

bestemmingsplan Landgoed Vlasbeek te Wissel, gemeente Epe

Advies in ruimtelijke ordening



december 2021
status: vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Consequenties gewijzigd bouwvlak in relatie tot vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Beeldkwaliteitsplan in relatie tot gewenste bouwmo- gelijkheden	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Regionaal beleid	11
2.4	Lokaal beleid	12
3	Uitvoerbaarheid	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Bodem en hydrologie	16
3.3	Flora en Fauna	17
3.4	Stikstof	18
3.5	Luchtkwaliteit	18
3.6	Geluid	19
3.7	Externe veiligheid	20
3.8	Vormvrije Milieueffectrapportage - beoordeling	20
3.9	Milieuzonering	21
3.10	Verkeer en parkeren	21
3.11	Cultuurhistorie en archeologie	22
4	Juridische planbeschrijving	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Inleidende regels	24
4.3	Bestemmingsregels algemeen	24
4.4	Bestemmingsregels specifiek	24
4.5	Algemene regels	25
4.6	Overgangs- en slotregels	25
5	Economische uitvoerbaarheid	26
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

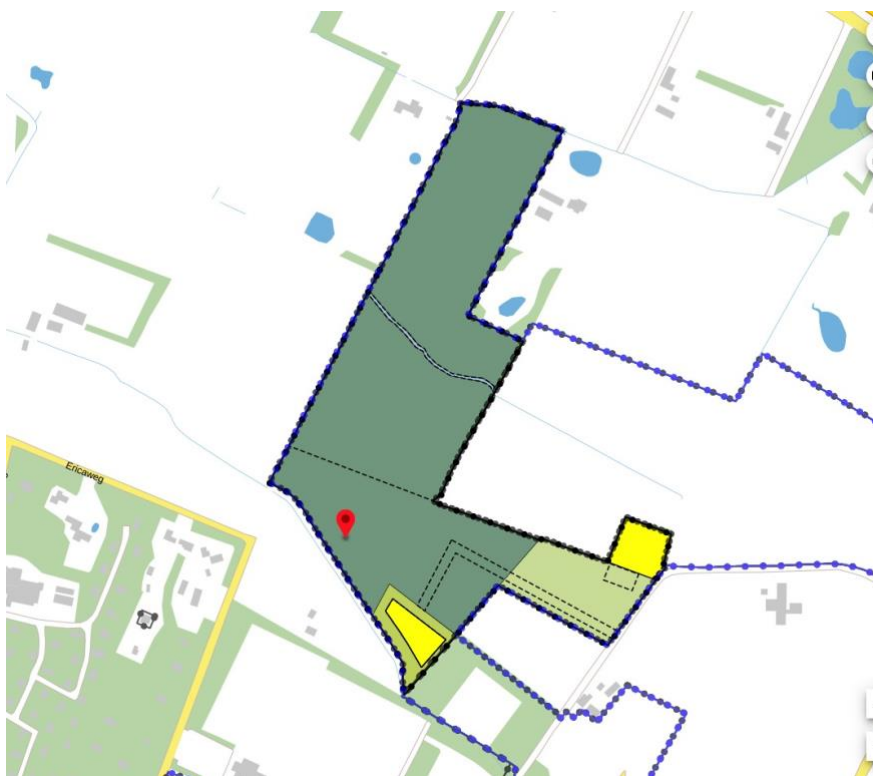
Bijlagen

1. studie met betrekking tot bezonning bouwka­vel van Zijaanzicht Landschapsarchitecten van 31 januari 2019
2. beeldkwaliteitsplan landgoed Vlasbeek van Zijaanzicht Landschapsarchitecten van 30 augustus 2020
3. nieuwe locatie bouwka­vel van Zijaanzicht Landschapsarchitecten van 18 juni 2019
4. bodemonderzoek van buro Sigma Bouw- en Milieu van 29 juni 2020 en 4 mei 2021
5. quickscan Flora- en Fauna van ecologisch buro Tabak Advies en Ecologie van 27 april 2020
6. stikstofonderzoek van Tauw b.v. te Deventer van 26 mei 2020
7. notitie Ecologische analyse stikstofdepositie landgoed Vlasbeek van ecologisch adviesburo Tabak Advies van 8 juni 2020
8. Zienswijzennota Ontwerp bestemmingsplan Landgoed Vlasbeek

1 Inleiding

1.1 aanleiding

Op 13 december 2012 heeft de raad van de gemeente Epe het bestemmingsplan landgoed De Pirk (gewijzigd) vastgesteld, een plan dat inmiddels onherroepelijk is. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om het realiseren van een nieuw landgoed aan de Paalbeekweg in Epe, nabij de kern Wissel, planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan gaat uit van een nieuw bouwvlak aan de zuidkant van het plangebied met hieraan gekoppeld het uitvoeren van een groot aantal inrichtingsmaatregelen. Dit om op het ongeveer 10 hectare grote perceel nieuwe natuur te realiseren. Nieuwe natuur dat als doel heeft om de landschappelijke kwaliteiten van het gebied te versterken.



figuur 1 verbeelding van vigerend bestemmingplan landgoed de Pirk

De eigenaar die aanvankelijk van plan was dit bestemmingsplan ook als zodanig vorm en inhoud te geven, heeft dit nieuwe landgoed op 28 juli 2017 aan initiatiefnemer verkocht. Hierbij moet worden aangetekend dat zowel door de vorige eigenaar, als ook door initiatiefnemer, inmiddels alle door de gemeente verlangde inrichtingsmaatregelen zijn uitgevoerd. Dit betekent dat er anno 2020 nieuwe natuur is aangelegd en dat nu al - ondanks de nog niet plaatsgevonden nieuwbouw - sprake is van een landschappelijke, ecologische kwaliteitsimpuls van het gebied.

Initiatiefnemer heeft in 2019 echter besloten, dat het uit een oogpunt van bezonning niet verstandig is om de toegestane bebouwing binnen het huidige bouwvlak te realiseren. Dit heeft te maken met het op zeer korte afstand gelegen bos dat onevenredige schaduwwerking veroorzaakt.

In verband hiermee heeft hij een principeverzoek aan de gemeente gedaan om het bouwvlak te mogen verschuiven. Ook heeft hij ervoor gekozen om de naamgeving van het landgoed te veranderen in die van *Landgoed Vlasbeek*, genoemd naar de beek Vlasbeek die direct langs het plangebied stroomt.

Aan het verzoek van initiatiefnemer ligt een studie van buro Zijaanzicht Landschapsarchitecten te Arnhem ten grondslag getiteld “Landgoed Vlasbeek, bezonning bouwvlak” van 31 januari 2019. Uit deze studie komt naar voren dat gedurende het hele jaar er enige mate van schaduw bij de bouw van woningen binnen - het in het geldende bestemmingsplan opgenomen - bouwvlak. Behalve deze bezonningsstudie heeft dit buro ook gekeken naar mogelijk alternatieve locaties die voor het te verschuiven bouwvlak in aanmerking komen. Zij heeft hiervoor een studie, getiteld “Landgoed Vlasbeek nieuwe locatie voor bouwvlak” van 18 juni 2019, opgesteld. Deze studie heeft geleid tot de keuze voor een gewijzigde bouwlocatie die binnen het nieuwe landgoed op ongeveer 15 m noordwestelijk van het vigerende bouwvlak is gesitueerd.

De nieuwe bouwlocatie ligt in het deel van het landgoed dat als natuurweide is bestemd. Hier zijn een aantal weides vormgegeven en omzoomd met hagen. Eén van de weides kan als erf worden ingericht, met boomgaard en andere beplanting. Het loskoppelen van beide wooneenheden in twee losse volumes (woningen), kan zodanig worden vormgegeven dat deze kavel een schakel vormt tussen de iets hoger gelegen natuurweiden en de natte graslanden. Dit is passend binnen het landschap en vormt een logische locatie in de plannen van het nieuwe landgoed.

Tevens heeft initiatiefnemer recentelijk (maart 2020) een perceel grond gekocht, direct grenzend aan de Paalbeekweg, met een grootte van ongeveer 1 ha en direct aansluitend aan het plangebied zoals dat nu vigerend is. Initiatiefnemer is van plan om ook deze grond als (nieuwe) natuur in te richten en aldus onderdeel van het nieuwe landgoed te laten uitmaken.

1.2 consequenties gewijzigd bouwvlak in relatie tot het vigerende bestemmingsplan

Nu hier sprake is van een gewijzigde (bouw) situatie ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden, is vanuit de gemeente gevraagd om hierover (opnieuw) overleg te plegen met de direct omwonenden van het plangebied en de bevindingen hierover in een participatieverslag vast te leggen. De resultaten hiervan zijn weergegeven bij hoofdstuk 6, Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Aangezien het vigerende bestemmingsplan van 2012 dateert, zijn er op tal van terreinen wijzigingen in het rijks-, provinciaal en lokaal beleid gekomen die een nadere beschouwing behoeven. Tevens is het noodzakelijk dat er een aantal (hernieuwde) onderzoeken worden uitgevoerd in verband met de gewijzigde bouwlocatie, maar ook omdat de initiatiefnemer - zoals gezegd - recent een perceel grond heeft aangekocht dat onderdeel van het nieuwe landgoed zal uitmaken. Wat betreft het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, met name de bij dit bestemmingsplan vast te stellen regels, zal grotendeels aansluiting worden gezocht bij de regels van het vigerende bestemmingsplan Landgoed de Pirk en waar mogelijk en noodzakelijk (nieuwe) regels worden opgenomen van het op 17 maart 2017 door de raad van de gemeente Epe vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Epe.

1.3 beeldkwaliteitsplan in relatie tot gewenste bouwmogelijkheden

Omdat de nieuwe bouwkaavel moet worden ingebed in de ruimtelijke structuur van het gebied is hiervoor door Buro Zijaanzicht op 30 augustus 2020 een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welk plan een integraal onderdeel van dit bestemmingsplan vormt. Deze structuur is driedelig en ieder deel heeft landschappelijke kenmerken en waarde. De hoger gelegen dekzandrug van Wissel, het tussenliggende gebied met agrarische percelen en boerderijen en de laaggelegen beekgronden met natuurterreinen.

Het erf is opgebouwd uit een hoofdvolume, (woning 1) met enkele gebouwen die meer op de achtergrond staan (woning 2 en een schuur). Woning 1 onderscheidt zich met een groter volume en een hogere kap van de andere gebouwen. De schuur wordt samengetrokken bij deze woning. Woning 2 ligt een kwartslag gedraaid en meer achter op het erf, verder weg van de toegangslaan. De gebouwen liggen rond een gemeenschappelijke ruimte.

Over de hiermee corresponderende bouwmassa kan het volgende worden opgemerkt. De woningen hebben een hoofdvolume van ieder maximaal 1050 m³ en staan met de nokrichting loodrecht op elkaar. Het hoofdvolume van de woningen kan bestaan uit twee bouwlagen. De maximale hoogte van woning 1 is niet meer dan 9 m. Woning 2 is maximaal 8 m hoog. Deze hoogtes worden gemeten t.o.v. het maaiveld. De goothoogte is maximaal 3.5 m, maar kan plaatselijk verhoogd zijn, bijvoorbeeld ter plaatse van een uitsnede uit het dak. Binnen het bouwvolume kunnen delen naar voren of achteren geschoven worden om afzonderlijke en beschutte buitenruimten te creëren.

Wat betreft de bijgebouwen is een voorwaarde, dat deze passen binnen de ruimtelijke en architectonisch eenheid. Een bijgebouw wordt tegen woning 1 aangebouwd. Het andere bijgebouw komt los te liggen met als functie garage/opslag. Dit bijgebouw is ondergeschikt aan de andere gebouwen. De kwaliteitseisen van het bijgebouw zijn dezelfde als van de andere gebouwen. De goothoogte is max. 3,50 meter en de totale hoogte is max. 7 m.

1.4 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 en de gevolgen die het te wijzigen bouwvlak heeft op het vigerende bestemmingsplan.
- Het beleid, voor zover relevant, komt in hoofdstuk 2 aan de orde.

- In het hoofdstuk 3 wordt het project - voor zover wenselijk en noodzakelijk - getoetst op de uitvoerbaarheid aan de hand van de aspecten bodem en hydrologie, de flora en fauna en de stikstof.
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de juridische planbeschrijving toegelicht. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de manier waarop bestemmingsplannen zijn opgebouwd.
- In hoofdstuk 5 worden de economische uitvoerbaarheid behandeld.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke haalbaarheid van het plan, als ook de inspraakresultaten besproken.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *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 Snelwgomgeving. 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 de percelen grond aan de Paalbergweg in Wissel, 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.

2.1.2 *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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *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.

2.2.2 *Omgevingsvisie Gaaf Gelderland*

De provincie Gelderland heeft in 19 december 2018 de geconsolideerde Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Visie voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Dat is het streven. Dat is waar de provincie aan willen werken. Dit doet zij door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities - op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat - geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' - DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN - geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormt dit het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt. In een BIJLAGE bij deze Omgevingsvisie geeft de provincie aan *wat ze blijven doen*.

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in deze Visie. Dit gaat over het aanwijzen van gebieden en functies voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer die de provincie continueert. Dit gaat dan over functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura- 2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de Omgevingsvisie 2014 hebben een uitvoerend of informerend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Over het ruimtelijke beleid staat in deze BIJLAGE het volgende.

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

Dit plan

Het ontwikkelen en realiseren van nieuw Landgoed Vlasbeek conflicteert niet met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

2.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland, eveneens vastgesteld 19 december 2018, 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). Deze zone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan natuur die ruimtelijk vervlochten is met het Gelders Natuurnetwerk. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. Ook weidevogelgebieden en Ganzenfoerageergebieden maken deel uit van de Groene Ontwikkelingszone. Deze liggen niet in het Gelders Natuurnetwerk.

Het landgoed Vlasbeek is in z'n geheel gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone in deelgebied Wissel-Emst met de aanduiding "beschermingszone natte landnatuur". Met betrekking tot dit laatste wordt opgemerkt, dat de provincie deze natte landnatuur beschermt door hydrologische beschermingszones aan te wijzen. Binnen deze gebieden streeft de provincie naar het op orde brengen en houden van de waterhuishoudkundige omstandigheden om zo de ecologische diversiteit van de natte landnatuur in het Gelders Natuurnetwerk duurzaam in stand te houden.

Voor het deelgebied Wissel-Emst zijn een aantal "ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone" geformuleerd. Deze zijn:

- ontwikkeling ecologische verbinding Oost-Veluwe - IJssel langs de Grift als natuurlijke, vispasseerbare beek: singels, graslanden, plas-drasbermen en moeraszones, aansluitend op het omringende landschap;
- ontwikkeling Wisselse Veen: natte schraallanden, heide en veen met beekjes;
- ontwikkeling Wisselse Poort: singels, graslanden, plas-drasbermen en moeraszones;
- vermindering barrièrewerking A50, N309 en N794;
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden;
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën;
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen;
- ontwikkeling van het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en (schrale) graslanden.

Bij dit bestemmingsplan is - wanneer gekeken wordt naar de hiervoor omschreven doelen - onder meer sprake van een ontwikkeling van bosranden en overgang naar cultuurgronden, een ontwikkeling van cultuurhistorische patronen en beheersvormen en een ontwikkeling van kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe, houtsingels, beken en (schrale) graslanden.

Dit plan

Het nieuwe landgoed Vlasbeek past binnen de Omgevingsverordening Gelderland.

2.3 regionaal beleid

2.3.1 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 aan de Paalbeekweg te realiseren nieuwe landgoed kan met een omvang van meer dan 11 ha worden gekwalificeerd als een robuust landgoed en voldoet hiermee aan de beleidsintenties van deze regionale structuurvisie.

2.4 Lokaal beleid

2.4.1 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

Het nieuwe landgoed past binnen de kaders van het structuurplan Epe.

2.4.3 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. Zo staat hier dat het buitengebied van de gemeente Epe, evenals vele overeenkomstige gebieden, een aantal structurele problemen kent. 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 streek-eigen 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 functioneloos 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.

2.4.3 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 realiseren van een nieuw landgoed met twee woningen in een relatief open agrarisch landschap. Indachtig het hiervoor omschreven welstandsbeleid, heeft buro Zijaanzicht Landschapsarchitecten hiervoor een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij het opstellen hiervan is met de uitgangspunten van de welstandsnota zoveel mogelijk rekening gehouden. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel van het bestemmingsplan uit en is als bijlage bij het plan opgenomen.

3 Afweging omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Landgoed de Pirk zijn met betrekking tot de haalbaarheid van dit bestemmingsplan, de op dat moment noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Dit betekent dat *alleen daar waar de te wijzigen bouwlocatie en de geringe vergroting aan de oostkant van het plangebied met ongeveer 1 ha, op basis van het huidige rijks-, provinciaal of lokaal beleid mogelijke consequenties kan hebben*, nader of aanvullend onderzoek is verricht.

3.2 Bodem en hydrologie (watertoets)

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

Op 29 juni 2020 en 4 mei 2021 is door Sigma Bouw & Milieu te Emmen in verband met de gewijzigde bouwlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met het realiseren van twee woningen. Uit dit onderzoek komt naar voren, dat er *geen* directe milieu hygiënische belemmeringen voor dit nieuwe landgoed zijn. Het onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

watertoets/hydrologie

In verband met de gewijzigde bouwlocatie is hydrologisch onderzoek in de vorm van een aanvullende watertoets verricht. Dit is gebeurd door het waterschap Vallei en Veluwe, die ook betrokken is geweest bij het uitvoeren van een watertoets van het nu nog geldende bestemmingsplan Landgoed de Pirk. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren.

Het gaat in dit geval alleen om het verplaatsen van een bouwkaavel en de aanleg van ongeveer 1 ha extra natuur. Het belangrijkste is dat bij de herinrichting van het plan niet te dicht bij de Paalbeek wordt gebouwd en dat het waterschap graag betrokken wordt bij eventuele overige werkzaamheden rondom de watergang(en). Bij werkzaamheden binnen 5 meter vanaf de insteek van de watergang is tevens een watervergunning nodig. Het waterschap gaat er vanuit dat er in de definitieve situatie geen permanente grondwateronttrekking aanwezig is en dat het hemelwater van de verharding (dak en bestrating) ter plaatse wordt geborgen in bijvoorbeeld een wadi of zaksloot. Hierbij wordt het water vertraagd afgevoerd naar de omgeving. Het liefst door middel van infiltratie. Een direct lozingspunt op de watergangen is niet toegestaan.

Conclusie:

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

3.3 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

In verband met de gewijzigde bouwlocatie, de inmiddels voor het nieuwe landgoed getroffen en nog te treffen inrichtingsmaatregelen en de vergroting van het plangebied aan de zuidoostkant met ongeveer 1 ha, heeft Tabak Advies Ecologie te Wageningen een natuurtoets in de vorm van een quickscan flora en fauna uitgevoerd, getiteld "Notitie actualisatie quickscan Landgoed Vlasbeek, voorheen De Pirk, Epe".

Dit op 27 april 2020 in uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren.

Wet natuurbescherming, soortenbescherming

- er dient altijd rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels, waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Om verstoring van broedvogels zoveel mogelijk uit te sluiten dient de ingreep buiten het broedseizoen (hetbroedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli) uitgevoerd te worden;
- in de omgeving van het bouwvlak is een Buizerdnest aangetroffen. Nesten van deze soort zijn jaarrond beschermd. Door buiten de periode februari t/m augustus werkzaamheden uit te voeren, is er geen sprake van het overtreden van verbodsbepalingen. Aanvullend onderzoek en/of het aanvragen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is verder niet aan de orde;
- men dient altijd rekening te houden met de zorgplicht, deze geldt altijd en voor alle planten en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling.

Wet natuurbescherming, gebiedenbescherming

- het onderzoeksgebied ligt ca. 130 meter buiten de begrenzingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken (gebiedenbescherming Wnb). Het is uitgesloten dat het initiatief negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Rijntakken veroorzaakt door ruimtebeslag en (tijdelijke) verstoring;
- er is in de aanleg- en gebruiksfase wel sprake van een zeer lichte toename van stikstofdepositie, waarvoor negatieve effecten op voorhand niet volledig zijn uit te sluiten. Hiertoe zijn aanvullend Aeries berekeningen uitgevoerd. Zie hierna bij hoofdstuk 3.4 (Stikstof).

Conclusie:

Voor de nieuw te realiseren woningen op het landgoed zijn er met betrekking tot de aspecten flora en fauna geen belemmeringen aanwezig.

3.4 Stikstof

Door de uitspraak van Raad van State van 29 mei 2019 is het gebruik van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), voor de afweging van eventuele nadelige gevolgen voor de natuur bij vergunningen en toestemmingen, verboden. Dit heeft verregaande gevolgen voor de dagelijkse praktijk. De PAS gaf ruimte voor plannen en projecten met geringe emissie en depositie van stikstof. Hierbij valt onder meer te denken aan het bouwen van een woning of het wijzigen van een bedrijf. Door deze uitspraak wordt - bij alle plannen en projecten waarbij stikstof kan vrijkomen - kritisch gekeken naar de eventuele gevolgen voor de natuur. De gemeente heeft aangegeven dat dit bestemmingsplan - waarbij de bouwlocatie, zij het in geringe mate, wordt gewijzigd - ook hierop moet worden beoordeeld.

In verband hiermee heeft TAUW b.v. te Deventer in een rapportage van 26 mei 2020 de depositie van stikstof berekend via de zogenaamde Aerius-methode. Deze is als bijlage in deze plantoelichting opgenomen. Als eindconclusie zijn in dit onderzoek de volgende passages opgenomen:

“De stikstofdepositie is te hoog waardoor het plan niet uitgevoerd kan worden. De eerste logische stap is om naar te kijken naar de inzet van mobiele werktuigen. Voor dit onderzoek is een inschatting gemaakt vanuit Tauw, maar wellicht kan door een aannemer een meer nauwkeurige inschatting gemaakt worden. Hierbij kan ook gekeken worden naar de mogelijkheid van het gebruik van elektrische werktuigen. Elektrische werktuigen emitteren geen stikstof. Indien het hiervoor genoemde advies geen uitkomst biedt, kan een ecologische voortoets of een passende beoordeling een optie zijn. Ondanks de toename van stikstofdepositie op de Veluwe, wordt slechts bij één van de vier getroffen habitats/leefgebieden de KDW overschreden. Een ecologische voortoets of een passende beoordeling kan uitgevoerd worden door Tauw.”

Deze eindconclusie heeft erin geresulteerd dat adviesburo Tabak Advies Ecologie hierna opnieuw heeft gekeken. De conclusie van dit adviesburo is, dat significante effecten door stikstofdepositie niet aan de orde is. De tijdelijke toename van stikstofdepositie in de aanlegfase leidt niet tot aantasting van de beschermde natuurwaarden of natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied Veluwe. Er geldt conform de *Toestemmingverlening stikstofdepositie bij nieuwe activiteiten* (bijlage 1) geen vergunningplicht. Wel wordt aanbevolen om voor de zekerheid met de provincie (bevoegd gezag) contact op te nemen.

3.5 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 twee 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.

3.6 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

De afstand van de woningbouwlocatie tot de Ericaweg bedraagt ca. 190 meter. De geluidzone voor een weg in het buitengebied bedraagt echter 250 meter (art. 74 Wgh.). Dit impliceert dat in beginsel sprake is van een ontwikkeling binnen de zone. Gelet op het weinig verkeersintensieve karakter van de Ericaweg en de hiervoor genoemde afstand van ca. 190 meter, mag worden aangenomen dat in de directe omgeving van de woningbouwlocatie geen door het wegverkeer veroorzakende geluidseffecten zijn te verwachten.

3.7 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 twee vrijstaande woningen 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 deze locatie vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering. Ook worden met dit plan geen nieuwe inrichtingen mogelijk gemaakt.

3.8 (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 slechts het realiseren van twee woningen. Deze ontwikkeling wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. 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.

3.9 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 milieucontour 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 deze woningbouwlocatie waarbij twee vrijstaande woningen zullen worden gebouwd ten opzichte van de omgeving de noodzaak van een milieuzonering rechtvaardigt.

Conclusie:

Op basis van de hiervoor en hierna getoetste en te toetsen aspecten van met name "Bodem", "Geluid", "Luchtkwaliteit", "Externe veiligheid" "milieu effectrapportage beoordeling", "Verkeer en parkeren" en "Cultuurhistorie en archeologie" blijkt, dat het aanbrengen van een milieuzonering niet noodzakelijk is.

3.10 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt getoetst of het plan de verkeer- en parkeersituatie niet nadelig beïnvloed.

Situatie plangebied

Dit plan maakt de realisatie van twee woningen aan de Paalbeekweg mogelijk. Deze weg is de belangrijkste ontsluitingswegen van het perceel. De realisatie van de woningen zal voorzien in een aantal extra verkeersbewegingen.

Op basis van de CROW publicatie 381 zullen de twee nieuwe woningen voorzien in circa 17 extra verkeersbewegingen per dag. De ontsluitingswegen kunnen deze extra verkeersbewegingen op een goede manier verwerken. Aanpassingen aan de wegen zijn niet noodzakelijk ten behoeve van de ontwikkeling. Bovendien was de bouw van deze woningen reeds voorzien en is uit planologisch oogpunt dus geen sprake van toename.

Parkeren wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd. Op basis van het Parapluplan Parkeren van de gemeente Epe dienen er bij de woningen 2,4 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden. In totaal dienen er dus 4,8 plaatsen gerealiseerd te worden. Bij de nieuw te bouwen woningen is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

3.10 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het wijzigingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente. Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Situatie plangebied

Cultuurhistorie

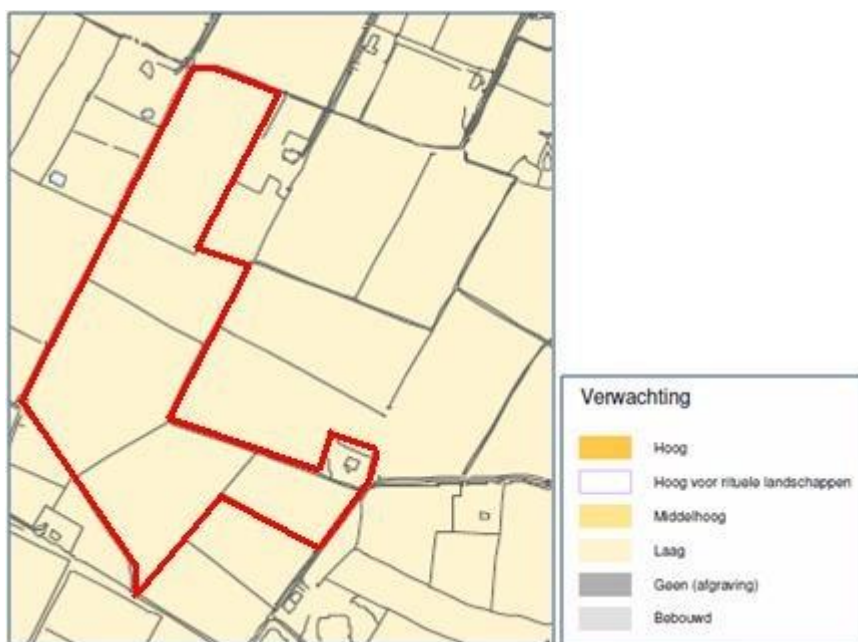
De nota “Epe, historisch centrum van de Veluwe, Cultuurhistorisch beleid 2010-2015” (vastgesteld februari 2010) beschrijft hoe Epe cultuurhistorie de komende jaren wil inzetten bij diverse ontwikkelingen en de kansen die het biedt wil aangrijpen. Voorafgaand aan het beleidskader zijn de cultuurhistorische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

Het gebied voor het landgoed de Vlasbeek doet recht aan de wens om het agrarisch erfgoed te bewaren.

De kenmerkende verschillen en overgang tussen het landschap van het Veluwemassief en de Veluwerand en het daaraan toegevoegde landschap van de beekdalen wordt in het landgoedontwerp gerespecteerd en ook benut door de strategische situering van het landhuis.

Archeologie

Op de volgende afbeelding is een fragment van de archeologische waarden- en verwachtingswaardenkaart van de gemeente Epe weergegeven. Het plangebied is rood omkaderd.



figuur 2 Uitsnede archeologische waarden en verwachtingenkaart

Uit de afbeelding kan afgeleid worden dat de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten laag is.

Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is, conform het Cultuurhistorisch Beleid, dan ook niet noodzakelijk. Het plangebied kan op archeologische gronden worden vrijgegeven. Mochten er tijdens het uitvoeren van de civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (de gemeente Epe).

4 Juridische planbeschrijving

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Bestemmingsregels algemeen

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.

4.4 Bestemmingsregels specifiek

De bestemmingen die in dit bestemmingsplan aan de diverse gronden zijn toegekend, zijn in beginsel één op één overgenomen van de bestemmingen zoals die in het vigerende bestemmingsplan landgoed De Pirk aan de betreffende gronden zijn toegekend.

Nu op basis van het beeldkwaliteitsplan wordt gemotiveerd dat binnen het bouwvlak “Wonen-Landhuis” twee (los van elkaar) te bouwen woningen mogelijk zijn, is dit ook op de verbeelding weergegeven. Dit in tegenstelling tot de vigerende planologische situatie, waarbij binnen de bestemming “Wonen-Landhuis” één landhuis met twee wooneenheden is toegestaan.

Tevens is aan de gronden die door initiatiefnemer recentelijk zijn aangekocht, aansluitend aan de zuidoosthoek van het vigerende plangebied en grenzend aan de Paalbeekweg, de bestemming “Natuur” toegekend. Dit conform de wens van initiatiefnemer om deze gronden ook als zodanig in te richten.

Tot slot vormen de inrichting van het plangebied en het in hoofdstuk 1.3 genoemde beeldkwaliteitsplan het fundament van dit bestemmingsplan. Ter meerdere zekerheid dat deze inrichting en de in het beeldkwaliteitsplan genoemde (landschappelijke) uitgangspunten eerst worden gerealiseerd voordat de beide woningen kunnen worden gebouwd, is hierover in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.5 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.

4.6 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 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 vorige eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten, alsmede een overeenkomst tot aanleg en duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed. In deze overeenkomsten zijn een aantal zaken vastgelegd, zoals:

- de aanleg en instandhouding van het landgoed conform het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan;
- de verplichting tot aanleg van wandelverbindingen op het landgoed en de openstelling ervan;
- de zorg voor de aanleg van een natuurweide en nat hooiland, alsmede bloemrijke schapenweides;
- de voorwaarde om het open karakter van het beekdal te behouden.

Daarnaast is in de anterieure overeenkomst een *kettingbeding en boetebepaling opgenomen om als gemeente ervan verzekerd te zijn dat de verplichtingen uit deze overeenkomsten ook gelden voor eventuele rechtsopvolgers van de initiatiefnemer*. De boetebepaling is opgenomen voor het niet nakomen van de overige verplichtingen, zoals de locatie-eisen en de instandhoudingverplichting. Dit impliceert dat initiatiefnemer als rechtsopvolger van de vorige eigenaar eveneens gehouden is het nieuwe landgoed te exploiteren en onderhouden zoals in beide overeenkomsten vastgelegd. Dit betekent dat de gemeente Epe ten aanzien van initiatiefnemer geen financiële risico's loopt en het plan hiermee economisch uitvoerbaar is. Bovendien is de initiatiefnemer voor de huidige procedure op grond van de legesverordening leges verschuldigd waarmee de ambtelijke kosten voor deze procedure tevens zijn gedekt.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 inspraak en overleg

Conform het verzoek van de gemeente is met de direct omwonenden van het plangebied met betrekking tot het te wijzigen bouwvlak overleg gepleegd. Het betreft de bewoners van de percelen Paalbeekweg 20 en Ericaweg 10.

6.1.1 resultaat inspraakreactie

De bewoners van het perceel *Ericaweg 10* hebben aangegeven, dat zij graag wensen dat de initiatiefnemer een alternatieve locatie zoekt waarbij gedacht wordt aan het inmiddels gerealiseerde landgoed Beekdal, dat voor een deel direct aan het plangebied van landgoed Vlasbeek grenst. Ook hebben zij aangegeven dat zij zich over het voorstel - om langs de Paalbeek nog enkele elzen te planten - beraden in verband met het behoud van een open landschap.

Op landgoed Beekdal is inmiddels een woning gebouwd. Het is daarom zeer de vraag of de gemeente hieraan zou willen meewerken. Volgens het bestemmingsplan mag er niet nog een bouwkveld worden gerealiseerd. Bovendien betekent dit dat er dan geen woningbouw op Landgoed Vlasbeek meer zal plaatsvinden, terwijl daar over een oppervlakte van ca 10 ha door de vorige eigenaar en initiatiefnemer alle maatregelen voor het aanleggen van nieuwe natuur zijn uitgevoerd. De toevoeging van twee woningen op dit nieuwe landgoed geeft uit exploitatief oogpunt een meerwaarde hieraan.

De gemeente Epe heeft als uitgangspunt bij het creëren van een nieuw landgoed, dat naast natuurontwikkeling de bouw van een (of meer) woningen mogelijk is om de natuurontwikkeling te bekostigen. Dit staat in de Kwaliteitsimpuls Buitengebied Epe 2006. De natuurontwikkeling en de paden die over het nieuwe landgoed lopen leveren immers een bijdrage aan de landschappelijke en natuurwaarden voor iedereen en vooral voor de omwonenden. Het is daarom niet realistisch van initiatiefnemer te verlangen, dat hij met de eigenaar van landgoed Beekdal en met de gemeente gaat onderhandelen om zijn bouwplannen aldaar te realiseren. Initiatiefnemer is overigens bereid om met de bewoners van Ericaweg 10 - over de nieuwe woningbouwlocatie en over het voorstel om langs de Paalbeek nog enkele elzen te planten - overleg te plegen.

De bewoners van het perceel *Paalbeekweg 20* hebben aanvankelijk aangegeven het verschuiven van het bouwvlak onwenselijk te vinden omdat dit het uitzicht vanuit hun woning zal belemmeren. De enige verbetering in hun ogen is het verleggen van de ontsluitingsweg/oprijlaan naar het hoofdgebouw vanaf de Ericaweg. Recentelijk hebben deze bewoners echter laten weten, bereid te zijn hun aan (aanvankelijke) bezwaren tegen het vrije uitzicht vanuit hun woning te laten vallen. Dit onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing op het perceel grond direct tegenover hun woning zodanig wordt uitgevoerd dat er gedurende het hele jaar van voldoende zonlicht kan worden genoten.

Initiatiefnemer is niet in staat om aan de wens van een ontsluiting vanaf de Ericaweg tegemoet te komen. Dit omdat bij een ontsluiting vanaf de Ericaweg gebruik zal moeten worden gemaakt van andermans eigendom, namelijk van de organisatie het Geldersch landschap en kasteelen te Arnhem. Deze organisatie heeft initiatiefnemer echter laten weten dat verkoop van de betreffende gronden voor haar niet bespreekbaar is.

Wat betreft de gevraagde landschappelijke inpassing op een perceel grond in de directe nabijheid van de woning Paalbeekweg 20, is initiatiefnemer bereid zoveel mogelijk met de wensen van deze bewoners rekening te houden.

6.2 zienswijzen

Het ontwerpbestemmingplan Landgoed Vlasbeek heeft met ingang van 24 juni 2021 gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beoordeeld en voorzien van een reactie in de Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed Vlasbeek. Deze zienswijzennota is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het bestemmingsplan is mede op basis van de zienswijze gewijzigd vastgesteld.