstofoxiden (NO₂) problemen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Fijn stof wordt grotendeels beïnvloed door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), het wegverkeer, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen. NO₂ wordt voornamelijk beïnvloed door het wegverkeer.

Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Volgens het NSL draagt een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide niet meer dan 3% bedraagt. Volgens de regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat pas bij woningbouwprojecten van meer dan 500 woningen een 1% toename bereikt wordt.

Het initiatief voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden op locaties die te dicht bij gevoelige bestemmingen liggen. Uit oogpunt van externe veiligheid dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de risicovolle activiteit en omliggende functies.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich geen bedrijven in de buurt. Nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven, maar die veroorzaken geen hinder. Op 300 m ligt een varkensbedrijf en op 400 m ligt een pluimveebedrijf. Van beide bedrijven zijn er recente aanvragen voor een milieuvergunning. Uit die aanvragen blijkt dat de geurbijdragen op beide landgoederen zeer laag (ver onder de norm zijn). Andersom worden de bedrijven niet in hun ontwikkelingsruimte beperkt.

Op het landgoed zullen koeien worden ingezet om de graslanden te begrazen. Het aantal grazers bedraagt niet meer dan volgens het af te sluiten natuurbeheerpakket is toegestaan. Deze aantallen zijn dermate beperkt dat hiervoor geen milieuvergunning of -melding is vereist. De dieren worden niet bedrijfsmatig gehouden en kunnen worden geschaard onder de categorie "hobbyboeren".

5. Bestemmingsplanregeling

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het landgoedplan is vertaald in een verbeelding en bijbehorende regels. De verbeelding en regels vormen samen het juridische deel van het plan, dat bindend is voor de burger en voor de overheid. Ze moeten in onderlinge samenhang worden gelezen.

Het bestemmingsplan regelt:

- het toegestane gebruik van de grond;
- welke gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht;
- het toegestane gebruik van de gebouwen;
- het verrichten van werken of werkzaamheden (aanleggen).

De systematiek van het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij richtlijnen van de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Beleidsmatig is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied 2005 van de gemeente Epe.

5.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en bouw- en functieaanduidingen aangegeven. Een *bestemming* geeft aan waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. De gebruiksmogelijkheden staan omschreven in de regels.

Het plan kent de volgende bestemmingen:

Bestemming	artikel
Natuur	3
Tuin	4
Verkeer	5
Water	6
Wonen - 1	7
Wonen - 2	8
Wonen - Landhuis	9
Waarde – Hoge archeologisch verwachtingswaarde	10
Waterstaat – Beheerszone watergang	11

Een *dubbelbestemming* wordt gegeven als er, naast de primaire bestemming, ook andere belangen spelen die moeten worden geregeld en die beperkingen kunnen stellen aan het gebruik dat volgens de 'eerste' bestemming is toegestaan. In onderhavig plan gaat het om de dubbelbestemming van een gebied met archeologische verwachtingswaarde en de beheerszone langs een A-watergang.

Een dubbelbestemming kent een "voorrangsregeling", wat inhoudt dat er nadere bepalingen of beperkingen kunnen worden gesteld aan de primaire bestemming. Bij een beheerszone langs een watergang moet bijvoorbeeld eerst toestemming worden gevraagd aan de waterbeheerder alvorens kan worden gebouwd of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Aanduidingen

Een aanduiding is een teken op de plankaart (aangegeven met een code). Met een aanduiding kunnen nadere aanwijzingen gegeven worden voor het gebruik of het bouwen.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de inleidende regels worden begrippen en afkortingen verklaard die in de regels worden gebruikt (art. 1). Deze zijn opgenomen om de regels eenduidig te kunnen uitleggen. In art.2 is aangegeven op welke wijze moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In de bestemmingsartikelen zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen. Hieronder wordt kort toegelicht waarom een bepaalde bestemming is toegekend en wat met de regeling wordt beoogd.

Bestemming 'Natuur'

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan de gronden in het beekdal en op de enk. Binnen de bestemming 'Natuur' kan ook bos worden toegelaten. Ten behoeve van de natuurontwikkeling in het beekdal zal een functiewijzigings- en inrichtingssubsidie worden aangevraagd.

De natuur op de enk (5 ha) wordt aangelegd op kosten van de initiatiefnemer, die als compensatie daarvoor het landhuis mag bouwen. Met een aanduiding is de waarde van de enk aangegeven. Deze landschappelijke waarden worden via een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) beschermd. In het gebied mag niet worden gebouwd, behoudens andere bouwwerken, zoals perceelsafscheidings.

De bestemmingsomschrijving maakt recreatief medegebruik mogelijk, waarmee de openstellingverplichting van het landgoed mogelijk wordt gemaakt.

Bestemming 'Tuin'

Het voor- en zijerf dat bij de bestaande boerderij behoort, is met een afzonderlijke bestemming 'Tuin' bestemd. Hier mag niet worden gebouwd, uitgezonderd kleine aan- en uitbouwen aan de woning (zoals erkers) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidings) tot maximaal 1 meter hoog en vlaggenmasten tot 5 m.

Bestemming 'Verkeer'

Deze bestemming is toegekend aan de Dijkhuizerzandweg. Binnen de bestemming vallen ook de aanliggende bermen en afwateringssloten.

Bestemming 'Water'

De bestemming 'Water' is toegekend aan de A-watergang Dijkhuizerbeek. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve de bestemming toegelaten.

Bestemming 'Wonen - 1'

Deze bestemming omvat de bestaande boerderij. De vroegere agrarische bestemming is gewijzigd in een woonbestemming. In de regeling is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied 2005 van de gemeente Epe.

De maximale goot- en bouwhoogte en de inhoud van de woning zijn in een maatvoeringsymbool op de verbeelding weergegeven. Tevens is het type woning aangegeven (in dit geval vrijstaand). De regeling voor bijgebouwen is in de regels opgenomen. In de regeling is rekening gehouden met het aanwezige bakhuisje (oppervlakte 125 m²) door maximaal 200 m² aan bijgebouwen toe te staan. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied staat bij burgerwoningen 75 m² aan toe.

Overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Epe mag in de woning een aan huis verbonden beroep worden uitgevoerd, zij het over een beperkt oppervlak van de woning. Het wonen moet de hoofdfunctie blijven. De oppervlakte die voor beroepsmatige activiteiten gebruikt wordt is altijd kleiner dan het totale woonoppervlak, inclusief aan- en bijgebouwen. Tevens is er een maximum van 50 m² verbonden aan het gebruik voor beroepsmatige activiteiten.

Bestemming 'Wonen - 2'

De bestemming 'Wonen – 2' geldt voor de toekomstige beheerderswoningen. De regeling is gelijk aan die van 'Wonen – 1', met dien verstande dat afwijkende maatvoeringen gelden en dat bijgebouwen alleen zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Er is 300 m² aan bijgebouwen toegestaan in verband met de noodzakelijke beheersgebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud van het landgoed.

Bestemming 'Wonen - Landhuis'

Deze bestemming geldt voor het toekomstige landhuis. Er mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Bouwaanduidingen en maatvoeringen zijn op de verbeelding opgenomen. Voorts geldt dezelfde regeling ten aanzien van aan huis verbonden beroepen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachtingwaarde'

Deze dubbelbestemming is gegeven aan dat deel van het plangebied dat in een gebied ligt met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dit gebied geldt dat voor bepaalde werken en werkzaamheden eerst een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Voordat een vergunning kan worden verleend, wordt van de aanvrager verlangd dat hij een rapport overlegt waarin onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden.

De plaatsen waar ten behoeve van onderhavig plan reeds archeologisch onderzoek is verricht, zijn uitgezonderd van de dubbelbestemming en de bijbehorende verplichting tot nader archeologisch onderzoek.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Beheerszone watergang'

Deze dubbelbestemming is gelegd op een zone langs de A-watergang. De regeling creëert een voorrangregeling voor de bescherming van de waterstaatsbelangen ten opzichte van de onderliggende (basis)bestemming. Dat betekent dat alvorens kan worden gebouwd (van bouwwerken) of andere werken of werkzaamheden plaatsvinden, eerst advies ingewonnen dient te worden bij de beheerder (waterschap).

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels tenslotte bestaan uit regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze bestaan uit een anti-dubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

De afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die gelden voor het afwijken bij een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen. In de slotregel wordt de naam van het plan aangehaald.

6. Economische uitvoerbaarheid

Financiële onderbouwing

De kosten van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Epe zijn aan zowel de uitgevoerde onderzoeken als aan de opstelling en uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voor het opzetten van het landgoed Dijkhuizerhof is een financiële onderbouwing opgesteld. Hierin is de financiële haalbaarheid van de aanleg en duurzame exploitatie van het landgoed aangegeven. De gemeente heeft de financiële onderbouwing laten beoordelen door rentmeesterskantoor Statema BV te Baarn. Dit kantoor heeft een positief advies aan de gemeente gegeven.

Privaatrechtelijke overeenkomst

Tussen de eigenaar van de grond en de gemeente Epe is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met als doel:

- het vastleggen van de randvoorwaarden en uitgangspunten, alsmede de rechten en verplichtingen terzake van de ontwikkeling, de realisatie, het behoud en het beheer van het landgoed Dijkhuizerhof;
- het scheppen van een kader waarbinnen een snelle bestuurlijke afhandeling van de betrokken ruimtelijke ordenings- en vergunningtrajecten kan plaatsvinden, alsmede het zoveel mogelijk waarborgen van een soepele en gestroomlijnde planprocedure;
- het voldoen aan hetgeen is voorgeschreven in artikel 6.24 Wet ruimtelijk ordening inzake de anterieure overeenkomst.

De privaatrechtelijke overeenkomst moet bij eventuele gehele of gedeeltelijke vervreemding van de tot het landgoed behorende gronden verplicht als kettingbeding worden opgenomen in de verkoopakte.

De privaatrechtelijke overeenkomst bevat niet openbare informatie en is daarom niet als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In lijn met de Wro heeft de zakelijke omschrijving van de overeenkomst met ingang van 2 juni 2010 voor een ieder gedurende twee weken ter inzage gelegen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Dijkhuizerhof heeft met ingang van 9 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro verstuurd naar de VROM-inspectie, provincie Gelderland en het waterschap Veluwe.

Tijdens de inspraaktermijn zijn er 6 inspraakreacties ingediend. In het kader van het Bro-overleg zijn er 2 reacties ingediend. Alle reacties zijn samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien in de “Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Landgoed Dijkhuizerhof”. Deze nota is opgenomen in bijlage 6. Naar aanleiding van inspraak en overleg is de toelichting op het plan op enkele onderdelen aangevuld.

7.2 Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Dijkhuizerhof heeft vanaf 17 november tot en met 28 december 2010 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Dit leidde tot de indiening van zes ontvankelijke zienswijzen. De zienswijzen droegen op één na geen nieuwe feiten, omstandigheden en/of argumenten aan die de afwegingen en motiveringen die ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan in een ander daglicht zetten. Eén reclamant constateerde terecht dat er juridisch te veel ruimte zit in de beoogde locatie van de parkeerplaatsen. Om reclamant juridische zekerheid te geven is besloten om een functieaanduiding ‘parkeren’ op te nemen direct aan de zuidzijde van de Dijkhuizerzandweg tussen het huidige erf van de Dijkhuizerzandweg 14 en de nieuwe bijgebouwen bij de beheerderswoning. Het ontwerpbestemmingsplan is derhalve gewijzigd vastgesteld.

De zienswijzen gingen ook in op de uiteindelijke inrichting van het landgoed. Dit valt niet onder de reikwijdte van het bestemmingsplan, maar duidelijkheid hieromtrent bleek van wezenlijk belang voor de omwonenden. Daarom is op 30 maart 2011, voorafgaand aan behandeling van het plan door de gemeenteraad, een bewonersavond georganiseerd. Op deze avond hebben gemeente, initiatiefnemers en omwonenden in gezamenlijkheid consensus bereikt over het uiteindelijke inrichtingsplan.

en samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording is terug te vinden in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 2 “Zienswijzennota bestemmingsplan Landgoed Dijkhuizerhof”.