

**bestemmingsplan Landgoed de
Emsterhof, gemeente Epe**

Advies in ruimtelijke ordening



**Fokko Agteres Advies in
Ruimtelijke Ordening
20 april 2017
Status: vastgesteld**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Huidige en toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Lokaal beleid	20
3.5	Welstand	26
4	Afweging omgevingsaspecten	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Geur	28
4.3	Bodem	30
4.4	Geluid	31
4.5	Waterhuishouding	32
4.6	Flora en Fauna	34
4.7	Luchtkwaliteit	36
4.8	Externe veiligheid	36
4.9	Monumenten en cultuurhistorie	37
4.10	Archeologie	39
4.11	Verkeer	40
4.12	(vormvrije) milieueffectrapportage - beoordeling	41
5	Juridische planbeschrijving	43
6	Economische uitvoerbaarheid	46
7	Overleg en inspraak	47
8	Regels	

Bijlagen

- 1. Totaalvisie nieuw landgoed de Emsterhof**
- 2. Bodemonderzoek**
- 3. Natuurtoets Flora- en fauna**
- 4. Akoestisch onderzoek**
- 5. Cultuurhistorische effectrapportage**
- 6. Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof**
- 7. Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof**

1

1 Inleiding

1.1 aanleiding

Sinds 2000 bezit de familie Bokma de boerderij de Emsterhof, gelegen aan de Brinkerweg 27 ten oosten van het dorp Emst in de gemeente Epe. Deze familie heeft al enige jaren plannen om het op dit adres aanwezige agrarische bedrijf door te ontwikkelen tot een nieuw (agrarisch) landgoed. Het agrarisch bedrijf is te typeren als een kleinschalig veebedrijf met schapen en Brandrode runderen.

Het grondgebied van de Emsterhof heeft een oppervlakte van ruim 11 ha. Deze oppervlakte is noodzakelijk, omdat op basis van de “Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe” en van de “Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe”, het realiseren van een nieuw landgoed alleen mogelijk is wanneer de betreffende eigendomsgronden tenminste een oppervlakte van 10 ha hebben.

De familie Bokma wenst met het realiseren van een nieuw (agrarisch) landgoed, dat er een integratie van natuurontwikkeling en het extensief beheer via de veehouderij plaatsvindt dat gepaard gaat met het aanbieden van een aantrekkelijke omgeving voor de gebruikers van het buitengebied. Daarnaast is het de wens van de initiatiefnemers, dat dit nieuwe landgoed op een economisch duurzame wijze een waardevolle bijdrage levert aan het behoud en de verdere ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden en aan de belevingswaarde van het landelijk gebied van de gemeente Epe.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in november 2009 besloten dat zij de ontwikkeling van landgoed de Emsterhof als kansrijke ontwikkeling beschouwt. Aan dit besluit lag de startnotitie ‘Boerenplaats de Emsterhof’ ten grondslag. De startnotitie is eveneens met het besluit vastgesteld. Hierna heeft in opdracht van de familie Bokma het landschapsarchitectenburo Zijaanzicht te Arnhem deze startnotitie tot een Totaalvisie uitgewerkt. Zie bijlage 1. De Totaalvisie is op 22 juli 2014 door het college vastgesteld en is vervolgens verwerkt in een anterieure overeenkomst over te treffen concrete (inrichtings) maatregelen ten behoeve van dit nieuwe landgoed. Zie hierna in hoofdstuk 6.

Het voorgenomen plan wijzigt de functie en invulling van het plangebied en past niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”. Gelet op de hiervoor genoemde besluiten wenst de gemeente middels dit bestemmingsplan medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het nieuwe landgoed.

1.2 ligging plangebied

Het nieuw te realiseren landgoed is gelegen ten oosten van de kern Emst in het buitengebied van de gemeente Epe. Voor een meer exacte begrenzing, wordt verwezen naar hoofdstuk 2.1



figuur 1 globale ligging plangebied in rode cirkel

1.3 leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. de **toelichting**: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
2. de **regels**: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;
3. een **verbeelding** met daarop aangegeven de bestemmingen van alle gronden.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 is de inleiding waarin kort aangegeven wordt wat de aanleiding is voor dit plan.
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op het plangebied en wordt het initiatief omschreven waarmee inzicht verkregen wordt in de doelstelling van dit plan.
- Het beleid, voor zover relevant, komt in hoofdstuk 3 aan de orde.
- In het hoofdstuk 4 wordt het project getoetst op de uitvoerbaarheid aan de hand van verschillende sectorale eisen (milieuregels bijvoorbeeld als ook regels op het vlak van ecologie en verschillende andere onderwerpen).
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving toegelicht. In dit hoofdstuk wordt ook een belangrijk algemeen inzicht gegeven in de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de manier waarop bestemmingsplannen opgebouwd zijn. Voor niet-vakmensen is dit een belangrijk hoofdstuk om de plaats van het bestemmingsplan in de ruimtelijke ordening te kunnen bepalen.
- In hoofdstuk 6 worden tot slot de maatschappelijke haalbaarheid van het plan, de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), als ook de inspraakresultaten en de ingekomen zienswijzen besproken.

2

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 de huidige situatie

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven, heeft de familie Bokma op dit moment aan de Brinkerweg 27 een kleinschalig veeteeltbedrijf met ruim 11 ha grond. De boerderij ligt op de rand van de grote Emsterenk, op de overgang van het hogere open bouwland naar de lager gelegen nattere weiden. Op het erf staan naast het hoofdgebouw, de historische boerderij de Emsterhof, twee schuren met een agrarische bedrijfsfunctie. Het betreft hier een houten open veldschuur met een oppervlakte van ongeveer 250 m², daterend van omstreeks 1945 en een midden jaren negentig gebouwde stenen kapschuur van ongeveer dezelfde oppervlakte. Aan de zuidoostzijde van het hoofdgebouw is een paardenbak aanwezig.

De bij de boerderij behorende gronden bestaan uit weidepercelen, een historische toegangslaan met oude eiken (plaatselijk bekend als Het Allee) en een gedeelte jong bosgebied en enkele poelen.



figuur 2 de boerderij met gedeelte van één van de schuren gezien vanaf de oostzijde van het plangebied

De percelen van de Emsterhof worden aan de *westzijde* begrensd door het “Baronnenlijntje”, de oude spoorlijn van Apeldoorn naar Hattem. Dit tracé is al enige tientallen jaren lang niet meer in gebruik en is aan het eind van de negentiger jaren van de vorige eeuw omgevormd tot een fiets/wandelpad. Aan de *noordkant* wordt de Emsterhof begrensd door een A-watergang met aan de overzijde twee woningen langs de Westendorperweg.

Aan de *westzijde van het fietspad* ligt nog een klein perceel waar een poel is gerealiseerd. Aan de *oostkant* van de Emsterhof ligt het bosgebied het Vossenbroek, waarvan een uitloper eigendom van de Emsterhof is. Aan de *zuidoostzijde* loopt de toegangsweg naar de boerderij. *Ten oosten van deze toegangsweg* ligt een perceel grasland, dat eveneens tot de Emsterhof behoort. Tot slot vormt de Brinkerweg de begrenzing aan de *zuidzijde* van de boerderij.



figuur 3 rood omlijnd de ligging van het plangebied



figuur 4 de boerderij gezien vanuit het noordoosten van het plangebied

2.2 de toekomstige situatie

De toekomstige situatie is als volgt:

- 10 ha grond van de Emsterhof wordt ingezet voor de ontwikkeling van het nieuwe landgoed.
- Hiervan wordt 2 ha (landbouw)grond, waar zich op dit moment deels al bos ontwikkelt, omgezet in bos.
- Daarnaast wordt 3 ha landbouwgrond omgezet en ingericht als (vochtige) natuur.
- De overige gronden behouden hun agrarische bestemming.
- Er worden drie nieuwe wooneenheden gerealiseerd; één bedrijfswoning nabij de historische boerderij en een ensemble van twee wooneenheden tegen de bosrand.
- De bestaande boerderij met erf maakt geen deel uit van het nieuwe landgoed. De boerderij behoudt z'n agrarische functie, en biedt stalruimte voor de dieren die gebruikt worden voor het beheer van het landgoed en ruimte aan beoogde nevenfuncties zoals zorg. Het agrarisch bouwblok wordt verkleind.
- Het landgoed wordt opengesteld door middel van wandelpaden.
- Het landgoed wordt gerangschikt onder de Natuurschoonwet.

Hieronder worden de details en achtergronden van de uitwerking van het nieuwe landgoed toegelicht.

2.2.1 inrichtingsplan landschap

Een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting van het nieuwe landgoed is het vergroten van het contrast tussen het grootschalige hoge droge enklandschap en het kleinschalige lage natte beekdallandschap. Hiertoe zullen een aantal maatregelen worden genomen om dit te bewerkstelligen. Hierbij valt onder meer te denken aan het deels afgraven en vernatten van het lage deel van het plangebied, het realiseren van natuurvriendelijke oevers langs de A-watgang, het aanplanten van coulissen in de vorm van "rafelige" bomensingels en het omvormen van de graslanden ten noorden van de boerderij tot natuur. Hierbij is een belangrijk landschappelijk uitgangspunt, dat het zicht vanuit de omgeving op de enkrand gehandhaafd blijft. Maar niet alleen dat, ook blijft in de nieuwe situatie het zicht over het hele terrein mogelijk. Zij het wel dat deze geleid wordt door de coulissen van de bomensingels.

Het plan voorziet eveneens in het realiseren van opgaande beplanting, met achter de boerderij een boomgaardje met diverse hoogstamfruitbomen die de beheerderswoning met het bestaande erf verbindt en er hierdoor een landschappelijk fraaie erfsituatie ontstaat. Door in het vernatte gedeelte enkele plekken uit te graven ontstaan er een aantal grotere en kleine poelen. Tevens wordt de (bestaande) pool aan de westzijde van het fietspad opgeknapt en toegankelijk gemaakt.

Conclusie:

De in de totaalvisie voorgestelde (inrichtings) maatregelen dragen bij aan het herstellen en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het plangebied.



figuur 5 vogelvlucht van nieuw landgoed de Emsterhof richting het zuiden

2.2.2 natuurontwikkeling

Enkeerdgronden en beekerdgronden bepalen de bodemgesteldheid en daarmee de potentiële natuurwaarden van het landgoed. Enkeerdgronden komen voor bij de akkers en worden ongemoeid gelaten. De kleiige beekerdgronden hebben potenties voor dotterbloemhooiland, kamgrasweide en beuken- en essenbos, mits knelpunten ten aanzien van vocht en voedselrijkdom worden opgelost.

Natuurontwikkeling zal plaatsvinden in het laagste deel van het nieuwe landgoed. Aan de noord- en oostzijde (de voor- en zijkant) van de Emsterhof bevindt zich laaggelegen open grasland, ruim vijf hectare, gelegen op beekdalgrond. Hiervan wordt ruim 3 ha omgezet in natuur. Vanaf de boerderij en het fietspad daalt het maaiveldniveau geleidelijk richting de bosrand met een verval van ongeveer 1 meter.

Het grasland is door middel van afrastering op dit moment opgedeeld in een aantal percelen. Deze gronden zijn nat en van oktober t/m april niet te berijden of te bewerken. Voor beweiding in het najaar en de winter zijn deze percelen dan ook minder geschikt. Door de lage ligging is de grasgroei ook in droge zomers gewaarborgd.

Naast de open graslandpercelen bevindt zich in deze lage delen ook ca 2 ha jong bos. De landbouwpercelen die in een eerder stadium al zijn afgeplagd en vernat en waar zich het laatste decennium al spontaan broekbos ontwikkelt, zullen definitief worden ontwikkeld en omgezet in bos.

In termen van natuurtypen wordt er op het landgoed gekozen voor vochtig hooiland in de laagste delen, kruiden en faunarijk grasland op de hogere weidegronden van het beekdal en haagbeuken- en essenbos in de bossen die tot het landgoed behoren.

Het landschapsontwerp is uitgewerkt in een onderdeel natuurontwikkeling. Hier is een gradiënt gemaakt van droger bloemrijk grasland (geel) naar een natter grasland (groen). Er zal geen rietoever worden gemaakt, maar consequent zomermaai-beheer worden toegepast. Enkele keren zal er worden gemaaid, waarna het maaisel wordt afgevoerd. In beginsel zal begrazing alleen plaatsvinden als nabeweiding. Er zal worden gemonitord of dit beheer tot de gewenste doelen leidt of dat dit na verloop van tijd moet worden bijgesteld.

De resterende percelen van het landgoed (met name op de enk) behouden hun agrarische functie en bestemming. Ook hier wordt een extensief gebruik beoogd, waarbij ook veel oog zal zijn voor vergroting van de graslandbiodiversiteit door weinig te bemesten, maar er zal geen zode worden verwijderd en de percelen zullen worden gebruikt als weideland of als bouwland.

Conclusie:

Er wordt op een zorgvuldige manier adequaat natuurontwikkeling toegepast en agrarisch beheer uitgevoerd, die (voldoende) waarborgen dat het nieuwe landgoed zich blijvend voegt in de haar omringende, natuurlijke omgeving en de bestaande waarden versterkt.



figuur 6 diverse natuurtypen op het nieuwe landgoed

2.2.3 (beperkte) woningbouw

Voor de landgoedontwikkeling (het realiseren en in standhouden van een aantrekkelijk landschap en nieuwe natuur) is een economische drager noodzakelijk. Hiervoor wordt aangehaakt op het (nieuwe) landgoederenbeleid van de provincie Gelderland en de gemeente Epe, volgens het rood-voor-groen principe: Ter compensatie mogen drie nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd.

Gelet op de bestaande historische boerderij de Emsterhof, die beeldbepalend is en beeldbepalend moet blijven, past hier een zogeheten “Boerderij landgoed” waar plaats is voor het realiseren van een beperkte mate van woningbouw.

Deze nieuwe bebouwing moet ondergeschikt aan de bestaande historische boerderij blijven. Op de boerderij rust nu een agrarische bestemming die de familie Bokma wenst te behouden.

Omdat de hoofdfunctie van de bebouwing op een nieuw landgoed “wonen” is, is er voor gekozen om het huidige erf met de bestaande boerderij *buiten* de landgoedontwikkeling te houden, maar vanwege de grote verwevenheid met het landgoed wel in de totale afwegingen rond de uitwerking van het landgoed en in dit bestemmingsplan mee te nemen.

In de Totaalvisie is een integrale afweging opgenomen om te bepalen waar de nieuwe woningen het best kunnen worden gesitueerd. Hieruit kwam naar voren dat het ongewenst is de wooneenheden geconcentreerd onder te brengen onder één dak, maar enigszins te spreiden over het terrein. Eén woning, de beheerderswoning, zal gesitueerd worden nabij het bestaande erf en daar visueel deel van uitmaken.

De twee overige wooneenheden gaan samen het erfensemble van het nieuwe landgoed vormen. Hierbij is qua locatie de keus gevallen op een terrein tegen de bosrand nabij de huidige poel en op ruime afstand van de aanwonenden en buiten het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle stijlrand van de enk. Dit omdat het hier gaat om een kleinschalig gebied met relatief gunstige natuurpotenties. Daarbij is het de bedoeling dat deze wooneenheden de hier aanwezige cultuurhistorische- en natuurwaarden zo goed mogelijk in tact houden. Hierbij is belangrijk, dat de allure van de nieuwe wooneenheden niet zozeer moet worden gezocht in de “massa”, maar in het (innovatieve) ontwerp, het materiaalgebruik en de bijdrage aan duurzaamheid.

Conclusie:

Als economische drager van het nieuwe landgoed is het realiseren van beperkte woningbouw noodzakelijk, zij het wel op een zodanige manier dat de aanwezige cultuurhistorische- en natuurwaarden (zoveel mogelijk) in tact worden gehouden dan wel versterkt worden.

2.2.4 toekomstig beheer/publieke openstelling

Het beheer van het nieuwe landgoed zal zoveel mogelijk in eigen beheer worden gehouden. Hierbij is met name het oog gericht op de begrazing van de reguliere graslandgronden op de enk en het ecologisch graslandbeheer, het realiseren en in stand houden van vochtig hooiland in de lage delen en het beheer van het broekbos en de landschapselementen door middel van het ontwikkelen en in stand houden ervan via een jaarlijks kap- en snoei beleid.

Tevens is een belangrijk uitgangspunt, dat op basis van het gemeentelijk beleid dit nieuwe landgoed voor het publiek wordt open gesteld in de vorm van wandelpaden. Nabij de Emsterhof lopen verschillende fiets- en wandelroutes. Langs de westgrens over de oude spoorlijn loopt een doorgaande (recreatieve) fietsroute van Vaassen naar Epe. Eén van de klompenpaden, die onlangs rond Emst is aangelegd, loopt over en langs het terrein van de Emsterhof over de Emsterenk.

Vooruitlopend op het realiseren van het nieuwe landgoed, heeft de familie Bokma meegewerkt aan de openstelling van een wandelpad dat als onderdeel van het Loobinker (klompen)pad over hun terrein loopt over een lengte van circa 400 meter.

Tussen de wandelpaden in het Vossenbroek en de oude spoorlijn zijn echter geen directe verbindingen aanwezig. Op het nieuwe landgoed zullen in oost- westelijke richting een tweetal (verbindings) wandelpaden worden aangelegd die op deze manier een bijdrage aan het recreatief routenet leveren. Op deze wijze wordt tevens goed aangesloten op de Notitie “Epe Natuurlijk” waarin staat dat een ruime zone rond Emst en Kievitsveld recreatief zeer aantrekkelijk is en verbeterd toegankelijk kan worden gemaakt met routes voor onder andere wandelaars. Daarnaast is het de bedoeling om de “oude eikenlaan” het Allee - zie hoofdstuk 2.1 hiervoor - weer als ontsluitingsweg te laten functioneren.

Conclusie:

Door de openstellings- en inrichtingsmaatregelen en het beheer ervan, levert het nieuwe landgoed een bijdrage aan het gemeentelijk landgoederenbeleid.

3

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) SVIR

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR streeft er naar dat Nederland de komende decennia concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt. Dit wil het Rijk doen met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Alleen zo kan Nederland zich economisch blijven meten met andere landen. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Dit plan

Wat betreft de relevantie van deze SVIR ten aanzien van het realiseren van een nieuw landgoed op het percelen grond van de Emsterhof, kan worden gezegd dat het rijk hierbij slechts selectief betrokken wil zijn. Het Rijk wil - binnen een aantal randvoorwaarden - ruimte bieden voor maatwerk en ontwikkelingen van bedrijven. Met het realiseren van een nieuw landgoed, wordt maatwerk geleverd voor een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Epe die beantwoordt aan het principe van een goede ruimtelijke inpassing in een bestaand landschap.

3.1.2 Ladder duurzame ontwikkeling

In het Besluit ruimtelijke ordening - zoals dat in 2012 is gewijzigd - is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan een aantal voorwaarden. In de eerste plaats wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De volgende stap is dat wanneer blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, beschreven wordt in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Tot slot geldt dat wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen betreffende regio kan plaatsvinden, beschreven wordt in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Dit plan

In dit bestemmingsplan gaat het om *het ontwikkelen van een nieuw landgoed in het buitengebied van de gemeente Epe*. Volgens de bestaande jurisprudentie wordt een dergelijke ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd en kan in dit verband dan ook verder buiten beschouwing worden gelaten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 ruimtelijk beleid algemeen

Landgoederen dragen bij aan de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit van Nederland. De groeiende belangstelling voor het wonen 'in het groen' is dan ook een positieve ontwikkeling. Omdat het Rijk, de provincie en gemeenten nieuw bos, nieuwe natuurwaarden en meer landschappelijke kwaliteit willen realiseren, krijgen initiatieven voor de aanleg van nieuwe landgoederen volop steun. Zo biedt het provinciaal ruimtelijk beleid mogelijkheden voor functieverandering in landgoederen. Particulieren kunnen nieuwe natuur ontwikkelen en duurzaam beheren en de landschappelijke kwaliteit krijgt een impuls. De hiermee samenhangende kosten en waardevermindering van de grond kunnen via nieuw rood (woningen) en soms ook via een financiële tegemoetkoming worden gecompenseerd.

Een nieuw landgoed is een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex al dan niet met overige gronden met daarin een woongebouw 'van allure' met maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van de bebossing van 5 ha. Bovendien vormt het woonhuis een architectonische eenheid met het omringende groen. Vooral het realiseren van deze eenheid in een eigentijdse setting maakt de aanleg van een nieuw landgoed uitdagend. In de loop van de jaren is het ook mogelijk geworden natuur in plaats van bos aan te leggen, passend binnen de natuurdoeltypen van het provinciaal gebiedsplan Natuur en Landschap.

De provincie Gelderland geeft hierbij aan dat zij het instrument om een nieuw landgoed te stichten wil benutten, zonder zelf aan te geven waar dit precies wèl en waar dit niet kan. Dat wordt gedelegeerd naar de gemeenten. Gemeenten zullen per geval een afweging moeten maken of een nieuw landgoed past in het landschap, geen strijdigheid oplevert met omliggende functies met name agrarische en of het landgoed op de betreffende plek de beoogde meerwaarde heeft.

Dit plan

Het initiatief voldoet aan de hiervoor omschreven voorwaarden van het provinciaal beleid om een nieuw landgoed te kunnen stichten.

3.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

De provincie Gelderland heeft in juli 2015 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Visie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Tevens is een hoofdstuk van deze Visie gewijd aan “Divers Gelderland”. Hierin beschrijft de provincie de opgaven die zij en haar partners zien voor de diverse regio's van de provincie. Niet altijd is voor deze opgaven een (centrale) rol weggelegd voor de provincie. Soms zijn nog verdere gesprekken nodig om de gewenste aanpak en ieders rol te bepalen.

Ten aanzien van de regio Stedendriehoek - waarbinnen ook de gemeente Epe is gelegen - wordt gezegd, dat een goed vestigingsklimaat een belangrijke troef van deze regio is. De regio is goed bereikbaar en ligt in het unieke landschap van de Veluwe, Salland, Achterhoek en de IJsselvallei. De voordelen van stad, dorp en platteland worden er gecombineerd. Maat en schaal van het gebied zijn overzichtelijk en de sociale betrokkenheid is groot. De provincie en haar partners streven in deze regio met betrekking tot het aspect “leefomgeving met kwaliteit versterken” ondermeer om *landschappen en cultuurhistorische identiteit beter te ontsluiten en te beleven*.

Dit plan

Het ontwikkelen en realiseren van nieuw landgoed de Emsterhof past binnen de Omgevingsvisie Gelderland en de nadere uitwerking daarvan voor de regio Stedendriehoek.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland, vastgesteld 14 september 2014, richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. In het hoofdstuk Ruimte van deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie.

Met betrekking tot het aspect natuur en landschap streeft de provincie naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden.

Dit wordt bereikt door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken. Dit door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het landgoed De Emsterhof is voor het grootste gedeelte gelegen binnen de zone “nationaal landschap buiten de GO en GGN”. Hierover wordt in de regels van deze Verordening gezegd dat in een bestemmingsplan alleen die bestemmingen mogelijk worden gemaakt die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken (artikel 2.7.4.2). Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in de nota “Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen”. Een uitwerking die in deze nota is opgenomen, is ondermeer de “Kernkwaliteiten Nationaal landschap Veluwe”. Deze uitwerking kent vervolgens een “Gradiënt Oost-Veluwe”, waarover het volgende wordt gezegd. Fraaie en beleefbare gradiënt van Veluwe en IJssel: van besloten boslandschap in het westen via kleinschalig met houtwallen (ten westen van het Apeldoorns kanaal) naar grootschalige openheid in het oosten. Dorpen op de Veluweflank, op loopafstand (één uur gaans) van elkaar (o.a. Epe, Heerde). Landgoederen langs de westrand, grondgebonden landbouw.

- Sterk microreliëf door oost-west gerichte ruggen.
- Cultuurhistorisch erfgoed zoals de sprengen, watermolens, Apeldoorns kanaal.
- Open essen en broekgebieden.

Gelet op de beschrijving en de conclusies in hoofdstuk 2.2 voldoet het bestemmingsplan hieraan. Het plan doet recht aan de kernkwaliteiten zoals deze hiervoor bij de gradiënt Oost Veluwe worden beschreven. Daarnaast is Landgoed de Emsterhof voor een klein gedeelte gelegen in de GO. Het betreft hier de bestaande weg Het Allee. In de regels van de Omgevingsverordening met betrekking tot de GO is bepaald, dat hierbinnen geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied (artikel 2.7.2). Wel zijn nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, mits in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking planologisch is verankerd in datzelfde bestemmingsplan. Gelet op de beschrijving en de conclusies in hoofdstuk 2.2 voldoet het bestemmingsplan hieraan.

Tot slot is een gedeelte in het bestemmingsplan met de bestemming “Bos”, gesitueerd in het oostelijk deel van het plangebied, in de zone van het GGN gelegen. In de regels van de Omgevingsverordening staat hierover, dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het GGN geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, zij het dat in een aantal situaties hierop een uitzondering kan worden gemaakt (artikel 2.7.1). In dit bestemmingsplan worden binnen de bestemming “Bos” geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan.

Dit plan

Het nieuwe landgoed De Emsterhof past binnen de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 regionaal beleid

3.3.1 regionale structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030

Voor het gebied waarin de locatie voor het nieuwe landgoed is gelegen, geldt tevens de mede door de raad van de gemeente Epe op 26 november 2009 vastgestelde Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030. De locatie zelf is gelegen in een gebied dat wordt aangeduid met de kwalificatie “zoekzone landschappelijke versterking”. Dit item is onder meer als volgt nader uitgewerkt. Diversiteit van activiteiten draagt bij aan de robuustheid en vitaliteit van de plattelandseconomie. De werkgelegenheid die dit oplevert, draagt bij aan het binden van een jonge, hoogopgeleide bevolking aan de dorpen en buurtschappen van De Voorlanden.

Ruimtelijk economische dynamiek biedt bovendien kansen voor lokale landschapsversterking. De Stedendriehoek wil daarom de ontwikkeling van nieuwe economische dragers bevorderen. Met name nieuwe landgoederen kunnen veel betekenen voor landschapsversterking. De Stedendriehoek zet in op duurzaam beheerbare landgoederen die daadwerkelijk een bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit leveren. *Robuuste landgoederen van enige omvang hebben daarom de voorkeur.* Het algemene streven van de Stedendriehoek is een minimale omvang te verdedigen, afhankelijk van de specifieke plek en de relatie met het omliggende landschap. Lokaal maatwerk dus. Gemeenten kunnen ook zelf een hoger minimaal oppervlak hanteren.

Dit plan

Het op het perceel van de Emsterhof te realiseren nieuwe landgoed kan met een omvang van meer dan 10 ha worden gekwalificeerd als een robuust landgoed en voldoet hiermee aan de beleidsintenties van deze regionale structuurvisie.



figuur 7 beleidskaart structuurvisie Voorlanden Stedendriehoek 2030 met rood omcirkeld de globale ligging van het landgoed

3.4 Lokaal beleid

3.4.1 structuurplan Epe

Het structuurplan Epe is een uitwerking van de Toekomstvisie Epe 2010. In het plan staan in hoofdlijnen de gewenste sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk - economische ontwikkelingen voor de gemeente Epe. Ook met betrekking tot nieuwe landgoederen zijn in dit structuurplan een aantal beleidsdoelen geformuleerd.

De beleidsdoelstellingen vanuit het Centraal Veluwe Natuurgebied en de reconstructie zijn voor een deel functiewijzigingen waar geen direct economisch draagvlak voor is.

Te denken valt naast de verplaatsing of beëindiging van agrarische bedrijven met name ook de functieverandering van gronden: agrarisch gebruik moet plaats gaan maken voor water, natuur en landschap. Om deze functieverandering toch ook voor een deel een economische basis te bieden, kan op strategische locaties een ondergeschikte economische ontwikkeling worden ingezet voor het bereiken van de eerder genoemde doelen in een ruimere omgeving.

De gemeente wil daarom bezien of verschillende vormen van nieuwe landgoederen als middel kunnen worden ingezet om de andere doelen te bereiken. Bij voorkeur wordt het hergebruik van vrijkomende gebouwen voor een economisch goed renderende functie gecombineerd met de herinrichting van omliggende gronden. Indien hergebruik niet mogelijk is, kan bezien worden of kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw mogelijk is, eventueel in combinatie met sloop elders.

De gemeente streeft - ter vergroting van de haalbaarheid - naar een breed spectrum aan nieuwe functies.

Deze zijn allemaal geënt op de kwaliteiten die de gemeente, en met name het buitengebied in zich hebben en die ook een relatie hebben met de aanleg en instandhouding van de landschapswaarden in de omgeving van het landgoed (direct in de vorm van werken in het landschap of indirect vanwege de associatie met een kwalitatief hoogwaardig groene omgeving).

Dit plan

Met de oprichting van een nieuw landgoed wordt ruimte geboden voor het realiseren van nieuw "rood". Bij Landgoed de Emsterhof wordt dit echter gerealiseerd binnen de planologische ruimte waar de huidige boerderij over beschikt. De bouwruimte waar de bestaande boerderij in het vigerende bestemmingsplan over beschikt, wordt in het onderhavige bestemmingsplan aanmerkelijk beperkt. Dit heeft tot gevolg, dat ondanks de nieuwe bouwruimte voor drie wooneenheden, per saldo planologisch geen toename van bebouwing (verstening) mogelijk wordt gemaakt. Het nieuwe landgoed past binnen de kaders van het structuurplan Epe.

3.4.2 structuurvisie Veluweflank

De structuurvisie Veluweflank is door de raad van de gemeente Epe op 25 maart 2010 vastgesteld. De doelen van de structuurvisie Veluweflank zijn de volgende:

- *Integraal kader voor ambities.* De gemeente wil met deze visie laten zien hoe zij haar ambities voor het buitengebied tussen Apeldoorns Kanaal en Veluwemassief ruimtelijk vorm wil geven.
- *Waarborg en toetsingskader.* Met deze visie wenst men de landschappelijke overgangen tussen Veluwemassief en randgebieden te beschermen en te versterken. Daarbij hoort een visie op balans tussen enerzijds de gewenste openheid en andere kwaliteiten van het landschap en anderzijds gewenste (nieuwe) economische dragers in het gebied.
- *Ruimtelijk kader en ontwikkelingsrichtingen.* De visie geeft al met al een beeld van de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied, van de gewenste ontwikkeling en van de na te streven kwaliteiten. Daarbij hoort een opsomming van randvoorwaarden en condities voor nieuwe ontwikkelingen. De structuurvisie biedt zo mede houvast voor kwaliteitsbeleid en welstand.
- *Overzicht bestaand beleid.* Ter onderbouwing van de ambitie en de visie moet er voorts ook een goede weergave zijn van de gevolgen van bestaand beleid dat relevant is voor het plangebied. In het hoofdstuk "Visie" zet de gemeente zet in op een geleidelijke en zorgvuldige gebiedsontwikkeling.

Daarom voorziet de structuurvisie in een zonering in "ontwikkelingsgebieden" en "conserveringsgebieden". In de conserveringsgebieden streeft de gemeente naar behoud en versterking van landschap, natuur en cultuurhistorische waarden. In de ontwikkelingsgebieden is beperkte groei van bebouwing mogelijk in de vorm van landgoederen, groen wonen en recreatieve ondernemingen.

Realisatie ambities. In een structuurvisie moet worden aangegeven hoe de gemeente denkt haar ambities te realiseren.

Een belangrijk deel van de financiering zal komen uit rijksmiddelen (ILG) en provinciale middelen (Vitaal Gelderland). Een deel van de ontwikkelingen (*nieuwe landgoederen*, groen wonen) valt in de categorie “rood voor groen” ontwikkelingen.

In van deze structuurvisie afgeleide bestemmingsplannen kan voorts kostenverhaal worden geregeld, evenals groencompensatie of bovenplanse verevening. De structuurvisie zelf kan tevens de basis vormen voor de totstandkoming van anterieure overeenkomsten.

In de structuurvisie is ook een hoofdstuk gewijd aan voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode 2010 tot 2030. De uitvoering ervan betreft vooral een aantal aanpassingen in het gemeentelijk ruimtelijk beleid, gericht op versterking van het recreatief profiel en op ruimtelijke verankering van een aantal sectorale beleidskaders (*Cultuurhistorie, Landschap Ontwikkelingsplan*).

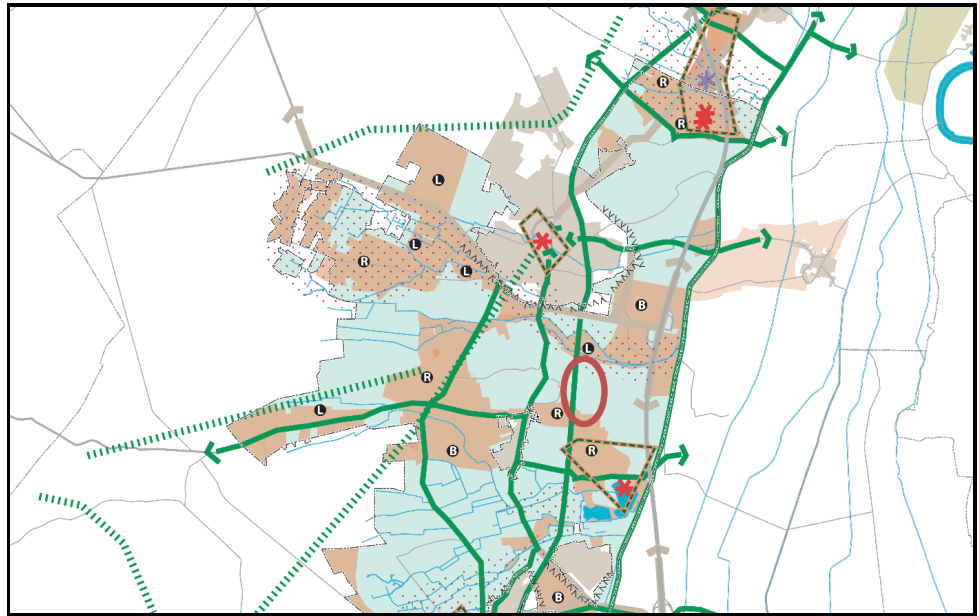
Een deel van het gebiedsplan zal door private initiatieven moeten worden ontwikkeld en gefinancierd (*landgoederen*). Dit deel van het gebiedsplan vindt plaats binnen de contouren van “ontwikkelingsgebied” van deze structuurvisie. Tot slot kent de structuurvisie een hoofdstuk over het gemeentelijk instrumentarium, waarvan de planbeoordeling een belangrijk onderdeel vormt. Uitgangspunt hierbij is, dat de ontwikkeling van een locatie primair kwaliteit voor de directe omgeving moet opleveren.

De gemeente ziet hier eerst en vooral op toe door toepassing van onder meer *de normen voor bouwvolume bij landgoedontwikkeling zoals in de nota Kwaliteitsimpuls zijn opgenomen*.

Dit plan

Het plangebied is deels gelegen in “ontwikkelingsgebieden” en deels in “conserveringsgebieden”. In de ontwikkelingsgebieden is het realiseren van een nieuw landgoed zonder meer mogelijk. In de conserveringsgebieden streeft de gemeente naar behoud en versterking van landschap, natuur en cultuurhistorische waarden. Bij hoofdstuk 2.2.3 is de volgende conclusie geformuleerd: “Als economische drager van het nieuwe landgoed is het realiseren van beperkte woningbouw noodzakelijk, zij het wel op een zodanige manier dat de aanwezige cultuurhistorische- natuurwaarden (zoveel mogelijk) in tact worden gehouden dan wel versterkt worden.”

Hiermee wordt aangegeven, dat het realiseren van een nieuw landgoed ook past binnen het voor de conserveringsgebieden omschreven beleid. Dit landgoedinitiatief past binnen de uitgangspunten voor landgoederen zoals beschreven in de structuurvisie Veluweflank.



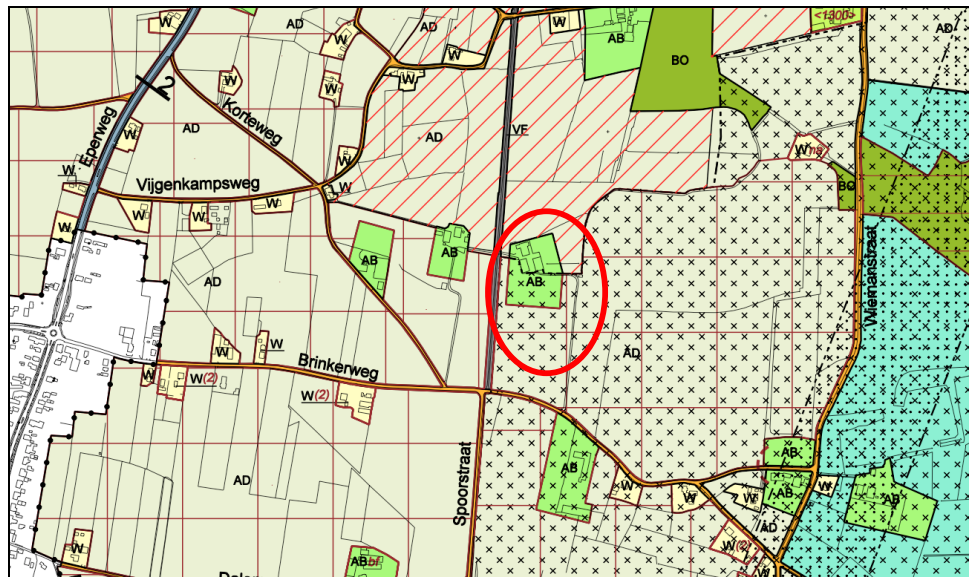
figuur 8 beleidskaart structuurvisie Veluweflank met rood omcirkeld globaal de locatie van het nieuwe landgoed

3.4.3 bestemmingsplan Buitengebied

Op het plangebied voor het nieuwe landgoed is nu nog het bestemmingsplan Buitengebied 2005 van toepassing, zoals dit door de raad van de gemeente Epe op 23 juni 2005 is vastgesteld en door gedeputeerde staten op 14 februari 2006 gedeeltelijk is goedgekeurd. Als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dit bestemmingsplan op 26 mei 2010 onherroepelijk geworden. In het vigerende bestemmingsplan heeft het bouwblok van de boerderij (ca. 1 ha) de bestemming “Agrarische bedrijfsdoeleinden” en zijn de omliggende percelen grond bestemd als “Agrarische Doeleinden” met de hierop van toepassing zijnde aanduidingen “enkgronden” en “bufferzone natte land- natuur”.

Dit plan

Het ontwikkelen van een nieuw landgoed is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor dient een aparte planprocedure te worden gevolgd. Middels deze partiële herziening wordt daar invulling aan gegeven.



figuur 9 gedeelte plankaart vigerende bestemmingsplan Buitengebied met rood omcirkeld de locatie Brinkerweg 27

3.4.4 Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe, toetsingskader nieuwe landgoederen en Leidraad nieuwe landgoederen

De gemeente heeft de nota 'Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe toetsingskader nieuwe landgoederen (2006)' opgesteld. De nota heeft een kaderstellende functie en is richtinggevend bij de beoordeling van initiatieven voor nieuwe landgoederen. Deze nota is bepalend geweest voor het deze bij hoofdstuk 1.1 is genoemd. Uit de nota zijn de opstellen van de startnotitie 'Boerenplaats de Emsterhof', zoals volgende passages ruimtelijk relevant.

“Het buitengebied van de gemeente Epe kent, evenals vele overeenkomstige gebieden, een aantal structurele problemen. Er is behoefte aan verbreding van de landbouw en het zoeken naar alternatieve inkomstenbronnen. Het wegen- en padenpatroon lenen zich onvoldoende voor recreatief (mede)gebruik. De beschikbare ruimte voor het hedendaags waterbeheer is ontoereikend. De natuur staat onder grote druk en de woonbehoefte is aanzienlijk groter dan binnen het huidige woningenbestand kan worden opgevangen. Voor het realiseren van de gewenste behoefte heeft de gemeente beleid opgesteld voor de oprichting van nieuwe landgoederen”.

“Nieuwe landgoederen moeten meerdere verschijningsvormen kennen die, zoals dat ook in het verleden het geval was, sterk afhankelijk zijn van de economische dragers van het landgoed. Binnen de oorspronkelijke verwevenheid met de landbouw zal echter minder plaats zijn voor intensief agrarisch grondgebruik, maar zal er juist meer ruimte moeten komen voor water, bos, natuur en landschap”.

Dit betekent dat er met de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, meer energie gestoken gaat worden in natuur- en landschap. De nieuwe landgoederen zullen echter economische eenheden zijn, welke duurzaam in stand gehouden moeten worden.

Bij het opstellen van dit rapport is rekening gehouden met de criteria vermeld in de tabellen voor het beoordelen van nieuwe landgoederen kwaliteitsimpuls buitengebied Epe.

Een bijkomende voorwaarde voor de oprichting van een nieuw landgoed is dat er voldoende economische dragers aanwezig moeten zijn. Het zoeken naar de juiste mix is daarbij belangrijk. Dit betekent ook dat een landgoed flexibel ingericht moet zijn om op veranderingen te kunnen inspelen. Uitbreiding, inbreiding, maar ook inkrimping van bebouwing en grondgebruik komen na verloop van tijd voor. Uiteraard zal de kwaliteit gewaarborgd blijven, wil een landgoed de NSW-status behouden. De mix aan economische dragers kan een samenspel zijn van vele mogelijkheden. Om er enkele te noemen:

- Behoud van de kenmerkende landbouwkundige activiteiten op het platteland, echter grondgebonden en veelal bestaand uit een biologische of extensieve vormen van landbouw.
- Waterberging, waterretentie of andere vormen van waterbeheer kunnen op landgoederen in samenspraak met de waterschappen een belangrijke rol gaan spelen. Waterberging kan overigens uitstekend gecombineerd worden met biologische of extensieve landbouw.
- Het zoeken naar alternatieve functies voor boerderijen en stalruimten. Niet slopen, maar herstellen, maar ook zoeken naar nieuwe functies voor bijgebouwen.
- Inspelen op ontwikkelingen in de recreatieve sector. Er een duidelijke trend zichtbaar bij recreanten om steeds meer streekeigen keuzes te maken, bijvoorbeeld overnachten op een landgoed met haar eigen entourage en niet in een nabij gelegen hotel. Ook deze vorm biedt zeer veel mogelijkheden.
- Het ontwikkelen van meerdere woonvormen. Als gevolg van het verdwijnen van veel functies in de agrarische sector zijn gebouwen leeg komen te staan of functieloos geworden. De vraag om in het buitengebied te kunnen wonen, neemt juist toe. Het is voor een toekomstig landgoedeigenaar, maar ook voor de gemeentelijke overheid interessant om te kijken of deze agrarische gebouwen een woonbestemming kunnen krijgen. Dit betekent voor landgoederen een economische drager. Ook het ontwikkelen van kleinere woongemeenschappen op landgoederen.
- Verbreding van het landbouwproduct door teelt van streekeigen producten die bijvoorbeeld op landgoedwinkels worden afgezet, behoort tot de mogelijkheden.

Dit plan

Het plan voldoet aan het toetsingskader van de Nota kwaliteitsimpuls buitengebied Epe.

3.4.5 welstand

De gemeente heeft op 11 oktober 2012 de Welstandsnota vastgesteld. In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Epe is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. De nota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende (deel)gebieden in de gemeente gevoerd wordt en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie gelden.

Per deelgebied wordt in de welstandsnota aangegeven welke beleidsuitgangspunten gelden en welke beoordelingscriteria (situering, massa en vorm, gevels, kleur- en materiaalgebruik, detaillering) in acht moeten worden genomen. Het plangebied voor het nieuwe landgoed is gelegen in het dekzandgebied.

typering dekzandgebied

In dit gebied komt dekzand voor langs de oostelijke flanken van de stuwwal die loopt van Arnhem/Dieren tot Hattem. Het landschap in het overgangsgebied tussen stuwwal en het Apeldoorns Kanaal wordt gekenmerkt door de vele beken. Daarnaast ligt er ook een groot aantal essen (enken).

bebouwingscomplex

Het deelgebied vormt een geleidelijke overgang van oost naar west: de boerderijen in het oosten van de gemeente, nabij de IJssel, hadden betere grond. De boeren waren hier rijker en de boerderijen groter dan op de schrale zandgrond in het westen. Dit is in de bebouwing terug te zien. In de oude ontginningen zijn de oudste boerderijen van het type hallenhuis te vinden. Deze historische karakteristieke bebouwing is van belang voor de identiteit van het landschap. De landschappelijke kenmerken zijn licht slingerende wegen, een onregelmatige en meestal kleinschalige verkaveling en een halfopen landschap.

Aan de rand van de stuwwal en langs de noord zuid gerichte weg liggen de grotere nederzettingen Epe, *Emst* en Vaassen. Bij alle kernen zijn essen aanwezig. De bebouwing staat langs de randen van de es. Ook hier hebben de wegen een slingerend patroon en is de verkaveling onregelmatig. De oude bebouwing van *Emst* ligt, anders dan het huidige dorp, oost-west langs de huidige Stationsweg.

gebouwtype

In dit gebied komt een grote verscheidenheid aan bebouwing voor: van traditionele agrarische bouwvormen tot hedendaagse woningen. Kleinschalige recreatieve bouwwerken zijn in dit gebied te vinden. Ze bevinden zich meestal in het beboste gebied en zijn door de dichte beplanting weinig zichtbaar vanaf de weg.

traditionele bebouwing

De hoofdopzet van een bebouwingscomplex (het merendeel bestaat uit agrarische bedrijven) is een hoofdgebouw met één of meerdere schuren.

Het hoofdgebouw valt altijd op door zijn ligging in het complex: meestal met de nok naar de weg gericht (vaak voorgevel naar de open ruimte en achtergevel naar de ontsluiting) met de bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en soms terugliggend van het wegenstructuur en vrijstaand in het landschap. De bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn vaak van oorsprong opgetrokken in hout (donkerbruin) op een gemetselde basis en hebben een kap bedekt met riet of pannen (heden verschijnen ook donkere golfplaten). De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn maar kunnen ook in de loop der tijden aangebouwd worden aan het hoofdgebouw.

kernkwaliteiten

Het kanaalgebied maakt deel uit van het dekzandlandschap en is tevens een belangrijk ruimtelijk element. Het beleid hiervoor is gericht op het handhaven, herstellen of versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid omtrent de essen is gericht op het handhaven van hun karakter. Essen zijn beeldbepalend voor dit gebied maar ze zijn minder kwetsbaar in het dekzandlandschap, door aanwezigheid van de nabij liggende kernen Oene, Emst en Vaassen en de diverse bebouwingsvormen.

Dit plan

Het betreft hier het bouwen van drie woningen in een relatief open agrarisch landschap. Bij het ontwerpen van deze nieuwbouw zal - indachtig de omschrijving in het inrichtingsplan van de "Totaalvisie nieuw landgoed de Emsterhof" - met de uitgangspunten van deze Nota zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

4

4 Afweging omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucourt wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) kent al een groot aantal jaren de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Dit plan

Nagegaan is of en in hoeverre het nieuw te realiseren landgoed ten opzichte van de omgeving de noodzaak van een milieuzonering rechtvaardigt.

Conclusie:

Op basis van de hierna te toetsen aspecten van met name "Geur", Bodem", "Geluid", "Luchtkwaliteit", "Externe veiligheid" en 'milieu effectrapportage beoordeling" blijkt, dat het aanbrengen van een milieuzonering niet noodzakelijk is.

4.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Vanaf 1 januari 2007 wordt alleen nog onderscheid gemaakt in geurgevoelige objecten, die zijn gelegen *binnen*, of wel *buiten* de bebouwde kom. De geurbelasting wordt getoetst voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij maakt het voor gemeenten mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening binnen bepaalde grenzen van de normen van deze wet afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde “gebiedsvisie”. De gemeente Epe kent geen eigen gemeentelijk geurbeleid.

Dit betekent dat de landelijke normen voor het concentratiegebied van toepassing zijn, te weten maximaal 3 OUe geurbelasting op de bebouwde kom en maximaal 14 OUe geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van het verspreidingsmodel ‘V-Stacks gebied’. Bij toepassing van dit model worden van alle veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvan de geuremissie bekend is, de emissiegegevens ingebracht.

In de Wvg wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen van geuremissie voor ruimtelijke planontwikkeling. Vanuit het principe van “goede ruimtelijke ordening” zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening, is het echter noodzakelijk bij de beoordeling van gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving, rekening te houden met de milieubelasting die (agrarische)bedrijven veroorzaken. Deze belasting vloeit voort uit de rechtsgeldige omgevingsvergunning. Dit betekent dat in beginsel niet binnen de geurhindercontouren van veehouderijen mag worden gebouwd. Voor de beoordeling van de geurinvloed op het plangebied worden daarom de normen uit de Wgv omgekeerd gehanteerd. Met andere woorden er wordt beoordeeld of de agrarische bedrijven na realisatie van het plan nog steeds voldoen aan de Wgv. Deze beoordelingswijze wordt de omgekeerde werking genoemd.

Daarnaast kent deze wet twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij. Voor dit bestemmingsplan is relevant de methode met het onderdeel veehouderijen waar dieren worden gehouden, waarvan in de Regeling geurhinder veehouderij een geuremissiefactor is vastgesteld. Dit is onder andere gebeurd voor pluimvee, varkens en vleeskalveren. Hier wordt met het verspreidingsmodel ‘V-Stacks vergunning’ de geurbelasting op een geurgevoelig object - zoals een woning van derden - berekend. De geurbelasting op het geurgevoelig object wordt vervolgens aan de hiervoor geldende normen getoetst.

Dit plan

Binnen het (nu nog) vigerende bestemmingsplan Buitengebied bevinden zich in de nabije omgeving van het nieuwe landgoed vier agrarische bedrijven, waaronder het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemers (Brinkerweg 27). Het gaat hier om het aan de Brinkerweg 22 gevestigde agrarische bedrijf met vleesvarkens en om de percelen Brinkerweg 25 en Westendorperweg 8. Van beide laatstgenoemde bedrijven is bekend, dat hier uitsluitend niet-intensieve veehouderij mag worden uitgeoefend, waardoor de beoordeling op basis van vaste afstand van toepassing is. Op grond van dit besluit moet voor geur buiten de bebouwde kom een afstand van minimaal 50 meter te worden aangehouden tot een geurgevoelig object. Die afstand moet worden gemeten tussen het geurgevoelig object en het daarbij dichtstbij gelegen emissiepunt (stal). De twee woningen nabij de bosrand vallen buiten alle geurcontouren. De bedrijfswoning is gesitueerd binnen de 50 meter contour rond de oude boerderij De Emsterhof. Dit impliceert dat er geen sprake zal zijn van een wettelijk ontoelaatbare geurbelasting op de drie nieuw te bouwen woningen.

Conclusie:

Voor de nieuw te realiseren woningen op het landgoed zijn er met betrekking tot het aspect geur geen belemmeringen aanwezig.

4.3 Bodem

Algemeen

Voor een gebied dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt moet getoetst worden of de kwaliteit van de bodem (inclusief grondwaterkwaliteit) de beoogde bestemmingen/funcities toelaat. Als toetsingskader wordt gebruik gemaakt van de Wet Bodembescherming (Wbb, 1 januari 2006, gewijzigd 1 oktober 2008 en 1 april 2009) en het Besluit Bodemkwaliteit (2008).

Dit plan

In juli 2015 is door Sigma Bouw & Milieu te Emmen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning en de bouw van twee (separate) wooneenheden. Uit dit onderzoek komt naar voren, dat er *geen* milieuhygiënische belemmeringen voor deze nieuwbouw zijn. Het onderzoek is als bijlage (nr. 2) bij het plan gevoegd.

Tevens is een bodemaspect een mogelijk onderzoek naar de K-waarde van de bodem, dat betrekking heeft op de infiltratiemogelijkheden voor het regenwater dat via de nieuw te realiseren woningen en omliggende verharding wordt opgevangen. Dit mag namelijk niet op het riool worden geloosd. Het plangebied heeft echter bestaande opvang- en infiltratiemogelijkheden, namelijk de poel nabij de locatie voor de beide te clusteren woningen en een bergings- annex infiltratiesloot nabij de bouwlocatie voor de bedrijfswoning op de enk. Gelet op deze (bestaande) voorzieningen is nader onderzoek hierna niet noodzakelijk.

Conclusie:

Voor de nieuw te realiseren woningen op het landgoed zijn er met betrekking tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig.

4.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- 1 woningen;
- 2 onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- 3 ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. In artikel 82 van de Wet Geluidhinder wordt de voorkeursgrenswaarde geregeld. Deze is in principe 48 dB voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone van een weg. Het akoestisch onderzoek moet aantonen of aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, en zo niet, wat de vervolgstappen zijn. Het onderzoek moet er in eerste instantie op gericht zijn, om de gevelbelasting terug te dringen tot 48 dB of lager.

Dit plan

Omdat op het nieuwe landgoed de bouw van drie woningen mogelijk wordt gemaakt is de Wet geluidhinder van belang. Het plangebied bevindt zich niet binnen een zone met betrekking tot industrielawaai of spoorweglawaaai. Wel wordt het plangebied begrensd door de Westendorperweg aan de noordzijde en de Brinkerweg aan de zuidzijde. Beide wegen kennen op grond van de Wet geluidhinder een zone van 250 meter vanuit de as van de weg (weg in het buitengebied bestaande uit één of twee rijstroken). Het plangebied ligt binnen de zone van beide wegen.

De 48 dB geluidcontour van de Brinkerweg en Westendorperweg op een maatgevende waarneemhoogte van 4.5 meter - zonder rekening te houden met afscherming (zgn poldercontour) - ligt op slechts 8 meter uit de wegas. De geplande woningen liggen op een veel grotere afstand dan de berekende 48 dB contour van beide wegen zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Voor het aspect wegverkeerslawaaï is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het akoestisch onderzoek is als bijlage (nr. 4) bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie:

De nieuw te realiseren wooneenheden op het landgoed kennen uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen.

4.5 Waterhuishouding

Algemeen

Het beleid van de (rijks) overheid is de laatste jaren vooral gericht om risico's op wateroverlast of als tegenhanger watertekort tot een minimum te beperken. Om dit te bereiken kennen ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan een zogenaamde watertoets. In deze watertoets worden de belangen van het watersysteem bij de ruimtelijke planvorming gewaarborgd. Zo is de gemeente gehouden om bij ruimtelijke plannen - en dus ook dit bestemmingsplan - de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium hierbij te betrekken. Dit vindt zijn nadere concretisering in de in het Besluit ruimtelijke ordening neergelegde verplichting tot overleg met het waterschap.

Dit plan

Op basis van de Totaalvisie Nieuw Landgoed de Emsterhof en het hierin opgenomen inrichtingsplan, worden een aantal maatregelen voorgesteld die van invloed op de waterhuishouding in het gebied kunnen zijn. Dit heeft ertoe geleid dat hierover met het waterschap Vallei en Veluwe intensief overleg is gevoerd. Bovendien heeft het waterschap een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt het volgende.

A-watergang

Uit de watertoets komt naar voren dat door het plangebied een A-watergang loopt met belangrijke waterafvoerende functie die door het plan niet mag worden geschaad. De A-watergang heeft vooral een afvoerende functie van het regenwater uit het beekdal van Westendorp. Dit betekent dat er vaak sprake is van een droogstaande bedding, maar na een flinke regenbui verandert dit in een goed gevulde, waterafvoerende sloot. Een goede doorstroming is hiervoor noodzakelijk. De loop van deze A-watergang is onlangs door het Waterschap verlegd, op verzoek van en na overleg met belanghebbenden en met de initiatiefnemers van het nieuwe landgoed. Met de nu gerealiseerde nieuwe loop is de afvoerende functie beter dan in de oude situatie gegarandeerd en kan het noodzakelijke onderhoud mechanisch worden uitgevoerd. De oude en nieuwe loop zijn in figuur 11 weergegeven. Met het doorvoeren van deze wijziging ontstaan er ook betere mogelijkheden voor de ontwikkeling van natte natuur in het plan, zonder negatieve waterhuishoudelijke effecten voor de omgeving.

bestemming 'Water'

Het waterschap geeft er de voorkeur aan om de A-watergangen binnen het waterschapsgebied de bestemming "Water" te geven. De nieuwe loop van de A-watergang valt buiten het plangebied en heeft derhalve geen consequenties voor de bestemming in het plangebied.

waterparagraaf

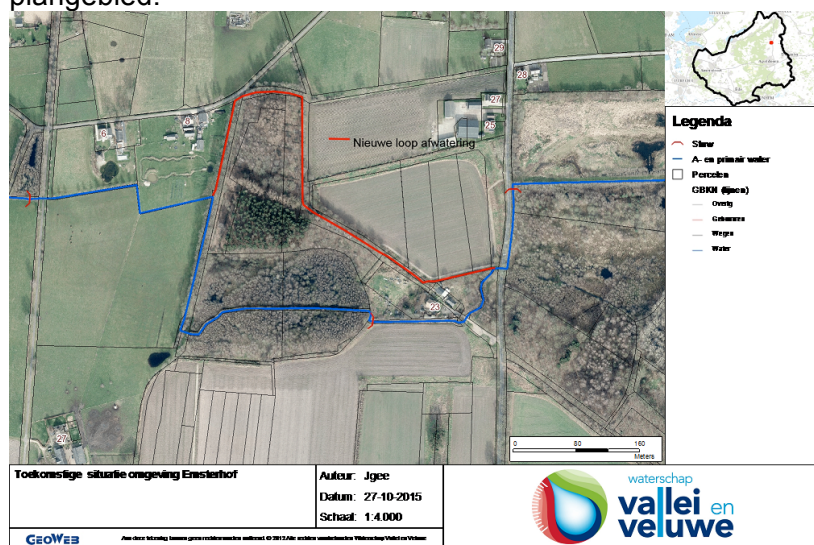
Oude waterhuishoudkundige situatie:

Het nieuwe landgoed is direct gelegen op de overgang van hoge en lage gronden. Het verschil in hoge en lage gronden heeft voor verschillende bodemprofielen en grondwatertrappen gezorgd. Het hoge deel is enkeerdgrond en het lage beekerdgrond. Er is een direct hydrologisch verband tussen beide gronden. Regenwater dat op de enk terecht komt, komt als kwel in de lage gronden weer aan het oppervlak. Het is ondiepe kwel, die mogelijk wordt aangevuld met diepe kwel uit het Veluwemassief. In de huidige situatie worden de lage gronden ontwaterd door de diepe watergang die primair een belangrijke waterafvoerende functie van gebiedswater had. Daardoor wordt ook de ionenrijke kwel versneld afgevoerd. Verder zijn er op de laagst gelegen stukken weiland greppels aanwezig om het daar ophopende water af te voeren naar de A-watergang.

Nieuwe waterhuishoudkundige situatie:

Door het verleggen van de loop van de A-watergang wordt de waterafvoer van buiten het plangebied (dus voor de omwonenden) verbeterd en kan de waterafvoerende functie van de oude loop worden ingedamd of mogelijk zelfs worden opgeheven. Het hemelwater en de kwel uit het plangebied kunnen daardoor beter worden vastgehouden, wat de potenties voor het daadwerkelijk kunnen realiseren van natte natuur doet toenemen. Er zal met waterschap en Gelders Landschap worden overlegd om de meer schoon gebiedswater vast te kunnen houden in het ontwikkelende broekbos en het grondwaterpeil te doen verhogen.

Het steile talud van de A-watergang tussen het fietspad en het Allee zal worden afgevlakt en als een natuurvriendelijke oever worden uitgevoerd en ingericht. De waterafvoerende functie dient daarbij geborgd te blijven. Door het flauwe talud wordt de bergingscapaciteit bij hoge afvoerlast verbeterd en wordt een scala aan omstandigheden geboden waardoor een diversiteit aan flora kan ontstaan. Op de delen waar dotterbloem hooilanden zijn voorzien, wordt de humusrijke toplaag afgeplagd en worden enkele poelen gegraven en een ondiepe greppelstructuur aangelegd die afvoert in het plangebied.



figuur 10 oude (blauw) en nieuwe (rood) waterhuishouding van een deel van het plangebied

Afvoer van hemelwater van daken en verharde oppervlakken

Met de bouw van de nieuwe woningen zal nieuw verhard oppervlak worden toegevoegd. In dit plan wordt dit tot een minimum beperkt. Alleen direct rond de woningen is enige gesloten verharding voorzien (terrassen en erfbestrating), waarmee de toename van het verharde oppervlak in het plangebied ten hoogste 1400 m² zal bedragen. De afvoer van dat hemelwater zal plaatsvinden naar de reeds aanwezige zaksloot nabij de bedrijfswoning en voor het cluster van woningen tegen de bosrand, op de nabij gelegen poel. Er wordt niet op het oppervlaktewater geloosd. Verder worden uitsluitend onverharde of, als de draagkracht van de grond dat vraagt, halfverharde, wandel en toegangspaden aangelegd.

Grondwaterneutraal bouwen

Het waterschap hanteert het principe van grondwaterneutraal bouwen. Daarmee wordt bedoeld dat de ontwikkeling van het landgoed enerzijds niet tot grondwaterstandverlaging mag leiden, maar anderzijds ook dat bij potentiële grondwateroverlast daar met het bouwen rekening mee moet worden gehouden. Bovendien ligt het plangebied van het landgoed in de grondwaterfluctuatietoneel die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs het Veluwemassief waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen.

Voor de bedrijfswoning op de hoge gronden is dit geen aandachtspunt. Daar ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zodanig diep (1,5 - 2 meter onder maaiveld) dat deze geen beperkingen oplevert. Voor de geclusterde woningen tegen de bosrand ligt dat anders. Daar ligt de GHG in de winter op ca 40 cm onder maaiveld. Met het oog op grondwaterneutraal bouwen en de te verwachten stijging van het grondwaterniveau in de nabije toekomst zal daar, in lijn met het advies van het waterschap, het bouwvlak voor de woningen enigszins worden opgehoogd tot het peil van het Allee. Dit past binnen het reliëf dat het landschap nu al laat zien.

watervergunning

Er kan een watervergunning nodig zijn is voor werkzaamheden in het veld. Te denken valt aan het graven van oppervlaktewater en bijvoorbeeld het aanleggen van een lozingspunt ten behoeve van de afvoer van hemelwater. Mocht dit het geval zijn, dan zal hiervoor vergunning worden aangevraagd.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de vereisten van de watertoets.

4.6 Flora en fauna

Algemeen

gebiedsbescherming

Voor de bescherming van dier- en plantensoorten zijn de Natuurbeschermingswet en de Flora en Faunawet van toepassing. Gebieden zoals natuurgebieden, kunnen voor de flora en fauna relevant zijn.

Worden dit soort gebieden in Natura 2000 als zodanig aangeduid, dan kunnen deze op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn als speciale beschermingszones (SBZ's) worden aangemerkt.

soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet wordt onder meer de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de natuurwaarden die aanwezig zijn hierdoor niet in negatieve zin worden beïnvloed. Doet zo'n situatie zich voor, dan moet op basis van deze wet hiervoor ontheffing worden gevraagd.

Dit plan

Tabak Advies Ecologie te Wageningen heeft een natuurtoets uitgevoerd. Dit in augustus 2015 uitgevoerde onderzoek is als bijlage (nr. 3) bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren.

gebiedsbescherming

Het plangebied ligt meer dan 2,6 km van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden Veluwe en IJsseluiterswaarden. Er is geen sprake van verstoring en het plan maakt ook geen nieuwe stikstofemissies en -deposities mogelijk. Significante negatieve effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten. Een Passende Beoordeling is dan ook niet noodzakelijk. Er treedt door de uitvoering van de maatregelen geen (significante) aantasting op van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en groene ontwikkelzone (GO). Door de voorgenomen natuurontwikkeling worden direct of indirect kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de GNN en OG versterkt en positief beïnvloed. Nieuwe economische activiteiten in de buurt van Natura 2000 gebieden worden getoetst op hun effect op de natuur en de effecten van stikstof in het bijzonder. De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) creëert ruimte voor het realiseren van natuurdoelen. De PAS is op 1 juli 2015 in werking getreden. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt hebben echter geen invloed op de Natura 2000 gebieden.

soortenbescherming

In het onderzoeksgebied komen soorten voor die door de Flora- en Faunawet worden beschermd. Door de maatregelen volgens het ecologisch protocol uit te voeren, kunnen negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen worden. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de zorgplicht. Een ontheffing is voor dit project niet nodig. Door inrichting van nieuwe natuur wordt geschikt leefgebied van veel beschermde soorten en Rode Lijst soorten gerealiseerd.

Conclusie:

Het nieuw te realiseren landgoed kent voor de flora en fauna geen belemmeringen maar biedt hiervoor juist ontwikkelingskansen. Ook hoeft er geen melding of een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 te worden aangevraagd.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit) in werking getreden. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor wat betreft een zestal stoffen. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is ingetrokken. Op grond van de luchtkwaliteitseisen moet de luchtkwaliteit bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen in de afwegingen worden betrokken.

Om niettemin bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen doorgang te laten vinden die geen of nagenoeg geen invloed op de mate van luchtverontreiniging hebben, is er een algemene maatregel van bestuur opgesteld waarbij het begrip “niet in betekenende mate” is geïntroduceerd. (Besluit NIBM).

Hierin zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op een lijst van categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat hier dan onder andere om kantoor- en woningbouwlocaties. Voor wat betreft de functie „wonen” zijn locaties, die niet meer dan 1500 (bij één ontsluitingsweg) of 3000 nieuwe woningen (bij twee ontsluitingswegen) omvatten, als zodanig aangemerkt.

Dit plan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van drie nieuwe woningen mogelijk. Een plan van deze omvang wordt gekwalificeerd als een plan dat „niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging”. Dit betekent dat een nadere toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet hoeft plaats te vinden en dat de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling hierop geen nadelige invloed heeft.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt voor het nieuw te realiseren landgoed geen belemmering.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van het beoordelen van dit bestemmingsplan of sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, moet ook worden gekeken of en in hoeverre het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) voor dit plan relevantie heeft.

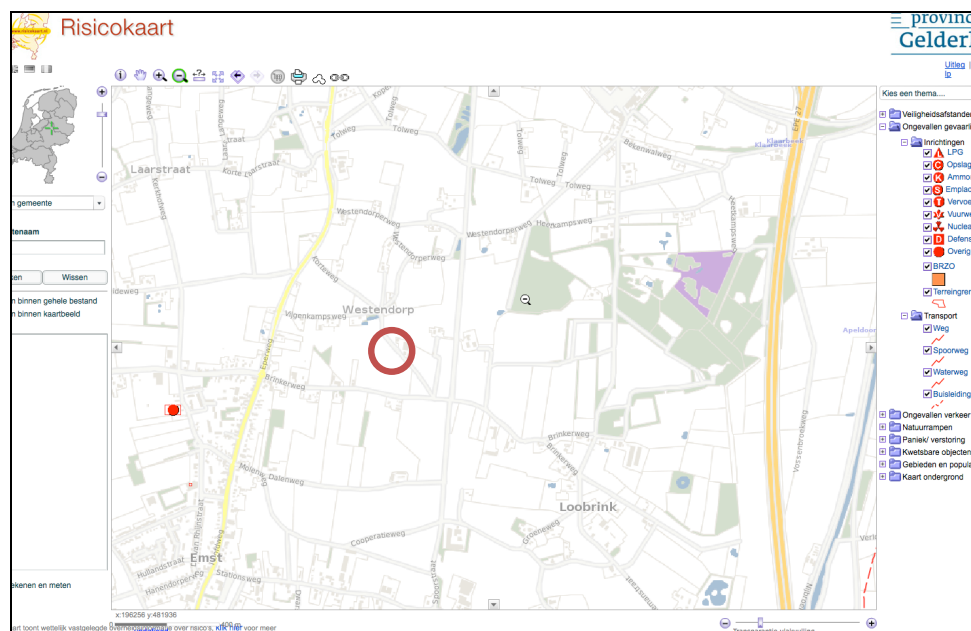
In dit besluit worden twee categorieën van risicogevoelige objecten onderscheiden, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voorts geeft dit Besluit de waarden weer voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten, waarbij tevens het begrip “plaatsgebonden risico” wordt gehanteerd. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Dit plan

Om te bepalen of in de nabijheid van dit bestemmingsplan risicovolle inrichtingen zijn gelegen, is de risicokaart die de provincie Gelderland heeft opgesteld een belangrijk beoordelingskader. Gebleken is dat op basis van deze kaart het plangebied en het hierop te realiseren nieuwe landgoed met name wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen *niet* is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die onder het Bevi valt.

Conclusie:

Voor het nieuw te realiseren landgoed vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering. Ook worden met dit plan geen nieuwe inrichtingen mogelijk gemaakt.



figuur 11 uitsnede risicokaart Gelderland, ligging plangebied in de rode cirkel

4.9 Monumenten/cultuurhistorie

Algemeen

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

De gemeente Epe heeft haar beleid ter bescherming van de cultuurhistorische waarden op haar grondgebied vastgelegd in de nota "Epe, historisch centrum van de Veluwe; Cultuurhistorisch beleid 2010 - 2015". In het beleid zijn de ambities en beleidsdoelen geformuleerd voor de komende jaren.

Eén van de beleidsdoelen luidt: “Een cultuurhistorische effectrapportage en/of een cultuurhistorische toets wordt verplicht bij alle vergunningplichtige ruimtelijke ontwikkelingen”.

Gebouwde monumenten

In verband hiermee heeft de gemeente Epe ter bescherming van op haar grondgebied gelegen rijks- en gemeentelijke monumenten een zogenaamde monumentenlijst opgesteld. Voor elk monument zijn de belangrijkste kenmerken weergegeven.

Dit plan

Uit informatie bij de gemeente blijkt, dat de voor dit bestemmingsplan relevante (bestaande) bebouwing niet voorkomt op de rijks- of de gemeentelijke monumentenlijst. Dit betekent dat deze panden of gebouwen uit monumentaal oogpunt niet beschermingswaardig zijn.

Buro Overland te Wageningen heeft in september 2015 een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld waarin de effecten van het nieuwe landgoed op de cultuurhistorie van dit gebied zijn beoordeeld. Deze effectrapportage leidt tot de volgende conclusies:

- Het nieuwe landgoed bevindt zich in een gebied met nog veel bestaande cultuurhistorische waarden.
- Het nieuwe landgoed borgt het behoud van bestaande waarden zoals de oude toegangslaan en de mooie steilrand op de overgang naar de enk en worden die waarden door het plan versterkt en beter beleefbaar gemaakt.
- Nieuwe landgoederen brengen onlosmakelijk een toename van de bebouwing met zich mee, en ook op de Emsterhof is dit het geval. Dit is in beginsel altijd negatief voor de historisch-landschappelijke kwaliteiten. Via het inrichtingsplan wordt dit negatieve effect door een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing van de woningen zo klein mogelijk gemaakt.

Omdat de oude boerderij met het erf geen deel uit gaat maken van het nieuwe landgoed, maar de ruimtelijke verwevenheid van beide groot is, adviseert buro Overland na te gaan hoe de gezamenlijke beeldkwaliteit ook naar de toekomst kan worden geborgd.

Uit deze cultuurhistorische effectrapportage is tevens als bijzonderheid naar voren gekomen, dat in het plangebied de overgang van hoog naar laag goed zichtbaar is als steilrand. Deze steilrand is deels natuurlijk (de rand van een dekzandrug), maar is door menselijke invloed geaccentueerd. Door plaggenbemesting is de enk hoger komen te liggen. Vaak werden randen bovendien door mensen aangegraven om zand te winnen, waardoor ze steiler konden worden. De rand was een veekerende rand rond akkers en was waarschijnlijk beplant met doornige struiken en eikenhakhout. Voor het planologisch beschermen van deze steilrand is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, welke vertaald is in de regels.

De cultuurhistorische effectrapportage is als bijlage (nr. 5) bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie:

Uit cultuurhistorisch oogpunt is het plangebied waardevol. Het nieuwe landgoed zorgt ervoor dat de aanwezige en te ontwikkelen waarden worden versterkt en naar de toekomst toe worden geborgd.

4.10 Archeologie

Algemeen

De gemeente Epe heeft haar beleid onder meer op het terrein van de archeologie vastgelegd in de nota “Epe historisch centrum van de Veluwe, cultuurhistorisch beleid 2010-2015”. Hierin is aangegeven hoe bij ruimtelijke ingrepen met het bodemarchief moet worden omgegaan. Belangrijk onderdeel van de nota is de *Archeologische waarden- en verwachtingenkaart*. Op basis van deze kaart kan bijvoorbeeld worden vastgesteld of belangrijke waarden binnen een bepaald gebied aanwezig zijn en/of archeologisch onderzoek is gewenst. Ook geeft het beleidsplan aanwijzingen voor de wijze waarop archeologie binnen bestemmingsplannen kan worden meegenomen.

Onderdeel van het cultuurhistorisch beleid is de Nota invulling archeologisch beleid. Hierin is bepaald welke onderzoeksgrenzen worden gehanteerd. Voor de enken is de opgenomen diepte meer dan 50 cm en een oppervlakte van tenminste 500 m². Dit beleid is vertaald in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Epe en in het nu voorliggende bestemmingsplan

Dit plan

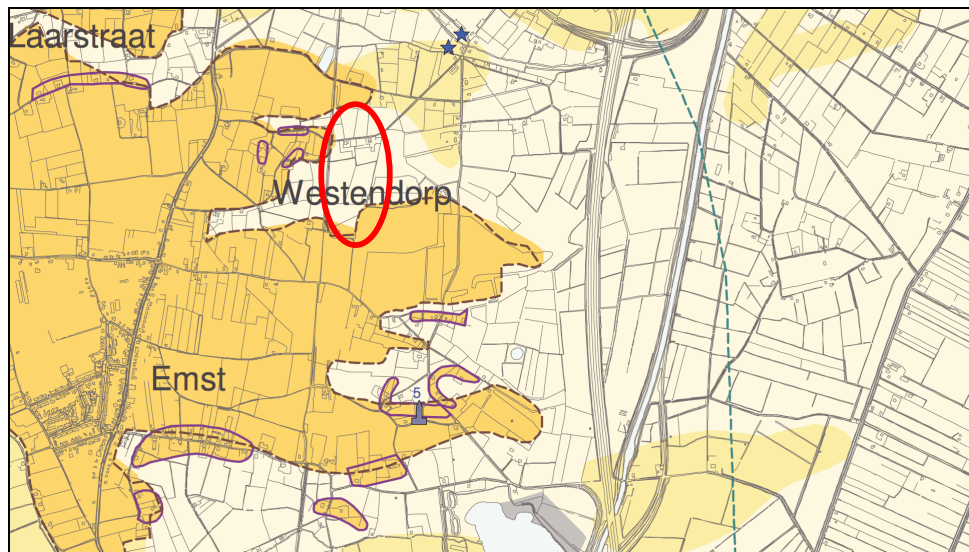
Het plangebied is deels gelegen in een gebied met een *hoge* verwachtingswaarde (enkgronden ten zuiden van de bestaande boerderij) en deels in een gebied met een *lage* verwachtingswaarde (beekdalgronden ten noorden van de bestaande boerderij). In het gebied waar de nieuwbouw van twee wooneenheden is voorzien, is er sprake van een gebied met een lage verwachtingswaarde. Voor het gebied waar de bedrijfswoning is gesitueerd geldt archeologisch gezien een hoge verwachtingswaarde.

Het gebied van het nieuwe landgoed kent qua archeologische bescherming de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 4” (voor de percelen grond gelegen ten zuiden en ten oosten van de boerderij) en “Waarde - Archeologie 5” (dit betreft een kleine strook grond bestaande uit de huidige boerderij en een deel van de bedrijfsgebouwen en het onmiddellijk ten oosten ervan gelegen terreingedeelte). Bij het toekennen van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 4” is voor het realiseren van ontwikkelingen bij bodemingrepen van niet meer dan 500 m² geen archeologisch onderzoek vereist. Hetzelfde geldt bij de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5”. Alleen geldt hier dat het moet gaan om ontwikkelingen bij bodemingrepen van niet meer dan 1.000 m².

Nieuwe ontwikkelingen zijn onder meer de bouw van twee woningen tegen de bosrand nabij de huidige poel en de enkrand. Deze woningen zijn gesitueerd in een gebied met een lage verwachtingswaarde.

Nader archeologisch onderzoek is hier dan ook niet nodig. Voor de bedrijfswoning met bijgebouw geldt een hoge verwachtingswaarde. De locatie hiervan is gelegen in de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". De bodemingreep, die straks de bouw van deze bedrijfswoning mogelijk moet maken, zal echter de oppervlakte van 500 m² niet overstijgen. Dit betekent dat ook hiervoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Wel wordt ter bescherming van de eventuele archeologische relict in de bodem de dubbelbestemming Waarde-Archeologie op het dat gedeelte van het plangebied gelegd. Op deze manier is geborgd dat bij grotere ingrepen in de toekomst een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.



figuur 12 Archeologische beleidskaart gemeente Epe, > locatie is globaal rood omcirkeld

Conclusie:

Uit archeologisch oogpunt zijn er met betrekking tot het nieuw te realiseren landgoed geen belemmeringen.

4.11 Verkeer

Het aspect verkeer heeft voor dit nieuwe landgoed in zoverre relevantie dat nader onderzocht is op welke wijze de drie nieuw te realiseren woningen - verkeerskundig gezien - het beste kunnen worden ontsloten in relatie tot de bestaande wegen- en laneninfrastructuur.

Van de bedrijfswoning kan worden gezegd, dat deze wordt gesitueerd op de plek van de bestaande paardenbak nabij de toegangsweg naar De Emsterhof. Uit verkeerskundig oogpunt is het logisch om deze woning ook via deze bestaande toegangsweg op de Brinkerweg te ontsluiten. Verder krijgt de "oude" eikenlaan Het Allee zijn oorspronkelijke functie van ontsluitingslaan weer terug. Deze laan is op dit moment vanwege het decennia lang beperkt gebruiken ervan tot een soort "karrespoor" geworden.

Met een beperkte aanpassing van het huidige “wegprofiel” - waarbij nadrukkelijk geen gesloten verharding zal worden toegepast - zullen de twee bij de bosrand te situeren woningen via Het Allee worden ontsloten. Het Allee sluit weer aan op de bestaande (openbare) Westendorperweg.

Beide panden krijgen de functie wonen, waarmee het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft. Als bovendien uitgaan wordt van het gebruikelijke kengetal van 8,2 verkeersbewegingen per woning per werkdagemaal (CROW-publicatie 256, categorie buitenwonen), dan betekent dit een toename van 16,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal op Het Allee. Relatief gezien is dit wel een toename ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit op Het Allee, maar absoluut gezien is dit aantal zo gering dat er geen sprake van onevenredige hinder voor omwonenden is.

Conclusie:

De ontsluiting van de te realiseren bebouwing op het nieuwe landgoed sluit uit verkeerskundig oogpunt goed aan op de aanwezige lanen- en padenstructuur naar de openbare weg en geeft geen hinder voor de omwonenden.

4.12 (vormvrije) milieu effectrapportage – beoordeling

Algemeen

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.- regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Dit plan

Het plan betreft de het realiseren van een nieuw landgoed, dat onder meer de bouw van drie (nieuwe) woningen mogelijk maakt en een aantal inrichtingsmaatregelen ter verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

Deze ontwikkeling wordt niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Conclusie:

Het milieubelang alsmede de overige omgevingsaspecten zijn in voldoende mate afgewogen in die zin dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Ook is het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Hierdoor is het betreffende plan niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

5

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard, die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

5.3 Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Het komt in de praktijk regelmatig voor dat er twee functies op één perceel plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld “agrarisch” en “een leiding”. De aanwezigheid van deze leiding brengt de nodige beperkingen met zich mee. Deze beperkingen kunnen ook gelegen zijn onder het maaiveld.

In het geval dat er twee functies tegelijk op één perceel geregeld moeten worden in een bestemmingsplan wordt er wel gesproken van een 'dubbelbestemming'. Daarnaast kan worden opgemerkt, dat de bestemmingsregels een vaste opbouw kennen in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, nadere eisen, afwijking van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijking van de gebruiksregels, omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden.

Bestaande situatie

In de bestemmingsregels, veelal de bouwregels, kan worden verwezen naar de bestaande situatie. Dit vindt veelal plaats om van het plan afwijkende maten en oppervlakten niet onder het overgangsrecht te plaatsen. De bestaande situatie is de situatie zoals deze naar voren komt uit de (digitale) gegevens van het gemeentelijk bouwdoossier aangevuld met de GBKN, het kadaster en luchtfoto's, zoals deze bestaan op het moment van het in werking treden van het plan.

5.4 Algemene regels

De algemene regels hebben betrekking op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regels te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is ook onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden, die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Strijdig gebruik

In het verleden werd strijdig gebruik (gebruik in strijd met de bestemming) expliciet vermeld bij elke bestemming. Nu is dit strijdig gebruik bij wet (artikel 2.1 Wabo) verboden en wordt het niet langer vermeld in het bestemmingsplan. Als het gebruik niet past binnen de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming, wordt dit gezien als strijdig gebruik.

5.5 Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. De eerste regels beschermen een bestaand bouwwerk of gebruik dat afwijkt van de regels. De slotregels geven aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.6 Nieuw te realiseren landgoed

In hoofdstuk 2.2 is aangegeven op welke wijze aan het nieuwe landgoed concreet vorm zal worden gegeven. Bij het opzetten van het bestemmingsplan voor het nieuwe landgoed is ervoor gekozen het bestemmingsplan inhoudelijk zoveel mogelijk te laten aansluiten op de planmethodiek en -systematiek van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. De begrenzing van het plangebied is conform de percelen die bij de huidige boerderij “de Emsterhof” behoren. Hierbij worden de bestaande boerderij de Emsterhof en de op dit erf staande bedrijfsschuren ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

De boerderij met schuren en bedrijfsgebouwen behouden hun agrarische bestemming met een hierin op te nemen (kleiner) bouwvlak. Het bestemmingsplan kent in verband hiermee de volgende bestemmingen: “Agrarisch”, “Bos”, “Natuur”, “Tuin” “Verkeer-Verblijfsgebied”, en “Wonen”. Binnen de bestemming “Agrarisch” is voor de bedrijfswoning - apart van het bestaande agrarisch bouwperceel Brinkerweg 27 - een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. Om de directe relatie tussen deze (nieuwe) bedrijfswoning en het bestaande agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aan te geven, is op de plankaart de aanduiding “relatie” opgenomen.

De oppervlakte van de bestemmingen “Natuur” en “Bos” bedraagt meer dan 5 ha, waarmee wordt voldaan aan de eis van de gemeente dat minimaal deze oppervlakte aan nieuwe natuur moet worden aangelegd. Ook binnen de bestemming “Agrarisch” is natuurontwikkeling realiseerbaar. Daarnaast is het plangebied - daar waar relevant - voorzien van een op de verwachtingswaarde toegespitste dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 4” en “Waarde - Archeologie 5”.

Tevens is ten behoeve van de bescherming van de aanwezige natte natuur een deel van de gronden voorzien van de aanduiding “beschermingszone natte landnatuur”. Weliswaar heeft een deel van de gronden ten noorden van de boerderij de bestemming “Agrarisch” behouden, maar geeft deze bestemming in de regels de mogelijkheid om een natuurontwikkeling, zoals beschreven in de Totaalvisie de Emsterhof, te realiseren. Hetzelfde geldt voor het beschermen van de waardevolle steilrand op de enk. Hiervoor geldt de aanduiding “specifieke vorm van natuur - steilrand”. Daarnaast is met betrekking tot de aanwezigheid van bepaalde landschappelijke waarden van het gebied de aanduiding “overige zone - dekzandruigen en oude bouwlanden” opgenomen.

Binnen de hiervoor benoemde bestemmingen en de hiermee corresponderende regels worden alle bouwactiviteiten en andere noodzakelijke uitvoeringswerkzaamheden (beplantingen, wandelpaden, aanleg poelen e.d.) planologisch mogelijk gemaakt. Voorts is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die toeziet op het daadwerkelijk realiseren van de nodige uitvoeringswerkzaamheden. Werkzaamheden zoals deze tussen de gemeente en de initiatiefnemers in een anterieure overeenkomst zijn vastgelegd. Zie hierna bij hoofdstuk 6 onder het kopje “*anterieure overeenkomst*”.

6

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij het uitvoeren van dit bestemmingsplan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economisch uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de realisering door de maatschappij - overheid en burgers samen - wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de realisering van dit bestemmingsplan samenhangen. Deze worden hierna behandeld.

anterieure overeenkomst

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn een aantal zaken nader vastgelegd, zoals onder meer:

- het opstellen van een beplantingsplan, inclusief een beheersplan;
- de aanleg en instandhouding van het landgoed conform het door de gemeente goedgekeurde beplantingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- de verplichting tot aanleg van wandelverbindingen op het landgoed en de openstelling ervan;
- de uitdrukkelijke wens om het nieuwe landgoed te rangschikken onder de Natuurschoonwet.

Tevens is hierin vastgelegd, dat mocht er door derden een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend, dat leidt tot toekennen van planschade, de hiermee gepaard gaande (te vergoeden) kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemers komen.

7

7 Overleg en inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening zal een voorontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Uit de uitgevoerde onderzoeken is inmiddels gebleken dat het plan uitvoerbaar is.

7.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof heeft met ingang van 25 mei 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro verstuurd naar de verschillende overlegpartners.

Tijdens de inspraaktermijn zijn er drie inspraakreacties ingediend. In het kader van het Bro-overleg zijn er drie reacties ingediend. Alle reacties zijn samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien in de “Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof”. Deze nota is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De ingediende reacties dragen geen nieuwe feiten, omstandigheden en/of argumenten aan die de afwegingen en motiveringen die ten grondslag liggen aan het voorontwerp bestemmingsplan in een ander daglicht zetten. Aanpassing op basis van de inspraak- en overlegreacties is dan ook niet nodig. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde “Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof”.

Ambtshalve wijzigingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de inspraakperiode zogenoemde ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is één ambtshalve wijziging doorgevoerd. In het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat de nieuwe woningen niet in gebruik mogen worden genomen zo lang niet is voldaan aan de verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke maatregelen conform de in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen “Totaalvisie nieuw landgoed de Emsterhof” van april 2014 om te komen tot een goede landschappelijke inpassing

De voorwaardelijke verplichting is een relatief nieuwe instrument in de ruimtelijke ordening, waarvan langzamerhand in de jurisprudentie de werking en reikwijdte zich uitkristalliseert. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft inmiddels duidelijk gemaakt dat de voorwaardelijke verplichting handhaafbaar moet zijn. De voorwaarden moeten daarom voldoende concreet zijn. In het voorontwerp bestemmingplan werd voor de voorwaarden verwezen naar de Totaalvisie nieuw landgoed de Emsterhof. Op basis van de jurisprudentie is hier nogmaals kritisch naar gekeken. Geconcludeerd is, dat de landschappelijke inpassing nog niet voldoende concreet is. Daarom is een uitwerking van het inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is voldoende concreet en dus handhaafbaar. Dit nieuwe document, "Uitwerking nieuw landgoed de Emsterhof" wordt als bijlage bij de regels gevoegd en gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof heeft vanaf 16 november 2016 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen tegen het plan naar voren gebracht.

Uit de zienswijzen komen geen nieuwe feiten, omstandigheden en/of argumenten naar voren die de afwegingen en motiveringen die ten grondslag liggen aan het ontwerp bestemmingsplan in een ander daglicht zetten. Op basis van de zienswijzen is dan ook geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Emsterhof', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Het ontwerp bestemmingsplan is op basis hiervan ongewijzigd vastgesteld.