



Gemeente Epe

Nota inspraak en overleg

Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Waayenberg

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Inspraakreacties	3
3. Overlegreacties.....	12

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en overleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Waayenberg.

Het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Waayenberg voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het voormalige congrescentrum De Waayenberg bij Wissel.

Met ingang van 19 maart 2014 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 voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar de verschillende overlegpartners.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 3 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.

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.

2. Inspraakreacties

1. inspraakreactie van vereniging Wissels Belang, Wisselseweg 78, 8162 RN te Epe, d.d.5 april 2014 (registratienummer 2014-13541)

Samenvatting reactie

- a. Het Wissels Belang is van mening dat het goed is om de huidige bestemming om te zetten in een woonbestemming. Een woonvoorziening kan volgens de vereniging alleen maar verbetering bieden.
- b. De vereniging brengt naar voren dat wordt gesproken over een landgoed. De gemeente Epe houdt 10 ha. aan als oppervlakte voor een landgoed, waarbij drie wooneenheden mogen worden gebouwd en landbouwgrond wordt omgezet in natuur. Hier is echter sprake van slechts 6 ha. en meer wooneenheden.
- c. Volgens de vereniging is er een duidelijke discrepantie tussen de tekeningen en de afgesproken wooneenheden. Steeds is uitgegaan van 18 wooneenheden, maar op de tekeningen staan 20 wooneenheden aangegeven.
- d. Wissels Belang geeft aan dat als er meer dan 10 wooneenheden zouden worden gebouwd er per extra woning 1 ha. natuur (€ 35.000,--) per wooneenheid zou moeten worden gecompenseerd. De vereniging ziet dit niet terug in het voorontwerp bestemmingsplan.
- e. Wissels Belang wil weten wat onder de wijzigingsbevoegdheid, waarin wordt gesproken van 18 woningen, wordt verstaan.
- f. Wissels Belang geeft aan dat men 11 woningen wil bouwen in beide gebouwen samen. Volgens de vereniging betekent dit dat er veel ruimte leeg blijft staan, hetgeen de aantrekkelijkheid niet bevordert. De vereniging wil weten hoe men dit later gaat invullen en hoe het gaat met het waarborgen van de compensatie. Wissels Belang kan zich vinden in maximaal 18 woningen en de garantie van een goede compensatie. Die garantie biedt het voorontwerp volgens het Wissels Belang niet. Liever zou de vereniging zien dat eerst het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en pas later de orangerie.
- g. Wissel Belang geeft aan dat de natuurontwikkeling onvoldoende is. De weilanden die worden omgezet in natuur staan op de kaart nog steeds als weiland ingetekend en worden bovendien nu ook al extensief beheerd. Het onderhoud van het bos is achterstallig, onderhoud levert geen nieuwe natuur op. Bovendien zorgt de folly voor extra bebouwing. Ten slotte worden monumentale eiken gekapt. Herplant met dunne eiken gaat ten koste van huidige kwaliteit en de broedplaats van de buizerds.
- h. Wissels Belang geeft aan dat er een wadi of vijver gepland op het privéterrein. Een wadi brengt echter het risico van muggen en knutten met zich mee. Een vijver heeft dit risico niet, maar de waterstand moet dan hoog worden gehouden. Wissels Belang wil weten of er dan water aan de beek wordt onttrokken. Bovendien zou volgens de vereniging het hemelwater ook prima via de zanderige ondergrond worden afgevoerd.
- i. In het plan wordt gesproken over de Vlasbeek. Deze naam is echter niet correct en moet worden gewijzigd in Paalbeek.
- j. Volgens Wissels Belang zou worden geparkeerd in een ondergrondse parkeergarage, zodat het landgoed karakter niet geschaad zou worden. Volgens de vereniging is dit principe nu losgelaten.
- k. Wissels Belang geeft aan dat het huidige wandel/fietspad dat de Molenweg en de Paalbeekweg verbindt in de plannen staat aangegeven als wandelpad. Wissel Belang pleit ervoor om het pad in de huidige hoedanigheid te herstellen. Daarnaast pleit de vereniging er voor om het pad spoedig te herstellen. Er is volgens Wissels Belang geen reden om het pad afgesloten te houden.

Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking van inspreker wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. Er wordt weliswaar gesproken over Landgoed de Waayenberg, maar er is hier geen sprake van de realisatie van een nieuw landgoed als bedoeld in de daarvoor geldende beleidskaders. De voorliggende casus betreft een maatwerk plan, waarbij sprake is van functieverandering van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Om ervoor te zorgen dat niet alleen sprake is van het omzetten

van een functie, maar ook van een meerwaarde voor het landschap, de natuur en de omgeving is gekozen om daar waar mogelijk elementen uit het landgoederen beleid, zoals het omzetten van landbouwgrond naar natuur en het openstellen van het plangebied, te koppelen aan dit project. De term landgoed in de naam van het bestemmingsplan is een verwijzing naar de historische functie van het plangebied en de beoogde nieuwe functie.

Omdat er geen sprake is van een nieuw landgoed, zoals bedoeld in de betreffende beleidskaders, hoeft het plan niet aan alle randvoorwaarden te voldoen. Zo hoeft er geen sprake te zijn van een aaneengesloten gebied van 10 hectare en is het mogelijk om meer wooneenheden te realiseren. Voor dit plan is het uitgangspunt dat het bestaande bouwvolume mag worden teruggebouwd in één of twee gebouwen met tien wooneenheden. Wanneer de initiatiefnemer meer wooneenheden nodig heeft voor de exploitatie dan moet hiervoor, per extra woning, 1 hectare natuur worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten.

- Ad c. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 11 wooneenheden mogelijk. Maximaal negen wooneenheden mogen worden gerealiseerd in het landhuis en maximaal twee wooneenheden in de oranje. Deze aantallen zijn door middel van een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt niet de realisatie van 18 of 20 wooneenheden bij recht mogelijk. Het is dan ook niet duidelijk welke discrepantie wordt bedoeld.
- Ad d. Met de initiatiefnemer is in het verleden inderdaad de afspraak gemaakt dat als er meer dan 10 wooneenheden zouden worden gerealiseerd er per woning 1 ha. natuurcompensatie zou worden gerealiseerd. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 11 wooneenheden. Dit betekent dat de initiatiefnemer voor ten minste 1 ha. natuurcompensatie moet zorgen. In het voorontwerp bestemmingsplan is hier als volgt in voorzien. Alle percelen in het plangebied met een agrarische bestemming worden omgezet in natuur. Dit betreft in totaal ca. 2,2 ha. Daarnaast zijn de vigerende bestemmingen Maatschappelijk en Wonen verkleind van ca. 1,5 ha. naar ca. 1,0 hectare ten behoeve van de realisatie bos en natuur. Op deze manier wordt dus ook nog eens ca. 0,5 ha. natuurcompensatie gerealiseerd. In totaal voorziet het voorontwerp bestemmingsplan dus in 2,7 ha. natuurcompensatie. Dit is ruim voldoende om te voldoen aan de voorwaarden voor het toevoegen van de extra wooneenheid.
- Ad e. Zoals aangegeven onder ad c. en ad d. voorziet het plan in de realisatie van maximaal 11 wooneenheden. Omdat de initiatiefnemer heeft aangegeven graag flexibiliteit in het plan te willen om, indien de markt daar om vraagt, ook meerdere kleinere wooneenheden te kunnen realiseren is ervoor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om het aantal woningen in het plangebied te vergroten tot maximaal 18 wooneenheden. Dit betekent dat er dus maximaal 7 extra wooneenheden in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Omdat de gemeente hier niet zonder meer aan mee wil werken zijn aan de wijzigingsbevoegdheid een aantal voorwaarden gekoppeld. Zo moet onder andere de natuurcompensatie vooraf worden geregeld en moet er een plan komen voor het parkeren. Daarnaast moet de verruiming van het aantal wooneenheden passen in het dan geldende beleid. Op deze manier wordt geborgd dat de verruiming niet ten koste gaat van de beoogde kwaliteitsslag van het plan. De wijzigingsregels bieden echter nog ruimte ten aanzien van de benodigde natuurcompensatie. In het de wijzigingsregels wordt daarom een extra regels opgenomen waarin duidelijk wordt vermeld dat de benodigde natuurcompensatie van 1 ha per wooneenheid geborgd moet zijn bij de aanvraag voor een wijziging van het aantal wooneenheden.
- Ad f. Het plan voorziet inderdaad in 11 wooneenheden. Dit betekent niet dat veel ruimte leeg komt te staan. Enerzijds kan de initiatiefnemer kiezen voor grotere wooneenheden anderzijds kan de initiatiefnemer kiezen voor een kleiner gebouw. Het voorliggende bestemmingsplan geeft immers uitsluitend de maximale maten aan. Het is binnen het plan dus mogelijk om een kleiner bouwvolume te realiseren. Daarnaast zegt het bestemmingsplan niks over de volgorde waarop gebouwd moet worden. Het is overeenkomstig de suggestie van het Wissels Belang mogelijk om eerst het landhuis met negen wooneenheden en pas later de oranje met twee wooneenheden te realiseren. Als de markt daar om vraagt dan kan de initiatiefnemer er voor kiezen om met een wijzigingsplan het aantal wooneenheden te vergroten. Het

gevolg daarvan is wel dat er dan sprake is van kleinere wooneenheden, want het bouwvolume kan niet worden vergroot. In de wijzigingsbepalingen is als voorwaarde opgenomen dat het plan moet voorzien in natuurcompensatie. De door het Wissels Belang voorgestelde garantie zit dus in het plan verwerkt.

- Ad g. Zoals onder ad d. reeds is aangegeven, is ten behoeve van de ontwikkeling van het plan een natuurcompensatie van 1 ha. noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet in een compensatie van 2,7 hectare. Dit is ruim voldoende. Dat de huidige landbouwgronden reeds extensief worden beheerd, doet niks af aan de vigerende agrarische bestemming en de daarbij behorende mogelijkheden. In het voorliggende bestemmingsplan krijgen de gronden daadwerkelijk een natuurbestemming. Daarmee worden de toekomstige mogelijkheden beperkt. Er zodoende dus wel degelijk sprake van voldoende natuurcompensatie.
- Ten aanzien van de folly (ook wel follie) wordt gemeld dat om het plangebied de uitstraling en allure van een landgoed te geven, het wenselijk is om landgoedelementen aan het plangebied toe te voegen. Deze landgoed elementen zijn zichtbaar in de vormgeving van de bebouwing, de inrichting van het plangebied en bepaalde blikvangers ter verfraaiing van het landschap. De beoogde folly is een dergelijke blikvanger. Gelet hierop is het wenselijk om de mogelijkheid voor de realisatie van een folly in het bestemmingsplan te handhaven.
- Ten aanzien van de voorgenomen kap van bomen wordt gemeld dat ten behoeve van het duurzame beheer en onderhoud van het landgoed het noodzakelijk is om bepaalde bomen te kappen en te vervangen door nieuwe bomen. Door bureau Eelerwoude is gekeken welke bomen kunnen worden behouden en welke moeten worden vervangen. Uiteindelijk wordt met de noodzakelijke kap beoogd om het landgoed voor te toekomst landschappelijk te versterken. Daarnaast melden wij dat voor de kap van de bomen, los van het bestemmingsplan, nog een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen, op grond van andere regelgeving moet worden aangevraagd. Op dat moment zal nogmaals worden beoordeeld of de kap noodzakelijk is en of de herplant voldoende is geregeld.
- Ad h. Gelet op de doorlatendheid van de bodem, zoals blijkt uit het k-waarde onderzoek, en het feit dat bovendien een ondergrondse infiltratievoorziening wordt aangelegd, zal er geen stilstaand water in de wadi voor langere periode staan. De kans op plaagvorming door muggen en knutten is dan ook nihil. Er is derhalve geen reden om het plan op dit aspect aan te passen.
- Ad i. De Vlasbeek komt uit in de Paalbeek, maar inderdaad ruim voor het plangebied. Ter hoogte van het plangebied is dus sprake van de Paalbeek. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- Ad j. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een ondergrondse parkeergarage, onder het landhuis. Ten behoeve hiervan is ter plaatse van het landhuis de aanduiding 'parkeergarage' met bijbehorende regels opgenomen. Het is derhalve niet duidelijk op basis waarvan de vereniging Wissels Belang concludeert dat het idee van een parkeergarage is losgelaten.
- Ad k. De regels bij het bestemmingsplan sluiten de realisatie een gecombineerd wandel- en fietspad niet uit. Aan de wens van Wissels Belang kan derhalve al tegemoet worden gekomen. Wel wordt in het inrichtingsplan, welke als bijlage bij het bestemmingsplan zit, uitsluitend gesproken over wandelpad. Dit wordt aangepast in wandel- en/of fietspad. Op deze manier biedt het bestemmingsplan de maximale flexibiliteit om in de toekomst het gewenste pad te realiseren. De wens om het pad al eerder open te stellen valt buiten de reikwijdte van het voorontwerp bestemmingsplan en kan hier niet worden beantwoord. De wens zal worden voorgelegd aan de initiatiefnemer (tevens eigenaar van de grond) van het plan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- in het gehele bestemmingsplan wordt de naam 'Vlasbeek' vervangen door de naam 'Paalbeek';
- in het inrichtings- en beheerplan wordt de term 'wandelpad' vervangen door de term 'wandel- en/of fietspad';

- in artikel 6.4 wordt de volgende extra regel opgenomen: “d. dat uit de aanvraag om verruiming van het aantal wooneenheden blijkt dat de benodigde natuurcompensatie van 1 ha per wooneenheid is geborgd;”.

2. inspraakreactie van M. Menke en M.P. Dubois, Paalbeekweg 20, 8162 SE te Epe, d.d. 13 april 2014 (registratienummer 2014-14478)

Samenvatting reactie

- Insprekers melden allereerst dat zij geen bezwaar hebben tegen een woonbestemming op het landgoed. Zij geven zelfs aan dat zij een woonbestemming als een welkom alternatief voor de huidige bestemming zien.
- Insprekers geven aan dat de ruimte voor woningbouw gecreëerd wordt onder de noemer van het stichten van een nieuwe landgoed met de daarbij behorende natuur. Insprekers vinden deze onderbouwing en argumentatie volstrekt niet geloofwaardig. Hiervoor brengen zij de volgende punten naar voren:
 - Omzetting naar nieuw natuur gebeurt allen op papier. De weilanden hebben reeds natuurwaarde;
 - Bos was al bos;
 - Het inrichtingsplan behelst de kap van vrijwel alle waardevolle en monumentale bomen.
- Volgens insprekers heeft de initiatiefnemer de brug en de stal op het terrein moedwillig vernieuwd en het bestaande fiets- voetpad moedwillig en volstrekt nodeloos ontoegankelijk gemaakt. Hierdoor heeft de initiatiefnemer bewust een situatie gecreëerd die voor verbetering in aanmerking komt. Overigens melden insprekers nogmaals dat zij woningbouw zien als een duurzame verbetering.
- Insprekers vinden het niet duidelijk wat het plan precies beoogd voor wat betreft het aantal woningen. Het plan maakt volgens insprekers 11 woningen mogelijk, terwijl op een nieuw landgoed volgens insprekers 3 woningen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid waarin wordt gesproken over 18 woningen, terwijl in bijlage 2 bij de toelichting over 20 woningen wordt gesproken. Insprekers pleiten er voor om in het bestemmingsplan maximaal 18 woningen toe te staan, mits de compensatie goed geregeld is. Als er toch een wijzigingsbevoegdheid wordt geïntroduceerd, dan pleiten insprekers er voor om het hoofdgebouw met 12 woningen bij recht mogelijk te maken en de oranje met 6 wooneenheden met een wijzigingsbevoegdheid.
- Insprekers willen dat aan artikel 3.4.2 wordt toegevoegd: “en legaal zijn”, net zoals in artikel 4.4.2 en 7.3.2 onder b.
- Insprekers vragen zich af wat zij zich moeten voorstellen bij extensief recreatief medegebruik van de bestemming ‘Natuur’.
- Insprekers maken bezwaar tegen de geplande folly.
- Insprekers zijn van mening dat het voetpad van de Paalbeekweg naar de Molenweg tevens een fietspad moet zijn.
- Insprekers maken bezwaar tegen het kappen van de waardevolle en karakteristieke oude eiken langs het voet- fietspad.
- Insprekers zijn van mening dat de geplande wadi niet nodig is. Volgens insprekers is de bodem voldoende doorlatend. Daarnaast is een wadi een perfecte biotoop voor knutten die veel overlast zullen geven.
- Insprekers vinden de regels van de bestemming Wonen onvoldoende. Volgens insprekers lijkt het nu mogelijk te zijn dat de gronden kunnen worden gebruikt voor parkeren, bijgebouwen, stallen van caravans en campers, etc. Daarnaast staat in de regels niks over de capaciteit van de parkeerkelder. Die zou afgestemd moeten zijn op het aantal appartementen.
- Insprekers pleiten er voor om de bepaling in artikel 10 onder f, over zendmasten, te schrappen.
- Insprekers vinden de bepaling om de bouwgrens met 5 meter te verschuiven te veel. Insprekers zijn van mening dat in ieder geval de noord- en westzijde niet mogen worden overschreden en dat aanpassing uitsluitend mogelijk is voor de zuid- en oostzijde.
- Met betrekking tot de toelichting melden insprekers dat het plangebied niet grenst aan de Ericaweg.

- o. Insprekers geven aan dat waar wordt gesproken van Vlasbeek, dit de Paalbeek moet zijn.
- p. Insprekers vinden het huidige beheer niet getuigen van enig cultuurhistorisch besef. Het kappen van bomen en het niet terug laten komen van het voet- fietspad doet dat ook niet.
- q. Insprekers geven aan dat er vermoedelijk een typefout in de toelichting staat, waar wordt gesproken over een openstelling van 89%. Daarnaast willen insprekers weten welke 5 hectare natuur wordt omgevormd.
- r. Insprekers vinden dat niet is aangetoond hoe landschapsversterking en natuurcompensatie passen binnen de uitgangspunten van de gemeente Epe.
- s. Insprekers vinden dat niet blijkt hoe parkeren bij de Oranjerie is geregeld.
- t. Insprekers vinden de alinea over maatvoering onduidelijk, onjuist en ongewenst.
- u. Insprekers missen in de alinea 'wegen en parkeren' de voet- en fietspaden.
- v. Insprekers zouden graag een kaart in de toelichting zien met de privégedeelten.
- w. Insprekers zijn van mening dat een deugdelijker bodemonderzoek nodig is.
- x. Insprekers geven aan dat in hoofdstuk 6 van de toelichting wordt gemeld dat 5 ha. landbouwgrond wordt omgezet in natuur. Insprekers willen weten om welke landbouwgronden het gaat.
- y. Ten slotte melden insprekers dat met hen, behalve drie jaar geleden, geen overleg is gevoerd over het bouwplan, de landschapsversterkingen, de natuurcompensatie en de anterieure overeenkomst. Desondanks willen insprekers constructief blijven meedenken en verwachten daarvoor op een constructieve behandeling van hun inspraakreactie.

Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking van insprekers wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. Zie de beantwoording van inspraak reactie 1 onder ad b. en onder ad g.
- Ad c. In hoeverre de initiatiefnemer moedwillig een situatie heeft gecreëerd die voor verbetering in aanmerking komt, is voor de afweging omtrent het bestemmingsplan niet relevant. Deze opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd om een geschikte invulling voor het plangebied mogelijk te maken die voorziet in een verbetering van het plangebied en de omgeving. Net zoals de insprekers aangeven, is ook de gemeente van mening dat de voorgenomen invulling een duurzame verbetering is.
- Ad d. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad c. t/m ad e.
- Ad e. Artikel 3.4.2 wordt overeenkomstig de opmerking van insprekers aangepast.
- Ad f. Extensief recreatief medegebruik is een vorm van recreatief medegebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, en dat slechts beperkt beslag op de ruimte legt. Voor het extensieve recreatief medegebruik is geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk, maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes. Het toestaan van extensief recreatief medegebruik binnen de bestemming Natuur maakt het mogelijk om bijvoorbeeld een wandelroute over de voor Natuur aangewezen percelen te leggen. Voor de volledigheid zal de begripsbepaling in artikel 1.18 verder worden uitgeschreven, waarbij wordt aangesloten bij het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Epe, welke in het voorjaar 2014 ter inzage heeft gelegen.
- Ad g. Om het plangebied de uitstraling en allure van een landgoed te geven, is het wenselijk om landgoedelementen aan het plangebied toe te voegen. Deze landgoed elementen zijn zichtbaar in de vormgeving van de bebouwing, de inrichting van het plangebied en bepaalde blikvangers ter verfraaiing van het landschap. De beoogde folly (ook wel follie) is een dergelijke blikvanger. Gelet hierop is het wenselijk om de mogelijkheid voor de realisatie van een folly in het bestemmingsplan te handhaven. Aan het bezwaar van insprekers wordt op dit punt niet tegemoet gekomen.
- Ad h. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad k.
- Ad i. Ten behoeve van het duurzame beheer en onderhoud van het landgoed is het noodzakelijk om bepaalde bomen te kappen en te vervangen door nieuwe bomen. Door bureau Eelerwoude is gekeken welke bomen kunnen worden behouden en welke moeten worden vervangen. Uiteindelijk wordt met de noodzakelijke kap beoogd om het landgoed voor te toekomst landschappelijk te versterken. Daarnaast melden wij dat voor de kap van de bomen, los van het bestemmingsplan, nog een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen, op grond van andere regelgeving

- moet worden aangevraagd. Op dat moment zal nogmaals worden beoordeeld of de kap noodzakelijk is en of de herplant voldoende is geregeld.
- Ad j. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad h.
- Ad k. Zoals insprekers terecht aangeven, is het niet de bedoeling dat de gronden met de bestemming Wonen worden gebruikt voor het oprichten van bijgebouwen, parkeren of het stallen van campers en caravans. Om dit te bewerkstelligen mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd en bevat het bestemmingsplan bepalingen om strijdig gebruik (gebruik niet ten behoeve van de bestemming, zoals het stallen van caravans en campers) tegen te gaan.
Ten aanzien van de parkeerplaatsen is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied worden 11 woningen gerealiseerd (2 in de oranje en 9 in het hoofdgebouw). De geprojecteerde parkeerkelder biedt ruimte aan 22 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor alle woningen in het plangebied. Daarnaast worden er voor bezoekers en recreanten 10 parkeerplaatsen langs de toegangslaan aangelegd. Deze zijn door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan aangegeven.
- Ad l. Landschappelijk gezien is het niet wenselijk dat op het landgoed masten ten behoeve van mobiele (beeld)telefonie en zensmasten tot een bouwhoogte van 40 meter worden opgericht. De betreffende bepaling wordt derhalve uit de regels van het bestemmingsplan geschrapt.
- Ad m. De gemeente is van mening dat het verschuiven van het bouwvlak niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van insprekers. De bevoegdheid is opgenomen om indien de situatie dat vereist, het bouwvlak in geringe mate te verplaatsen, ten einde het plan passend te maken. De maatvoering wordt als gevolg van deze bepaling niet aanpast. Deze ligt immers vast in een ander artikel. Bovendien moet voor de uitvoering van de bepaling een procedure met inspraakmogelijkheden worden gevolgd. Voor dit moment is er geen aanleiding om deze flexibiliteit uit het plan te halen.
- Ad n. Insprekers merken terecht op dat het plangebied niet direct grenst aan de Ericaweg. De betreffende passage in de toelichting wordt aangepast.
- Ad o. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad i.
- Ad p. De opmerking over het huidige beheer en onderhoud wordt voor kennisgeving aangenomen. Ten aanzien van het voet- fietspad wordt gemeld dat deze terug wordt gelegd (zie ook de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad k.). Ten aanzien van de voorgenomen kap van een aantal bomen wordt gemeld dat dit samen hangt met het duurzame beheer en onderhoud van het landgoed (zie ook de beantwoording hierboven onder ad i.)
- Ad q. Het totale landgoed heeft een oppervlak van circa 6,2 hectare. Daarvan is circa 1,2 hectare privéterrein. Dit gedeelte is gelijk aan de bestemming Wonen en een klein gedeelte van de bestemming Bos. Dit levert een verdeling op van circa 19% privéterrein en circa 81% opengesteld landgoed. Per abuis zijn de percentages niet geheel correct in de toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hierop nagelopen en waar nodig aangepast. Tevens zal een kaartje worden toegevoegd waarop de beschreven onderverdeling inzichtelijk wordt gemaakt.
Ten aanzien van de natuur melden wij dat, zoals hiervoor is aangegeven er sprake is van 2,7 hectare natuur. Dit betreft de percelen in het plangebied die thans een agrarische bestemming hebben en in het voorliggende bestemmingsplan een natuurbestemming.
- Ad r. Uit paragraaf 2.3 Gemeentelijk Beleid, blijkt dat op basis van diverse beleidsdocumenten landschapsversterking en landschapscompensatie een vereiste is. Zoals uit de planbeschrijving blijkt, voorziet het plan in landschapsversterking en natuurcompensatie. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de voorgenomen landschapsversterking en natuurcompensatie past binnen de beleidsuitgangspunten.
- Ad s. Zie de beantwoording hierboven onder ad k.
- Ad t. Het is niet duidelijk waarom insprekers de maatvoering onduidelijk, onjuist en ongewenst vinden. Het bestemmingsplan biedt de maximale maatvoering wat betreft de bebouwing. Dit kan bij recht worden gerealiseerd. Binnen het bouwvolume zijn bij recht 11 (grote) woningen toegestaan (9 in het woonhuis, en 2 in de oranje). Als de markt vraagt om kleinere woningen dan heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het aantal appartementen te vergroten,

- mits hij voldoet aan de gestelde eisen in de wijzigingsbepalingen. De gemeente ziet niet in waarom dit onduidelijk, onjuist en ongewenst is.
- Ad u. Ten aanzien van de wandel- en fietspaden wordt in de betreffende paragraaf inderdaad niks vermeld. Hier wordt een korte tekstpassage opgenomen, waarbij verder wordt verwezen naar het inrichtings- en beheerplan.
- Ad v. zie de beantwoording hierboven onder ad q.
- Ad w. Het bodemonderzoek is uitgevoerd door een erkend bureau, volgens de wettelijke normen. Bovendien is het bodemonderzoek beoordeeld door de Omgevingsdienst Veluwe en IJssel. Er is derhalve geen aanleiding om te veronderstellen dat het bodem onderzoek niet deugdelijk is uitgevoerd.
- Ad x. De bedoelde passage is hoofdstuk zes van de toelichting is niet correct. Per abuis is hier een verkeerde tekst aangegeven. De juiste tekst moet luiden: *“Het beoogde project voorziet in de realisatie van landgoed De Waayenberg. Dit landgoed heeft een oppervlakte van zes hectare. Ten behoeve van het plan wordt in ieder geval één hectare landbouwgrond om gezet in natuur.”* De toelichting wordt hierop aangepast. Ten aanzien van de locatie van de natuur verwijzen wij naar de beantwoording onder ad q.
- Ad y. De gemeente waardeert het dat de insprekers constructief willen blijven meedenken. De gemeente gaat er vanuit dat met de bovenstaande beantwoording de inspraakreactie op constructieve wijze is behandeld.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Naast de aanpassingen, zoals vermeld bij inspraakreactie 1 worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- artikel 3.4.2. sub b. wordt als volgt aangepast: “b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en legaal zijn.”;
- artikel 1.18 wordt als volgt aangepast: “recreatief medegebruik van de gronden dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, en dat slechts beperkt beslag op de ruimte legt. Voor het extensieve recreatief medegebruik is geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk, maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes. Onder extensief recreatief medegebruik wordt in elk geval niet verstaan gemotoriseerde sporten.”;
- artikel 10.1 sub f. wordt verwijderd;
- paragraaf 1.2 van de toelichting wordt zodanig aangepast dat duidelijk is dat het plangebied niet direct grenst aan de Ericaweg;
- de gehele toelichting wordt aangepast voor wat betreft de eisen voor de ontwikkeling (1 ha. natuur), de percentages voor het publiek toegankelijk terrein (81%) en privéterrein (19%), en de werkelijke hectares natuurontwikkeling (2,7 ha). Ook de bijbehorende tekstpassages worden aangepast;
- in de toelichting wordt een kaart toegevoegd waarop de verdeling tussen privéterrein en voor het publiek toegankelijk terrein wordt weergegeven;
- paragraaf 3.1.1. van de toelichting, onder het kopje ‘wegen en parkeren’ wordt een passage opgenomen over de wandel- en fietspaden met een verwijzing naar afbeelding 3.7 in toelichting en het inrichtings- en beheerplan;
- hoofdstuk 6 van de toelichting, 4^e alinea wordt als volgt aangepast: “Het beoogde project voorziet in de realisatie van landgoed De Waayenberg. Dit landgoed heeft een oppervlakte van zes hectare. Ten behoeve van het plan wordt in ieder geval één hectare landbouwgrond om gezet in natuur.”

3. inspraakreactie van Vereniging Milieuzorg Epe, Veenweg 2, 8171 NJ te Vaassen, d.d. 18 april 2014 (registratienummer 2014-16259)

Samenvatting reactie

- a. De vereniging Milieuzorg meldt allereerst dat zij geen bezwaar heeft tegen een woonbestemming op het landgoed. Zij geeft zelfs aan dat zij een woonbestemming als een welkom alternatief voor de huidige bestemming zien.
- b. De vereniging Milieuzorg geeft aan dat de ruimte voor woningbouw gecreëerd wordt onder de noemer van het stichten van een nieuwe landgoed met de daarbij behorende natuur. De vereniging vindt deze onderbouwing en argumentatie volstrekt niet geloofwaardig. Hiervoor brengt zij de volgende punten naar voren:
 - Omzetting naar nieuw natuur gebeurt allen op papier. De weilanden hebben reeds natuurwaarde;
 - Bos was al bos;
 - Het inrichtingsplan behelst de kap van vrijwel alle waardevolle en monumentale bomen.
- c. Volgens de vereniging heeft de initiatiefnemer de brug en de stal op het terrein moedwillig vernieuwd en het bestaande fiets- voetpad moedwillig en volstrekt nodeloos ontoegankelijk gemaakt. Hierdoor heeft de initiatiefnemer bewust een situatie gecreëerd die voor verbetering in aanmerking komt. Overigens meldt de vereniging Milieuzorg nogmaals dat zij woningbouw ziet als een duurzame verbetering.
- d. De vereniging milieuzorg vindt het niet duidelijk wat het plan precies beoogd voor wat betreft het aantal woningen. Het plan maakt volgens de vereniging 11 woningen mogelijk, terwijl op een nieuw landgoed volgens de vereniging 3 woningen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid waarin wordt gesproken over 18 woningen, terwijl in bijlage 2 bij de toelichting over 20 woningen wordt gesproken. De vereniging pleit er voor om in het bestemmingsplan maximaal 18 woningen toe te staan, mits de compensatie goed geregeld is. Als er toch een wijzigingsbevoegdheid wordt geïntroduceerd, dan pleit de vereniging er voor om het hoofdgebouw met 12 woningen bij recht mogelijk te maken en de oranjerie met 6 wooneenheden met een wijzigingsbevoegdheid.
- e. De vereniging Milieuzorg wil dat aan artikel 3.4.2 wordt toegevoegd: “en legaal zijn”, net zoals in artikel 4.4.2 en 7.3.2 onder b.
- f. De vereniging Milieuzorg vraagt zich af wat zij zich moet voorstellen bij extensief recreatief medegebruik van de bestemming ‘Natuur’.
- g. De vereniging Milieuzorg maakt bezwaar tegen de geplande folly.
- h. De vereniging Milieuzorg is van mening dat het voetpad van de Paalbeekweg naar de Molenweg tevens een fietspad moet zijn.
- i. De vereniging Milieuzorg maakt bezwaar tegen het kappen van de waardevolle en karakteristieke oude eiken langs het voet- fietspad.
- j. De vereniging Milieuzorg is van mening dat de geplande wadi niet nodig is. Volgens de vereniging is de bodem voldoende doorlatend. Daarnaast is een wadi een perfecte biotoop voor knutten die veel overlast zullen geven.
- k. De vereniging Milieuzorg vindt de regels van de bestemming Wonen onvoldoende. Volgens de vereniging lijkt het nu mogelijk te zijn dat de gronden kunnen worden gebruikt voor parkeren, bijgebouwen, stallen van caravans en campers, etc. Daarnaast staat in de regels niks over de capaciteit van de parkeerkelder. Die zou afgestemd moeten zijn op het aantal appartementen.
- l. De vereniging Milieuzorg pleit er voor om de bepaling in artikel 10 onder f, over zendmasten, te schrappen.
- m. De vereniging Milieuzorg vindt de bepaling om de bouwgrens met 5 meter te verschuiven te veel. De vereniging is van mening dat in ieder geval de noord- en westzijde niet mogen worden overschreden en dat aanpassing uitsluitend mogelijk is voor de zuid- en oostzijde.
- n. Met betrekking tot de toelichting meldt de vereniging Milieuzorg dat het plangebied niet grenst aan de Ericaweg.
- o. De vereniging Milieuzorg geeft aan dat waar wordt gesproken van Vlasbeek, dit de Paalbeek moet zijn.

- p. De vereniging Milieuzorg vindt het huidig beheer niet getuigen van enig cultuurhistorisch besef. Het kappen van bomen en het niet terug laten komen van het voet- fietspad doet dat ook niet.
- q. De vereniging Milieuzorg geeft aan dat er vermoedelijk een typefout in de toelichting staat, waar wordt gesproken over een openstelling van 89%. Daarnaast wil de vereniging weten welke 5 hectare natuur wordt omgevormd.
- r. De vereniging Milieuzorg vindt dat niet is aangetoond hoe landschapsversterking en natuurcompensatie passen binnen de uitgangspunten van de gemeente Epe.
- s. De vereniging Milieuzorg vindt dat niet blijkt hoe parkeren bij de Oranjerie is geregeld.
- t. De vereniging Milieuzorg mist in de alinea 'wegen en parkeren' de voet- en fietspaden.
- u. De vereniging Milieuzorg wil graag een kaart in de toelichting zien met de privégedeelten.
- v. De vereniging Milieuzorg is van mening dat een deugdelijker bodemonderzoek nodig is.
- w. De vereniging Milieuzorg geeft aan dat in hoofdstuk 6 van de toelichting wordt gemeld dat 5 ha. landbouwgrond wordt omgezet in natuur. De vereniging wil weten om welke landbouwgronden het gaat.

Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking van insprekers wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. Zie de beantwoording van inspraak reactie 1 onder ad b. en onder ad g.
- Ad c. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad c.
- Ad d. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad c. t/m ad e.
- Ad e. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad e.
- Ad f. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad f.
- Ad g. zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad i.
- Ad h. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad k.
- Ad i. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad i.
- Ad j. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad h.
- Ad k. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad k.
- Ad l. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad l.
- Ad m. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad m.
- Ad n. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad n.
- Ad o. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad i.
- Ad p. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad p.
- Ad q. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad q.
- Ad r. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad r.
- Ad s. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad k.
- Ad t. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad u.
- Ad u. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad q.
- Ad v. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad w.
- Ad w. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad x.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De aanpassingen als genoemd onder inspraakreactie 1 en inspraakreactie 2 worden doorgevoerd. Verder leidt de reactie niet tot extra aanpassingen.

3. Overlegreacties

1. Reactie van De Monumentencommissie Gemeente Epe, d.d. 29 april 2014 (registratienummer 2014-16252)

Samenvatting reactie

- a. De commissie vindt de twee nieuwe gebouwen erg groot. De gebouwen blijven heel zichtbaar en domineren de omgeving. Desondanks vindt de commissie het totaalresultaat een duidelijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.
- b. De commissie vraagt zich af of de vereiste hoeveelheid nieuwe natuur wordt gehaald.
- c. De commissie vindt het een goede zaak dat een cultuurhistorische effectrapportage is bijgevoegd bij het bestemmingsplan.
- d. De commissie concludeert dat zij kan instemmen met het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking van de commissie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 2,7 hectare natuur, terwijl op basis van de uitgangspunten slechts 1 hectare noodzakelijk is (zie ook de beantwoording van inspraakreactie 1 onder ad d.). De vereiste hoeveelheid nieuwe natuur wordt dus ruimschoots gehaald.
- Ad c. De opmerking van de commissie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad d. De opmerking van de commissie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Reactie van Waterschap Vallei en Veluwe, d.d. 15 mei 2014 (registratienummer 2014-18762)

Samenvatting reactie

- a. Het waterschap ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- b. Het waterschap wijst de initiatiefnemer er wel op dat een watervergunning nodig is bij werkzaamheden in of in de directe omgeving van de watergang.

Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking van Waterschap Vallei en Veluwe wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. De opmerking van Waterschap Vallei en Veluwe wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.