



**Gemeente Epe**

**Nota inspraak en overleg**  
**bestemmingsplan Landgoed Dijkhuizerhof**

# Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	2
2. Inspraakreacties.....	3
3. Overlegreacties .....	11
4. Ambtshalve wijzigingen .....	12
Bijlage 1 inspraakreacties.....	13
Bijlage 2 overlegreacties .....	26

# 1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en overleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Landgoed Dijkhuizerhof. Het voorontwerp-bestemmingsplan Landgoed Dijkhuizerhof voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het oprichten van het nieuwe landgoed Dijkhuizerhof aan de Dijkhuizerzandweg en de functieverandering van het agrarische bedrijf aan de Dijkhuizerzandweg 14 naar een woonbestemming.

Met ingang van 9 juni 2010 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar de VROM-inspectie, provincie Gelderland en het waterschap Veluwe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 6 inspraakreacties ingediend. Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de volledige inspraakreacties verwijzen wij u naar bijlage 1 bij deze nota.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn er 2 overlegreacties ingediend. Van de binnengekomen overlegreacties is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen, inclusief een gemeentelijke reactie. De volledige overlegreactie is opgenomen in bijlage 2 bij deze nota.

## 2. Inspraakreacties

### 1. Gezamenlijke inspraakreactie van de bewoners van Dophoeveweg 14, 16, 16a en 18

#### Samenvatting reactie

Insprekers brengen de volgende reactie naar voren:

- a. Het beekdal is een open gebied. Insprekers willen dit graag zo houden. Bos wordt niet als passend gezien in het landschap. Insprekers geven aan dat bebossing niet noodzakelijk is voor initiatiefnemers om gebruik te maken van alle fiscale voordelen (WOZ-gelden).
- b. Wandelpaden moeten zo dicht mogelijk bij de initiatiefnemers gerealiseerd worden om overlast bij omwonenden te voorkomen.
- c. Ten slotte geven initiatiefnemers aan teleurgesteld te zijn, omdat er geen gesprek heeft plaatsgevonden in vroeg stadium tussen initiatiefnemers, gemeente en omwonenden.

#### Reactie gemeente

- a. Ecologisch heeft het een meerwaarde om in het beekdal diverse bossages aan te leggen als broed-, schuil of foerageerplaats voor vogels en ander wild. Het is echter niet de intentie van de gemeente en de initiatiefnemers om het gehele beekdal te bebossen. Daarmee zou ook de ecologische meerwaarde teniet worden gedaan, aangezien die meerwaarde juist zit in de afwisseling tussen open stukken en de bossages. In het bestemmingsplan is bewust gekozen voor de bestemming "Natuur" en niet voor de bestemming "Bos" om duidelijk aan te geven dat grootschalige bossen niet gewenst zijn. In het definitieve beplantingsplan zullen de exacte locaties van opgaande beplanting worden vastgelegd. Zichtlijnen en schaduwwerking worden daarbij in acht genomen.  
De opmerking van inspreker over de fiscale voordelen (WOZ-gelden) is niet relevant voor dit bestemmingsplan. Wel zal de opmerking worden doorgegeven aan de daarmee belaste afdeling binnen het gemeentehuis. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan kan met deze opmerking niks worden gedaan, aangezien een fiscale regeling geen ruimtelijk relevant onderwerp betreft.
- b. Binnen de bestemming "Natuur" zijn wandelpaden toegestaan. De exacte ligging van de wandelpaden is nog niet bepaald. Dit is onderdeel van de uitwerking van het bestemmingsplan in een definitief inrichtingsplan. De suggestie van de insprekers zal worden meegenomen en afgewogen in deze uitwerking. Voor het voorontwerpbestemmingsplan heeft deze opmerking geen invloed, aangezien de wandelpaden niet rechtstreeks worden bestemd.
- c. Communiceren van plannen en ideeën, voordat deze worden ingediend of in procedure gaan is primair een taak van de initiatiefnemer. De gemeente heeft de initiatiefnemer diverse malen geadviseerd om het gesprek met de omwonenden aan te gaan, voordat het plan officieel in procedure gaat. De gemeente heeft echter geen wettelijk middel om deze communicatie af te dwingen. Op het moment dat er een plan wordt ingediend dat past binnen het beleid moet de gemeente dit in behandeling nemen en in procedure brengen. In dit geval hebben de initiatiefnemers ervoor gekozen om het plan in te dienen zonder vooraf met de burens te praten. Aangezien het plan past binnen het beleid heeft de gemeente het plan in procedure gebracht. Daarnaast wijst de gemeente de inspreker er op dat de inspraakprocedure en de inloopavond ook een middel is om te communiceren en reacties uit de buurt af te tasten. De inspraakprocedure is immers geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke aangelegenheid. De gemeente geeft op deze wijze aan belang te hechten aan een goede communicatie.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

## 2. inspraakreactie van de bewoners van Dijkhuizerzandweg 10/10a

### Samenvatting reactie

Insprekers brengen de volgende reactie naar voren:

- a. Het uitzicht wordt aangetast doordat de geprojecteerde bebouwing ver uiteen wordt geplaatst. Insprekers geven aan dat concentratie van de gebouwen op de plek van de oude boerderij dat nadeel niet heeft.
- b. De beheerderswoning wordt al hoog, maar voor het landhuis geldt dit helemaal. Hoogte is, gelet op de omgeving, veel te groot.
- c. Insprekers vrezen voor grote overlast na openstelling van het landgoed en vragen welke voorzieningen in het plan zijn begrepen om overlast, zoals het betreden van het erf van insprekers door onbevoegden te voorkomen.
- d. Er komt een wandelpad direct aan de oostzijde van het perceel van de insprekers. Voorgesteld wordt om het wandelpad verder van de erfgrans te leggen om impact van toerisme te beperken.
- e. Insprekers zijn van mening dat het landgoed niet kan worden ontwikkeld doordat het wordt doorsneden door de Dijkhuizerzandweg, hetgeen in strijd is met het karakter van een landgoed.
- f. Insprekers stellen voor om een houtsingel van 6 tot 8 meter breed langs de weg, een houtwal om het landhuis en een wandelpad tussen de beheerderswoning en het landhuis te realiseren.
- g. Insprekers willen een schriftelijke verklaring dat zij niet gehinderd worden in het houden van rundvee en honden.
- h. Insprekers vragen zich af hoe de riooloverstort bij het politiebureau die door het landgoed loopt wordt opgelost.

### Reactie gemeente

- a. De toekomstige bebouwing is weliswaar ruimer geprojecteerd dan de huidige agrarische bedrijfsbebouwing, maar bevindt zich nog steeds geconcentreerd langs de Dijkhuizerzandweg. De toekomstige bebouwing blijft daarbij beperkt tot het huidige erf en het naast gelegen opslagterrein. Hier is bewust voor gekozen omdat de gemeente eveneens van mening is dat het niet wenselijk is om de bebouwing verspreid over het gehele landgoed te plaatsen, maar geconcentreerd te houden op een beperkt oppervlak binnen het landgoed. De gemeente is dan ook van mening dat reeds aan de suggestie van de insprekers is voldaan.
- b. De gemeente wijst erop dat het landhuis lager is dan de beheerderswoning. De maximaal toegestane bouwhoogte van de beheerderswoning is 10 meter, van het landhuis is deze 9,5 meter. Daarnaast is in het gehele buitengebied van de gemeente Epe voor (burger)woningen momenteel een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. De maximale hoogte van het landhuis past dus binnen het geldende beleid.
- c. De toekomstige openstelling van het landgoed is geregeld vanuit de Natuurschoonwet en het rangschikkingsbesluit. Hierin is ondermeer opgenomen dat het landgoed uitsluitend is opengesteld tussen zonsopgang en zonsondergang. Daarnaast gelden voor de openstelling gedragsregels, zoals het verbod om zich buiten de paden te begeven of een loslopende hond bij zich te hebben. De eigenaar van het landgoed mag personen werven die zich niet aan deze regels houden. De openstelling is echter een zaak die niet in een bestemmingsplan kan en mag worden opgenomen. In het kader van deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed. Voorts wijst de gemeente de insprekers erop dat het betreden van hun erf door onbevoegden eveneens een zaak is die zich buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan afspeelt.
- d. Binnen de bestemming "Natuur" zijn wandelpaden toegestaan. De exacte ligging van de wandelpaden is nog niet bepaald. Dit is onderdeel van de uitwerking van het bestemmingsplan in een definitief inrichtingsplan. De suggestie van de insprekers om het wandelpad verder van de erfgrans te leggen zal worden meegenomen en afgewogen in deze uitwerking. Voor het voorontwerpbestemmingsplan heeft deze

- opmerking geen invloed, aangezien de wandelpaden niet rechtstreeks worden bestemd.
- e. Op basis van de Natuurschoonwet is het mogelijk dat een landgoed wordt doorsneden door een (openbare) weg, mits deze geen inbreuk maakt op het landgoed als geheel. De Dijkhuizerzandweg wordt gezien als een kleine landweg die geen inbreuk maakt op het landgoed als geheel. De Dijkhuizerzandweg vormt daarmee geen belemmering voor het oprichten van het nieuwe landgoed.
  - f. In een bestemmingsplan wordt niet de exacte locatie van houtwallen en houtsingels geregeld. Dit is onderdeel van het definitieve beplantingsplan dat onderdeel is van de uitwerking van het bestemmingsplan, hierin zullen de exacte locaties van opgaande beplanting worden vastgelegd. Zichtlijnen en schaduwwerking worden daarbij in acht genomen. De suggestie van de insprekers zal eveneens worden meegenomen en afgewogen in deze uitwerking. Voor het voorontwerpbestemmingsplan heeft deze opmerking geen invloed, aangezien de houtwallen en –singels niet rechtstreeks worden bestemd.
  - g. Nieuwe geurgevoelige objecten in het buitengebied mogen de aanwezige agrariërs niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de agrarische bedrijven in de omgeving. De afstand tussen de bedrijven en het nieuwe landhuis is dermate groot dat er geen sprake is van enige vorm van belemmering. De insprekers hebben op dit moment al een geurgevoelige woonbestemming en geen agrarische bestemming. Dit betekent dat op dit moment al de insprekers uitsluitend op hobbymatige wijze vee mogen houden. Ook in de toekomstige situatie blijft dit recht bestaan. Het bedrijfsmatig houden van vee is echter nu al niet toegestaan en zal ook in de toekomstige situatie niet worden toegestaan.
  - h. Door de Dijkhuizerbeek stroomt incidenteel vervuild water als gevolg van de riooloverstort. Om nadelige gevolgen tegen te gaan worden de aanwezige sloten op het landgoed afgekoppeld van de Dijkhuizerbeek. Op deze manier wordt zoveel mogelijk getracht om 'schoon' en 'vies' water te scheiden. In het bestemmingsplan is dit echter niet regelen. In het kader van deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **3. inspraakreactie van de bewoners van Dijkhuizerzandweg 13**

#### Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende reactie naar voren:

- a. Het uitzicht wordt aangetast doordat er voor het huis van de inspreker bomen worden geplant.
- b. Privacy is in het geding doordat een wandelpad wordt aangelegd voor het huis van de inspreker. Inspreker vraagt of het wandelpad elders kan worden gerealiseerd.
- c. Inspreker vraagt of parkeerhavens elders kunnen worden gerealiseerd.
- d. Inspreker vreest voor overlast van publiek en loslopende honden en vraagt welke maatregelen hiertegen worden genomen.

#### Reactie gemeente

- a. In een bestemmingsplan wordt niet de exacte locatie van bomen, houtwallen en –singels geregeld. Dit maakte deel uit van het definitieve beplantingsplan dat onderdeel is van de uitwerking van het bestemmingsplan, hierin zullen de exacte locaties van opgaande beplanting worden vastgelegd. Zichtlijnen en schaduwwerking worden daarbij in acht genomen. De opmerking van de insprekers zal eveneens worden meegenomen en afgewogen in deze uitwerking. Voor het voorontwerpbestemmingsplan heeft deze opmerking geen invloed, aangezien de bomen, houtwallen en –singels niet rechtstreeks worden bestemd.
- b. Binnen de bestemming "Natuur" zijn wandelpaden toegestaan. De exacte ligging van de wandelpaden is nog niet bepaald. Dit is onderdeel van de uitwerking van het

bestemmingsplan in een definitief inrichtingsplan. De suggestie van de insprekers om het wandelpad elders te leggen zal worden meegenomen en afgewogen in deze uitwerking. Voor het voorontwerpbestemmingsplan heeft deze opmerking geen invloed, aangezien de wandelpaden niet rechtstreeks worden bestemd.

- c. De parkeergelegenheid wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Natuur', ten noorden van Dijkhuizerzandweg. Dit zal zijn tegenover het huidige erf en opslagterrein. De gemeente is van mening dat een andere locatie niet wenselijk of mogelijk is, omdat in dat geval ergens op de enk moet worden geparkeerd.
- d. De toekomstige openstelling van het landgoed is geregeld vanuit Natuurschoonwet en het rangschikkingsbesluit. Hierin is ondermeer opgenomen dat het landgoed uitsluitend is opengesteld tussen zonsopgang en zonsondergang. Daarnaast gelden voor de openstelling gedragsregels, zoals het verbod om zich buiten de paden te begeven of een loslopende hond bij zich te hebben. De eigenaar van het landgoed mag personen weren die zich niet aan deze regels houden. De openstelling is echter een zaak die niet in een bestemmingsplan kan en mag worden opgenomen. In het kader van deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **4. inspraakreactie van de bewoners van Dijkhuizerzandweg 11**

##### Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende reactie naar voren:

- a. Inspreker is van mening dat de lommerrijke uitstraling van de streek "Dijkhuizen" mede door de architectuur van de gebouwen en de bossages in zijn geheel wordt vernietigd.
- b. Inspreker is van mening dat wandelpaden overlast veroorzaken.
- c. Inspreker vraagt zich af waarom er bospercelen worden ontwikkeld op steenworp afstand van "De Dellen".
- d. Inspreker vraagt zich af wat wordt bedoeld met de positieve ontwikkeling voor het behoud van de kwaliteit van ons buitengebied en roept op geen mooie natuur te vernietigen.
- e. Inspreker wijst er tenslotte op dat de eiken en een stuk van de singel grenzend aan het perceel van de inspreker, niet behoren tot het eigendom van het landgoed.

##### Reactie gemeente

- a. De gemeente deelt de mening van de inspreker niet. Voor het landhuis is bewust gekozen voor een grote rieten kap en donker metselwerk op de begane grond. Het landhuis heeft in verhouding een groter dakoppervlak dan geveloppervlak, hetgeen bij boerderijen vaker te zien is. Daarnaast heeft het landhuis een gedrukte en ingetogen uitstraling. Op deze manier is getracht een uniek landhuis te ontwerpen wat past binnen het gebied. Daarnaast is het plan in verschillende fasen in 2008 en 2009 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandcommissie heeft beide keren een positief advies uitgebracht.  
Het beekdal zal bestaan uit open graslanden afgewisseld met bossages. Op deze manier zal het lommerrijke karakter extra worden aangezet.  
Zowel de architectuur als de situering van bossages is geen onderdeel van het bestemmingsplan. In het kader van deze inspraakprocedure heeft deze reactie dus geen invloed.
- b. De toekomstige openstelling van het landgoed is geregeld vanuit Natuurschoonwet en het rangschikkingsbesluit. Hierin is ondermeer opgenomen dat het landgoed uitsluitend is opengesteld tussen zonsopgang en zonsondergang. Daarnaast gelden voor de openstelling gedragsregels, zoals het verbod om zich buiten de paden te begeven of een loslopende hond bij zich te hebben. De eigenaar van het landgoed mag personen weren die zich niet aan deze regels houden. Op deze manier wordt overlast tegengegaan. De openstelling is een zaak die niet in een bestemmingsplan

- kan en mag worden opgenomen. In het kader van deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed.
- c. Ecologisch gezien heeft het een meerwaarde om in het beekdal diverse bossages aan te leggen als broed-, schuil of foerageerplaats voor vogels en ander wild. Het is niet de intentie van de gemeente en de initiatiefnemers om het gehele beekdal te bebossen. Daarmee zou de ecologische meerwaarde teniet worden gedaan, aangezien die meerwaarde juist zit in de afwisseling tussen open stukken en de bossages. In het bestemmingsplan is bewust gekozen voor de bestemming "Natuur" en niet voor de bestemming "Bos" om duidelijk aan te geven dat grootschalige bossen niet gewenst zijn.
  - d. De positieve meerwaarde zit enerzijds in het feit dat agrarische gronden worden omgezet naar natuur en anderzijds in de kwalitatieve verplichtingen die de eigenaar aangaat met de overheid om het landschap in lengte van jaren in stand te houden op straffe van een boete die per dag kan oplopen zolang niet wordt voldaan aan de instandhoudingsplicht. Op dit moment mag de agrarische grond voor allerlei doeleinden worden gebruikt in de toekomstige situatie is dit niet meer mogelijk. De gemeente is van mening dat de natuur juist baat heeft bij de beoogde ontwikkeling.
  - e. Eigendomsgrenzen worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Voor deze inspraakprocedure heeft deze reactie dus geen invloed. Wel kan hier worden aangegeven dat de bestemmingsplankaart is getekend op basis van de kadastrale kaart. Uitsluitend de eigendommen van de initiatiefnemers en enkele stukken grond van gemeente en het waterschap zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De percelen van de inspreker zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **5. inspraakreactie van de bewoners van Dijkhuizerzandweg 9**

#### Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende reactie naar voren:

- a. Wandelpaden zijn niet evenredig verdeeld, zodat omwonenden last hebben en initiatiefnemers niet. Voorgesteld wordt om de paden anders te situeren.
- b. Bomen staan te dicht bij het huis van de inspreker. Voorgesteld wordt om de bomen elders of niet te planten.
- c. Inspreker wil weten wie aansprakelijk is voor schade van het grote wild.
- d. Inspreker wil weten waar de erfgrans ligt en stelt voor deze door het kadaster te laten bepalen, op kosten van de initiatiefnemer.
- e. Inspreker vindt de bebouwing te hoog worden en vraagt zich af, of de bebouwing niet lager moet worden dan de huidige boerderij.
- f. In het bestemmingsplan is aangegeven dat een agrarisch bedrijf stopt, maar dat er wel een stal wordt gebouwd. Inspreker wil hier uitleg over.
- g. Inspreker wil weten wie verantwoordelijk is voor het landgoed, zoals het gras, bomen, paden, maaien en snoeien en wil weten wie dit controleert.
- h. Inspreker vraagt zich af of anderen in de omgeving van Dijkhuizen ook kunnen bouwen en hoeveel landhuizen er nog kunnen komen.
- i. Inspreker wil weten of er voldoende water aanwezig is bij brand.
- j. Inspreker wil weten waar de auto's van bezoekers komen te staan.
- k. Inspreker is van mening dat het landgoed niet aaneengesloten is door de aanwezigheid van de Dijkhuizerzandweg. Inspreker verwacht dat de maten van de weg aangepast zullen worden.
- l. Inspreker wil weten waarom het college achter de landgoedeigenaren staat maar niet praat met de omwonenden.
- m. Inspreker geeft aan dat bij een ander plan acht verkeersbewegingen te veel was en wil weten hoe zich dat verhoudt met dit plan.
- n. Inspreker wil weten wat er gebeurt met de overstort bij het politiebureau in relatie tot de nieuwe natuur.
- o. Inspreker geeft aan dat de landgoedeigenaren ook voor starters kunnen bouwen op het plan Klaarbeek of Slath.



- p. Inspreker vraagt waarom er geen rijen bomen rondom het landhuis worden aangelegd.
- q. Inspreker wil weten waar de koeien in de zomer schaduw vinden en of de stal een putstal wordt.
- r. Inspreker vraagt zich af waarom de bovenste vruchtbare grond niet wordt verwijderd en de oevers glooiender worden gemaakt.

### Reactie Gemeente

- a. Binnen de bestemming “Natuur” zijn wandelpaden toegestaan. De exacte ligging van de wandelpaden is nog niet bepaald. Dit is onderdeel van de uitwerking van het bestemmingsplan in een definitief inrichtingsplan. De suggestie van de insprekers om het wandelpad elders te leggen zal worden meegenomen en afgewogen in deze uitwerking. Voor het voorontwerpbestemmingsplan heeft deze opmerking geen invloed, aangezien de wandelpaden niet rechtstreeks worden bestemd.
- b. In een bestemmingsplan wordt niet de exacte locatie van bomen, houtwallen en –singels geregeld. Dit maakte deel uit van het definitieve beplantingsplan dat onderdeel is van de uitwerking van het bestemmingsplan, hierin zullen de exacte locaties van opgaande beplanting worden vastgelegd. Zichtlijnen en schaduwwerking worden daarbij in acht genomen. De opmerking van de insprekers zal eveneens worden meegenomen en afgewogen in deze uitwerking. Voor het voorontwerpbestemmingsplan heeft deze opmerking geen invloed, aangezien de bomen, houtwallen en –singels niet rechtstreeks worden bestemd.
- c. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden en de daarbij behorende bebouwingmogelijkheden. Schade van wild kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. In het kader van deze inspraakprocedure heeft deze vraag geen invloed. Wel kunnen wij melden dat er meerdere mogelijkheden zijn om schade van wild te melden. Agrariërs kunnen een verzoek voor schadevergoeding indienen bij het Faunafonds. Dat kan een tegemoetkoming verlenen in schade die is aangericht door beschermde dieren, zoals wilde zwijnen. Schade aan onder andere tuinen, campings of golfterreinen kunt u melden bij het Provincieloket. Aanrijdingen met wild ten slotte moet u bij de politie melden. Dit is noodzakelijk voor schadevergoeding via de verzekering.
- d. Eigendomsgrenzen worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Voor deze inspraakprocedure heeft deze reactie dus geen invloed. Wel kan hier worden aangegeven dat de bestemmingsplankaart is getekend op basis van de kadastrale kaart. Uitsluitend de eigendommen van de initiatiefnemers en enkele stukken grond van gemeente en het waterschap zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De percelen van de inspreker zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan.
- e. Het nieuwe landhuis heeft een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Dit is lager dan de rechten van de aanwezige woningen rondom het landhuis die allen 10 meter mogen worden op basis van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. Daarmee is dus reeds invulling gegeven aan de reactie van de inspreker.
- f. Het huidige agrarische bedrijf wordt inderdaad beëindigd en de milieuvergunning wordt ingetrokken. De stal die wordt gebouwd is bedoeld voor een aantal koeien die hobbymatig worden gehouden door de eigenaar van het landgoed. Het hobbymatig houden van dieren is op dit moment al reeds toegestaan bij woonbestemmingen in het buitengebied, zolang het aantal dieren maar niet dermate groot is dat het als bedrijfsmatig wordt aangemerkt. Voor deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed.
- g. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het landgoed. Hiertoe hebben de eigenaren een overeenkomst getekend met de gemeente. Zodra het landgoed wordt gerangschikt onder de Natuurschoonwet zal ook een kwalitatieve verplichting met het ministerie van LNV worden gesloten. De controle ligt bij de gemeente en bij Dienst Regelingen. Voor deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed.
- h. Bouwen in het buitengebied van de gemeente Epe en dus ook in de omgeving van Dijkhuizen is slechts zeer beperkt en onder strikte voorwaarden toegestaan. Er zijn grofweg twee manieren om in aanmerking te komen om te bouwen. De eerste manier is het opheffen van een milieuhinderlijke situatie of een agrarisch bedrijf. In dat geval

kan op basis van het beleid voor functieverandering onder voorwaarden worden gebouwd. De tweede manier is het oprichten van een nieuw landgoed. In dat geval kan op basis van de regelgeving omtrent nieuwe landgoederen worden gebouwd, hierin staan alle voorwaarden waaraan moet worden voldaan. Met de komst van het nieuwe bestemmingsplan zullen deze regelingen niet veranderen. Of er anderen zijn die nu ook kunnen bouwen is op dit moment niet te zeggen. Momenteel zijn er nog geen verzoeken binnengekomen van personen die van één van de twee beleidsregels gebruik willen maken. Voor deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed.

- i. De bebouwing grenst aan het beekdal van de Dijkhuizerbeek. De verwachting is dat hier voldoende bluswater aanwezig is in geval van calamiteiten.
- j. De parkeer gelegenheid voor bezoekers wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Natuur', ten noorden van Dijkhuizerzandweg. Dit zal zijn tegenover het huidige erf en opslagterrein.
- k. Op basis van de Natuurschoonwet is het mogelijk dat een landgoed wordt doorsneden door een (openbare) weg, mits deze geen inbreuk maakt op het landgoed als geheel. De Dijkhuizerzandweg wordt gezien als een kleine landweg die geen inbreuk maakt op het landgoed als geheel. De Dijkhuizerzandweg vormt daarmee geen belemmering voor het oprichten van het nieuwe landgoed. Het is niet noodzakelijk en ook niet de bedoeling van de gemeente om de maten van de weg aan te passen.
- l. De reden van de gemeente om een positieve houding aan te nemen tegen over nieuwe landgoederen heeft er mee te maken dat landgoederen een belangrijke kwaliteitsbijdrage leveren aan de inrichting en het beheer van het landelijk gebied en de realisatie van vastgestelde beleidsdoelen op het gebied van onder andere de natuur- en wateropgave. Communicatie vindt plaats door de inspraakprocedure en de inloopavond. Daarnaast ligt er een belangrijke verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemers. In het kader van deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed.
- m. Niet duidelijk is welk plan de inspreker bedoeld. Wel kan worden aangegeven dat per plan door een verkeerskundige wordt gekeken of de ontwikkeling uitvoerbaar is, gelet op de ligging en ontsluiting. De verwachting is dat het toekomstig verkeer voornamelijk zal bestaan uit de toekomstige bewoners van het landgoed en enkele bezoekers die komen om te wandelen. Verkeerskundig gezien is de locatie voldoende adequaat ontsloten om hier ruimte aan te bieden.
- n. Door de Dijkhuizerbeek stroomt incidenteel vervuild water als gevolg van de riooloverstort. Om nadelige gevolgen tegen te gaan worden de aanwezige sloten op het landgoed afgekoppeld van de Dijkhuizerbeek. Op deze manier wordt zoveel mogelijk getracht om 'schoon' en 'vies' water te scheiden. In het bestemmingsplan is dit echter niet regelen. In het kader van deze inspraakprocedure heeft deze reactie geen invloed.
- o. De plannen Klaarbeek en 't Slath betreffen uitbreidingsplannen van het dorp Epe, met als doel te voldoen aan de woningbehoefte van de bevolking. Binnen deze plannen wordt daarom in verschillende categorieën gebouwd, zodat optimaal invulling kan worden gegeven aan de vraag. Het plan voor landgoed Dijkhuizerhof dient een ander doel. In dit plan staat de natuurontwikkeling centraal. De bouw van een landhuis is hier ondergeschikt aan. De opbrengsten uit het landhuis zijn nodig om de natuurgebieden aan te leggen en vervolgens in stand te houden. Aan de verschillende plannen liggen verschillende beleidsstukken en doelen ten grondslag. Het is daarom niet reëel om te verwachten dat de initiatiefnemers van landgoed Dijkhuizerhof zijn landhuis gaat bouwen in 't Slath of de Klaarbeek.
- p. Zie antwoord onder b.
- q. In het beekdal worden bossages gerealiseerd. De koeien kunnen daar in de zomer schaduw vinden. De exacte ligging van de bossages is nog niet bepaald. De exacte uitvoering van de stal is geen zaak van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt bepaald hoe groot en hoog het gebouw mag worden. Uiteraard zal de stal moeten aansluiten bij het toekomstige karakter van het landgoed en de natuurfunctie.
- r. Het afgraven van de vruchtbare bovengrond in het beekdal is op dit moment niet aan de orde, maar zal wellicht bij het realiseren van de natuurdoelen toch nog aan de

orde komen. In dat geval is wel een aanlegvergunning nodig, zoals opgenomen in artikel 3.4 van de planregels. Het creëren van natuurvriendelijke oevers maakt wel deel uit van het plan. Gemeente gaat er vanuit dat daarmee reeds invulling is gegeven aan de opmerking van de inspreker.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **6. inspraakreactie van de bewoners van Dijkhuizerweg 29**

#### Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende reactie naar voren:

- a. Het nieuwe landgoed ligt deels in de EHS.
- b. Het ontwerp tast de culturele en natuurlijke waarden aan van dit unieke gebied.
- c. Insprekers stellen voor een en ander zo te laten als het nu is en om te renoveren binnen de oorspronkelijke footprint van de gebouwen die nu op de enk staan.

#### Reactie gemeente

- a. Het nieuwe landgoed ligt inderdaad gedeeltelijk binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS), namelijk het gedeelte in het beekdal. Het doel van de EHS is om natuurgebieden met elkaar te verbinden. In dit geval is het uiteindelijke doel het verbinden van de Veluwe met de IJssel. Het nieuwe landgoed draagt bij aan de realisatie van de EHS, doordat landbouwgrond uit productie wordt gehaald en het beekdal een natuurlijkere inrichting, waardoor een beter leef- en foerageergebied voor vogels en wild ontstaat. De bebouwing van het landgoed wordt bewust buiten de EHS gehouden, zodat deze geen nadelige invloed hebben op de natuur. De gedeeltelijke ligging in de EHS betekent dus een extra meerwaarde voor het nieuwe landgoed.
- b. De gemeente bestrijdt dat het ontwerp de culturele en natuurlijke waarden aantast. Het nieuwe landgoed draagt juist bij aan het verbeteren van de natuurlijke waarden van het gebied (zie reactie onder a.). Ook de cultuurhistorische waarden worden niet aan getast, maar juist versterkt. Zo wordt op de Dijkhuizerenk het behoud en herstel van de openheid en de karakteristieke kenmerken van de enk nagestreefd. De gebouwen worden geplaatst op de overgang naar het beekdal, aan de rand van de enk. Dit past in de occupatiegeschiedenis van de Dijkhuizerenk. Er is een gedegen studie gemaakt naar de optimale plaatsing en maximaal toelaatbare massa in dit landschap. Dit ontwerp is door de welstandscommissie beoordeeld en positief ontvangen. De studie en het advies van de welstandscommissie bieden voldoende basis om het ontwerp te steunen.
- c. De toekomstige bebouwing is weliswaar ruimer geprojecteerd dan de huidige agrarische bedrijfsbebouwing, maar de bebouwing bevindt zich nog steeds geconcentreerd langs de Dijkhuizerzandweg. De toekomstige bebouwing blijft beperkt tot het huidige erf en het naast gelegen opslagterrein. Hier is bewust voor gekozen omdat de gemeente eveneens van mening is dat het niet wenselijk is om de bebouwing verspreid over het gehele landgoed te plaatsen, maar geconcentreerd te houden op een beperkt oppervlak binnen het landgoed. De gemeente is dan ook van mening dat reeds aan de suggestie van de insprekers is voldaan.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### 3. Overlegreacties

#### 1. Overlegreactie van VROM-inspectie

##### Samenvatting reactie

Het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Dijkhuizerhof" is gelegen in het radarverstoringengebied van de radar Nieuw Miliigen. In verband hiermee zijn er ter voorkoming van radarverstoring beperkingen van toepassing voor de bouw van hoge gebouwen en overige bouwwerken. Deze beperkingen dienen verankerd te worden in de betreffende bestemmingsplannen.

Verzocht wordt om in de regels van het bestemmingsplan de bouw mogelijkheden hoger dan 80 meter boven NAP te regelen via een ontheffingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

##### Reactie gemeente

Het hoogste gebouw binnen het bestemmingsplan heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter boven maaiveld. Het maaiveld ter hoogte van dit gebouw bevindt zich op circa 9 meter +NAP. Het bestemmingsplan maakt dus de bouw tot maximaal 19 meter +NAP mogelijk. Daarmee blijft het bestemmingsplan ruim onder de norm van 80 meter +NAP en wordt voldaan aan de reactie van de VROM-inspectie.

##### Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

#### 2. Overlegreactie van provincie Gelderland

##### Samenvatting reactie

- a. De provincie complimenteert de gemeente met de opzet en inhoud van het plan voor het Landgoed Dijkhuizerhof. De provincie is van mening dat de mogelijkheden van het provinciale landgoederenbeleid op een zeer goede manier vertaald zijn met als resultaat een belangrijke kwaliteitsimpuls die in belangrijke mate bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit in de provincie.
- b. Het plan voorziet in een natuurbestemming voor de noordzijde van het landgoed. Daarnaast worden er ontwikkelingen voorgesteld die de kernkwaliteiten van de EHS verder versterken. Om die reden is de provincie van mening dat in het plan op een goede manier met de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de 'EHS-natuur' is omgegaan.
- c. De provincie verzoekt de gemeente om de privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding bij het bestemmingsplan te voegen.
- d. Het provinciale landgoederen beleid gaat uit van de ontwikkeling van minimaal 5 hectare nieuwe natuur, welke bekostigd wordt uit de opbrengsten van de nieuwe rode functies. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt onvoldoende hoeveel hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd zonder subsidie.

##### Reactie gemeente

- a. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. De privaatrechtelijke overeenkomst bevat niet-openbare informatie, terwijl het bestemmingsplan voor een ieder is in te zien. De privaatrechtelijke overeenkomst wordt daarom niet als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Dit is eveneens in lijn met de Wet ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat in het geval er een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten met een initiatiefnemer, uitsluitend de zakelijke omschrijving van deze overeenkomst ter inzage wordt gelegd. De zakelijke

omschrijving heeft met ingang van 2 juni 2010 voor een ieder gedurende twee weken ter inzage gelegen. In de toelichting zal dit nader worden verduidelijkt.

- d. Het landgoed ligt deels in het beekdal van de Dijkhuizerbeek en deels op de Dijkhuizerenk. De natuur in het beekdal wordt ingericht met subsidie. Het gedeelte op de enk met de opbrengsten uit de rode functies. Het gedeelte op de enk is 6,18 hectare groot. Circa 1 hectare hiervan is bestemd voor bebouwing, erf en tuin. Het overige deel wordt zonder subsidie opgezet naar natuur. Dit is dus ruim 5 hectare. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale landgoederenbeleid. In de toelichting zal dit nader worden verduidelijkt.

#### Conclusie

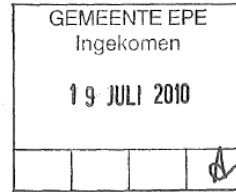
In paragraaf 2.2.1 van de toelichting, onder het kopje 'De Enk' wordt opgenomen dat de omvorming van de enk wordt bekostigd uit de opbrengsten van de rode functies, conform het provinciale landgoederenbeleid. Eveneens wordt opgenomen dat circa 5 hectare wordt omgevormd.

In hoofdstuk 6 van de toelichting, onder het kopje 'Privaatrechtelijke overeenkomst' wordt opgenomen dat de zakelijke omschrijving van de overeenkomst, conform de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 2 juni 2010 voor een ieder gedurende twee weken ter inzage heeft gelegen. Tevens wordt opgenomen dat de privaatrechtelijke overeenkomst niet openbaar is en dus geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

## **Bijlage 1 inspraakreacties**

## 1. inspraakreactie 1

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Epe,  
Postbus 600  
8160 AP EPE.



Betref: zienswijze voorontwerp bestemmingsplan landgoed 'Dijkhuizerhof' te Epe

Epe, 12 juli 2010.

Geacht College,

Als omwonenden van het gebied 'Dijkhuizen' waar een tweetal landgoederen beoogd zijn, hebben wij ons op 23 juni bij de familie Reurink laten voorlichten over de door hen gewenste opzet. Het betrof een voorlichtingsavond die betrekking had op landgoed 'Dijkhuizerhof'.

Zowel de opzet van het plan, indeling terrein en gewenste bouw van de wooneenheden werden toegelicht.

Als burens hebben we in het kader van de mogelijkheid tot het inbrengen van een zienswijze de volgende opmerkingen. Deze opmerkingen zijn niet gericht tegen de familie Reurink, maar hebben wel directe relatie met de door hun gepresenteerde plannen.

Het beekdal betreft nu een 'open gebied', hetgeen ook kenmerkend is voor beekdallandschappen. U zult begrijpen dat wij dit graag zo houden. De openheid, met hier en daar een kleine bossage is voor ons heel bepalend voor ons woongenot. Daarnaast zijn wandelpaden voor ons niet 'uitnodigend' om enthousiast van te worden. Privacy wordt hiermee ons inziens aangetast.

Veranderingen in gebieden vinden plaats. Dat er wooneenheden in het kader van de landgoederen gerealiseerd gaan worden is (in beginsel) op zich geen probleem.

In een bijeenkomst in Buurtschap Wissel, waar gesproken werd over de beoogde landgoederen in dat gebied, was in elk geval snel duidelijk dat hier geen (grote) delen van het gebied ingepland zouden gaan worden als bossen. Daarnaast was er ook tussen initiatiefnemers en enkele omwonenden gesproken over de indeling van het gebied en de daarbij komende veranderingen.

Naar wij ons hebben laten voorlichten is het voor de initiatiefnemers nabij 'Dijkhuizen' 'noodzaak' om bos te realiseren om fiscale faciliteiten te kunnen benutten. Initiatiefnemers kunnen hier vanaf zien, echter dit is voor hen financieel minder aantrekkelijk. Het lijkt er op dat het bos bepalend is, terwijl dit niet als echt passend in het open landschap wordt gezien.

Bij het inwinnen van nadere informatie is ons gebleken dat de gemeenteraad echter ook in de gemeentelijke belastingverordening een 'regel' kan 'opnemen' waarbij landgoederen met of zonder bos gelijk behandeld (fiscale nadelen initiatiefnemer wordt teniet gedaan) worden en de onderhavige initiatiefnemer (en ook de initiatiefnemer van het tweede beoogde landgoed) geen bos hoeft aan te leggen en dat zij daarbij geen nadeel ondervinden in het kader van de WOZ-gelden. Dit zou voor ons omwonenden een goede keuze zijn en vanuit de politiek een goede insteek zijn; meerdere burgers behouden hun uitzicht (en dat zijn ook kiezers van het gemeentebestuur) en de twee initiatiefnemers zijn hier wellicht ook gelukkiger mee. Landgoederen in het kader van de natuurofdracht, maar er is geen 'bosopdracht'.

Voor wat betreft de wandelpaden zijn wij van mening dat deze zo dicht mogelijk bij de initiatiefnemers gerealiseerd moeten worden zodat de verminderde privacy en mogelijke overlast ook bij de initiatiefnemers komt te liggen en niet bij hun (toekomstige) burens. De wandelpaden dienen ons inziens voor de wandelaars om de natuur van de landgoederen (natuur van initiatiefnemers) en niet (direct) voor de omgeving van de landgoederen.

\*2010-18219\*



Als laatste opmerking willen wij nog aangeven een stuk teleurstelling naar de politiek. Meerdere malen zijn wij bij de gemeente geweest of hebben wij daar of telefonisch gesproken (ambtelijk). Ook via de politiek hebben wij gevraagd om een gesprek, geïnitieerd vanuit de gemeente, om gezamenlijk te kijken naar de invulling van het plan. Helaas heeft u dit niet opgepakt. Wij als jullie kiezers vinden dit een zeer betreurenswaardige 'actie' en krijgen ook hier weer het gevoel dat er niet geluisterd wordt naar de kiezer en dan heel gemakkelijk wordt verwezen naar 'de procedure' terwijl wij juist een 'goed gesprek' voorstaan.

Dat er wat veranderd weten wij, maar gezamenlijk kijken naar een voor alle partijen acceptabele oplossing stonden wij steeds voor.

Met bovenstaande zienswijze hebben wij onze gedachten op papier gezet en zullen dit, indien u ons daarvoor uitnodigt, willen toelichten.

Wij verzoeken u om ook een afschrift van deze brief aan de Raadsleden van de Gemeente Epe te verzenden, daar zij zowel voor de belastingverordening alsook de definitieve besluitvorming over de bestemmingsplanwijziging, verantwoordelijk zijn.

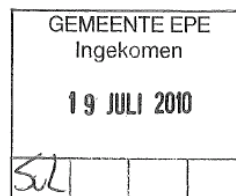
Vanuit de omgeving hebben wij familie Reurink over dit schrijven geïnformeerd.

Hoogachtend:





## 2. inspraakreactie 2



Gemeenteraad van de Gemeente Epe  
Postbus 600  
8160 AP EPE

Betreft: Inspraaksuggestie voorontwerp bestemmingsplan "landgoed  
Dijkhuizerhof"

\*2010-18220\*



Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dienen wij (ondergetekenden) als bewoners van de Dijkhuizerzandweg 10 en 10a een inspraaksuggestie in verband met bovenaangeduid voorontwerp. Wij vrezen dat realisatie van het plan dat in het voorontwerp is opgenomen tal van nadelen met zich brengt:

In de eerste plaats vinden wij dat het weidse uitzicht dat hier steeds bestaan heeft onnodig wordt aangetast doordat de geprojecteerde bebouwing ver uiteen wordt geplaatst. Concentratie van de gebouwen op dat deel waar de oude boerderij staat heeft dit nadeel niet.

Verder vinden wij dat de beheerderswoning al hoog mag worden, maar dat dit voor het landhuis helemaal geldt. Geprojecteerde hoogte is, gelet ook op de omgeving, veel te groot.

Wij vrezen verder grote overlast wanneer dit gebied wordt opengesteld voor publiek: zelfs nu is het al zo dat er geregeld onbevoegden over ons erf lopen; na realisatie van het plan zal dat toekomen. Welke voorzieningen zijn in het plan begrepen om deze overlast te voorkomen?

Verder valt ons op dat het wandelpad langs de oostzijde van ons perceel strak langs de erfgrens loopt. Gelet op de grootte van het perceel waarop het landhuis Dijkhuizerhof wordt geplaatst, moet het mogelijk zijn het wandelpad veel verder van de erfgrens af te plaatsen. Wij verwachten dat het toerisme dat van dit wandelpad en de weg gebruik maakt een behoorlijke impact op onze leefomgeving zal hebben. Door het wandelpad verder van de erfgrens te leggen wordt dit voorkomen.

Overigens zijn wij van mening dat het feit dat het landgoed wordt doorsneden door de Dijkhuizerzandweg in strijd is met het karakter van een landgoed zodat reeds hierom het plaatsen niet kan worden ontwikkeld, danwel alleen kan worden ontwikkeld als een andere infrastructuur wordt aangelegd.

Wij verzoeken u het bovenstaande in uw overwegingen te betrekken.

Met vriendelijke groet,

Bijlage : 1

Zienswijzen die wij graag gerealiseerd zien:

Langs de doorgaande weg een houtsingel van 6 tot 8 meter breed.

Het nieuw te bouwen landhuis laten omringen door een houtwal.

Het wandelpad midden over het landgoed. Tussen de beheerderswoning en het landhuis in.

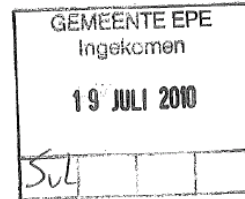
De beheerderswoning en het landhuis binnen het bestaande bouwblok.

Een schriftelijke verklaring dat wij niet gehinderd worden in het houden van ons rundvee en onze honden.

De riool overstort loopt midden door het landgoed, loopt over bij Politie bureau. Hoe wordt dit opgelost.

### 3. inspraakreactie 3

Aan de Gemeenteraad  
van de gemeente Epe  
Postbus 600  
8160 AP EPE



Betreft: Inspraaksuggestie voorontwerp bestemmingsplan "landgoed Dijkhuizerhof"

Epe, 19 juli 2010.

Geachte Raadsleden,

Hierbij dienen wij als bewoners van de Dijkhuizerzandweg 13 een inspraaksuggestie in, in verband met bovengenoemd voorontwerp. Wij vrezen dat realisatie van het plan zoals in het voorontwerp is opgenomen tal van nadelen met zich brengt.

In de eerste plaats vinden wij dat het weidse uitzicht dat hier steeds bestaan heeft onnodig wordt aangetast doordat recht voor ons huis bomen worden geplant, waardoor ons uitzicht wordt belemmerd en er komt een wandelpad voor ons huis, zodat onze privacy in het geding komt. Ook hebben wij begrepen dat er parkeerhavens komen. Deze kunnen toch ook ergens anders gerealiseerd worden.

Wij vrezen verder overlast wanneer dit gebied wordt opengesteld voor publiek. Nu al worden de honden hier losgelaten, zodat ze over de jonge gewassen razen en bij ons in de tuin hun behoefte doen. Welke voorzieningen worden getroffen om deze overlast te voorkomen?

Verder valt ons op dat het wandelpad aan ons perceel grenst. Dit kan toch ook ergens anders gerealiseerd worden, zodat wij hier geen hinder van ondervinden. Door het wandelpad verder van de scheiding te leggen wordt dit voorkomen.

Wij verzoeken u het bovenstaande in uw overwegingen mee te nemen.

Hoogachtend,

\*2010-18223\*

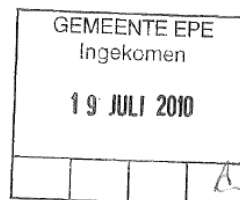


#### 4. inspraakreactie 4

Gemeente bestuur Epe  
Postbus 600  
8160 AP Epe

Betreft: Bezwaar "landgoed Dijkhuizerhof"

Geachte meneer, mevrouw,



Bij deze dienen wij (ondergetekenden) een bezwaarschrift in in verband met het voorontwerp van het landgoed Dijkhuizen.

Wij zijn van mening dat de lommerijke uitstraling van de streek "Dijkhuizen" mede door de architectuur van de gebouwen als de bossages in zijn geheel wordt vernietigd. Ook zijn we van mening dat de wandelpaden overlast veroorzaken. We hebben trouwens "De Dellen" op steenworp afstand waarom dan al die bos percelen.

Als de ontwikkeling van buitengebieden volgens de heer Joop van Nuijs een van de speerpunten is vragen wij ons af wat hij bedoeld met positieve ontwikkeling voor het behoud van de kwaliteit van ons buitengebied. Zorg er voor dat er niet weer een mooi stuk natuur wordt vernield

Verder willen we u er op wijzen dat de eiken bomen die grenzen aan het landgoed tot Ons eigendom behoren en niet aan de familie Reurink. Dit geldt volgens ons ook voor het stuk singel dat achter ons perceel ligt tot aan de beek.

Met vriendelijke groet:

\*2010-18221\*





## 5. inspraakreactie 5

18-07-2010

Aan het College van B en W van Epe,

GEMEENTE EPE	
Ingekomen	
19 JULI 2010	
Sul	

Fam. Te Wechel zijn de naaste burens (huisnr. 9) van het te vormen landgoed Dijkhuizerhof.

Wij hebben een aantal bezwaren zo als die nu op het a4 van Ruimtewerk (zie bijlage) staat vermeld.

1. Het gaat om de wandelpaden over het landgoed. Die zijn zó getekend dat zij op het landgoed er geen last van hebben. Een ander wel, de paden zijn niet evenredig verdeeld. Beter is het pad zo te verleggen dat de uitgang middendoor de wei gaat lopen. Zodat hun ook een pad naast het huis krijgen op dezelfde afstand als wij naast ons huis.
2. De bomen die er gepland worden. Staan een perceel te dichtbij ons. Het is beter die te verplaatsen langs de zandweg ten noorden van het erf. Dan kunnen de dieren in de zomer ook nog in de schaduw liggen. Beter zou nog zijn geen bomen te planten. Want herten en andere dieren lopen er al. Het wordt dan drassig land. Waar moeten die dieren dan heen?
3. Wie is er straks aansprakelijk voor de schade van het grote wild, bijv. herten en zwijnen. Is dat het landgoed?
4. Dan hebben wij nog ons stukje land aan de zuidrand van de Dijkhuizerzandweg. Daar zouden wij graag de erfgrens willen weten. Als je de heer J. Reurink vraagt waar de grens ligt. Zegt hij dat alles van hem is. Daar valt met hem niet over te praten! Voorheen wel geprobeerd, maar helaas wij komen er niet uit. Het gaat om de westkant en de zuidkant. En ook om de eikenbomen. De vorige eigenaars van ons huis hebben altijd gezegd dat de eikenbomen bij ons huis hoorden. Omdat ze zijn gepland door de vader van de vorige eigenaar. Maar de heer Reurink beweert dat ze van hem zijn. Als het landgoed doorgaat, willen wij op kosten van de eigenaars van het landgoed de grens laten bepalen door het kadaster. Zodat de grens voor altijd duidelijk is.
5. De nieuwe bebouwing van en Wiltensacker en de Dijkhuizerhof bestaande uit drie onder een kap verpesten het hele uitzicht. Als je over de enk loopt. De huizen van het Dijkhuizerhof worden 9 meter hoog. En dan ook nog de nieuwe aanplant erbij. Dan kun je niet meer over het hele dijkhuizen heen kijken. Het aangezicht verloren voor altijd. Moet de hoogte van de nieuwbouw niet lager zijn dan van de oude boerderij?
6. In het rapport toetsing aan de natuurwetgeving, Staat dat de boerderij stopt met een agrarisch bedrijf te zijn. Volgens ons klopt dat niet omdat er een open loop stal wordt geplaatst. Is dat waar? Zo ja waar valt dat onder?
7. Wie is er verantwoordelijk voor het landgoed, zoals het gras, bomen, paden, maaien, snoeien? Wie controleert dat?
8. Het wijzigen van de bestemmingen. Mocht er een nieuw bestemmingsplan komen, dan kunnen de mensen in de omgeving van Dijkhuizen ook bouwen, wat nu niet zo makkelijk gaat. Werkt de gemeente daar ook aan mee?  
Particulier, bungalows, seniorenwoningen, hooibergschuren. Hoeveel landhuizen kunnen er dan nog bij komen? Zoals ik nu tel komen er nog ± 7 eigenaren in aanmerking.

\*2010-18238\*



9. Zoals het er nu uit ziet komen er rietendaken op de landhuizen. Bij brand is er dan genoeg water. Vitens gaat een deel van de waterleiding vervangen. Langs de Dijkhuizerweg in de hoofdleiding bij van Norel zit al een stuk dunnere buis, dus is er minder capaciteit.
10. Waar worden de auto's van de bezoekers geplaatst? Dat staat namelijk nergens aangegeven.
11. Er ligt een weg door het landgoed, dan is het dus niet aaneengesloten. Wat is de werkelijke breedte van deze weg? Zoals gewoonlijk zullen de maten wel aangepast worden.
12. Waarom staat B en W zo achter landgoedeigenaren? Dan staat men graag voor op de pagina van een krant. Maar met de omwonende wordt niet gepraat (die passen er niet bij, teveel commentaar zeker).
13. Bij een andere procedure met een eigenaar werd gezegd dat acht verkeersbewegingen teveel was. Wat blijft er nu van dit standpunt van de gemeente over?
14. Als het natuur wordt, wat doet men dan met de overstort van het riool bij het politiebureau? Deze uitstort loopt namelijk door de nieuwe natuur.
15. Als de heren van de landgoederen zo graag willen bouwen, dan kan dat ook op het plan Klarbeek of Slath. Dan kan men bouwen voor starters. Veel beter voor de jongelui, want daar is veel te weinig voor. Epe is al grijs genoeg. Daar is toch ook een regeling voor?
16. Waarom worden er geen rijen bomen rond het 3 onder 1 kap landhuis aangelegd? Net zoals het plan is bij ons voor de deur.
17. Waar kunnen de koeien van het landgoed in de zomer schaduw vinden? Als er een openstal komt, wordt deze dan een putstal? Want deze mest is beter voor de vogelstand (insecten en wormen).
18. 'Nieuwe natuur'  
Waarom wordt de bovenste vruchtbare grond niet verwijderd? Dan komt de hei misschien ook nog terug en dan kunnen de lagere gronden eerder drassig worden, dat doet men ook in de Wisselse veen. Dat is beter dan aanplant. Ook de sloten van de polder glooiender maken.

Graag schriftelijk een reactie (bij ons geen pc aanwezig).

Met vriendelijke groeten,

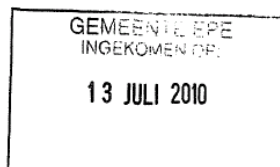




**BIJLAGE**



## 6. inspraakreactie 6



Burgemeester en wethouders van Epe  
Postbus 600  
8160 AP Epe

**Betreft: Inspraak voorontwerp bestemmingsplan "Landgoed Dijkhuizerhof."**

*Hierbij maak ik bezwaar op het voorontwerp bestemmingsplan "Landgoed Dijkhuizerhof."*

*Het nieuwe landgoed Dijkhuizerhof ligt deels in de EHS. Het ontwerp tast de culturele en natuurlijke waarden aan van dit unieke gebied.*

*Onze suggestie is om een en ander zo te laten als het is en te renoveren binnen de basis van de oorspronkelijke 'foodprint' van de gebouwen die nu op de enk staan.*



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. B. B.', with a horizontal line underneath.

\*2010-17698\*



## **Bijlage 2 overlegreacties**

# 1. Overlegreactie van VROM-inspectie

	VROM-Inspectie Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer	<p>GEMEENTE EPE INGEKOMEN OP: <b>16 JULI 2010</b></p>
> Retouradres Postbus 136 6800 AC Arnhem		<b>VROM-Inspectie</b> Directie Uitvoering Regioafdeling Oost  Pels Rijkenstraat 1 Postbus 136 6800 AC Arnhem www.vrom.nl
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Epe Postbus 600 8160 AP Epe	*2010-18080*	<b>Contactpersoon</b> ir. W.P.J. ter Haar  T 026-3528400 F 026-3528455 vio-ruimtelijkeplannen @minvrom.nl
		<b>Kenmerk</b> 20100043053-WHA-O
Datum 15 juli 2010 Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Landgoed Dijkhuizerhof"		<b>Kopie aan</b> Provincie Gelderland Dienst REW Postbus 9090 6800 GX Arnhem
Geacht college,		Ministerie van Defensie Dienst Vastgoed Defensie Directie Noord Postbus 40184 8004 DD Zwolle
Op 9 juni 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Dijkhuizerhof".		
In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.		
Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.		
<b>Nationaal belang 42: Militaire terreinen</b> Het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Dijkhuizerhof" is gelegen in het radarverstoringengebied van de radar Nieuw Milligen. In verband hiermee zijn er ter voorkoming van radarverstoring beperkingen van toepassing voor de bouw van hoge gebouwen en overige bouwwerken. Deze beperkingen dienen verankerd te worden in de betreffende bestemmingsplannen.		
Voor nieuw te bouwen gebouwen en overige bouwwerken die gerealiseerd worden binnen het radarverstoringengebied en hoger zijn dan 45 meter boven de maaiveldhoogte ter plaatse van de radar, is het noodzakelijk om een radarverstoringsonderzoek uit te voeren. Als hieruit blijkt dat deze gebouwen en/of overige bouwwerken in een bepaalde richting meer dan 10% vermindering van het radarbereik tot gevolg hebben, worden deze niet toegestaan. De maaiveldhoogte ter plaatse van de radar Nieuw Milligen is 35 meter boven NAP. Dit betekent dus een toetsingshoogte van 80 meter boven NAP.		
VROM 11	Pagina 1 van 2	

Verzocht wordt om in de regels van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheden hoger dan 80 meter boven NAP te regelen via een ontheffingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Bij de omschrijving van deze bevoegdheid dient dan als besliscriterium te worden opgenomen dat het functioneren van de radar niet in onaanvaardbare mate (dat wil zeggen meer dan 10% vermindering van het radarbereik in een bepaalde richting) mag worden gestoord en als procedurele voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders, voorafgaand aan het verlenen van de ontheffing, schriftelijk advies dient in te winnen bij de beheerder van de radar (in casu de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regioafdeling Oost

**Datum**  
15 juli 2010

**Kenmerk**  
20100043053-WHA-O

Contactpersoon: mevrouw N. Goicoechea van de Dienst Vastgoed Defensie,  
telefoon: 038-4572404.

Ik vertrouw erop dat u de opmerking op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

**Deelname webenquête**

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen. De webenquête staat open tot en met 15 september 2010.



In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking.

Hoogachtend,  
de plv. directeur-inspecteur regio Oost,



ir. J. Buiten

## 2. Overlegreactie van provincie Gelderland

*2010-18992*		<b>provincie GELDERLAND</b>
	<i>Bezoekadres</i> Huis der Provincie Markt 11 6811 CG Arnhem	<i>Postadres</i> Postbus 9090 6800 GX Arnhem
Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Epe Postbus 600 8160 AP EPE	<i>telefoonnummer (026) 359 91 11</i> <i>telefaxnummer (026) 359 94 80</i> <i>e-mailadres post@gelderland.nl</i> <i>internetsite www.gelderland.nl</i>	<b>GEMEENTE EPE INGEKOMEN OP:  29 JULI 2010</b>
datum 28 juli 2010 onderwerp Overleg ex artikel 3.1.1 Bro Voorontwerp-bestemmingsplan Landgoed Dijkhuizerhof	zaaknummer 2010-010335	
<p>Geacht college,</p> <p>In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro ontvingen wij op 9 juni 2010 van u het voorontwerp-bestemmingsplan "Landgoed Dijkhuizerhof". Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft de provinciale afdelingen aanleiding het volgende op te merken.</p> <p>Allereerst willen wij u complimenteren met de opzet en inhoud van het voorliggende plan voor het Landgoed Dijkhuizerhof. De provinciale afdelingen zijn van mening dat de mogelijkheden van het provinciale landgoederenbeleid op een zeer goede manier vertaald zijn in voorliggend plan, met als resultaat een belangrijke kwaliteitsimpuls die in belangrijke mate bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit in onze provincie.</p> <p><b>Planbeschrijving</b></p> <p>Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan bevat de planologisch-juridische regeling voor de oprichting van een nieuw landgoed bij de buurtschap Dijkhuizen in de gemeente Epe. Het plan omvat het omzetten van agrarische gronden 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.</p> <p>Het plangebied ligt ten oosten van de kern Epe aan de Dijkhuizerzandweg. Het ligt deels op de Dijkhuizeren 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.</p> <p><b>GroenBlauw Raamwerk</b></p> <p>De provinciale afdelingen constateren dat het plangebied van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan voor het grootste gedeelte gelegen is in een gebied dat op grond van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangemerkt als GroenBlauw Raamwerk. Het noordelijke deel van het plangebied is aangeduid als EHS-Natuur, terwijl het zuidelijke deel van het plangebied gelegen is in multifunctioneel gebied.</p>		
inlichtingen bij dhr. J. van Luttkhuizen e-mailadres post@gelderland.nl	code: 00936473.doc /	telefoonnummer (088) 880 76 73 BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.10.824 Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529 ING, rekeningnummer 869762 btw-nummer NL001825100.B03 IBAN-nummer NL74BNGH0285010824 SWIFT/BIC: BNGHNL2G

Ten aanzien van de ligging in EHS-Natuur en ten aanzien van ons landgoederenbeleid willen de provinciale afdelingen het volgende opmerken.

#### **EHS-Natuur**

Het noordelijke deel van het landgoed Dijkhuizerhof is gelegen in een gebied dat op grond van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangemerkt als 'EHS-natuur'. Binnen deze gebieden geldt de zogeheten 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de specifieke kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een natuurbestemming voor de noordzijde van het landgoed. Daarnaast worden er ontwikkelingen voorgesteld die de kernkwaliteiten van de EHS verder versterken. Om die reden zijn de provinciale afdelingen van mening dat in de planvorming op een goede manier met de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de 'EHS-natuur' is omgegaan.

#### **Landgoederenbeleid**

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten, met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen. Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-Verweving, EHS-Verbindingszones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten.

#### *Ligging in EHS-Natuur*

Zoals hiervoor reeds gesteld is het plangebied van voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan grotendeels gelegen in een gebied dat in de structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangeduid als EHS-Natuur. Hierbij is van belang dat de beoogde nieuwe landgoedwoningen en beheerderswoningen opgericht worden buiten EHS-Natuur. Het plan is hiermee in overeenstemming met ons provinciale landgoederenbeleid.

#### *Overeenkomst*

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

De provinciale afdelingen merken op dat in de toelichting op het bestemmingsplan weliswaar melding wordt gemaakt van een privaatrechtelijke overeenkomst, echter deze is niet bij het bestemmingsplan gevoegd. De provinciale afdelingen verzoeken u dit alsnog te doen.

#### *Ontwikkelen nieuwe natuur*

In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt gesteld dat voor de natuurvriendelijke inrichting van het beekdal subsidie wordt aangevraagd op grond van het Natuurbeheerplan Gelderland. De provinciale afdelingen willen hierbij opmerken dat het provinciale landgoederenbeleid uitgaat van de ontwikkeling van minimaal 5 hectare nieuwe natuur, welke bekostigd wordt uit de opbrengsten van de nieuwe rode functies.

Met andere woorden minimaal 5 hectare nieuwe natuur moet zonder subsidie ontwikkeld en gefinancierd worden uit de opbrengsten van de rode ontwikkelingen. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt onvoldoende hoeveel hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd zonder subsidie.

**Overgangsrecht Wro**

Als er bij u een concreet verzoek om een bouwvergunning of een vrijstelling van het bestemmingsplan voorligt dat bij u is ingediend vóór 1 juli 2008 kan dit advies worden aangemerkt als een advies op grond van artikel 10 Bro 1985 en kan het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan worden aangemerkt als een categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2, van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Volledigheidshalve wordt er hierbij nog op gewezen, dat ook de VROM-Inspectie positief dient te adviseren voordat u voor een project op grond van dit plan de vrijstellingsprocedure van artikel 19, lid 2, WRO kunt toepassen.

**Advies**

De afdelingen adviseren u het plan in de volgende fase digitaal klaar te zetten, en het e-formulier op onze website in te vullen

Hoogachtend,  
namens de Algemeen Directeur  
van de provincie Gelderland,



W.S.G. Meijer  
teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering



