

# Zienswijzennota

## Bestemmingsplan "Centrum Epe"



## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	1
1. Inleiding.....	2
2. Zienswijzen .....	3
3. Vooroverlegreacties .....	32
4. Ambtshalve wijzigingen.....	33

# 1. Inleiding

De voorliggende "Zienswijzennota" bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe".

Met ingang van 28 december 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe" gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe met de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 29 zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. De overige zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend, ondertekend en daarmee ontvankelijk. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is een vooroverlegreactie ingediend. Hiervan is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 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. In hoofdstuk 4 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen die worden voorgesteld.

## 2. Zienswijzen

### 1. Zienswijze d.d. 3 januari 2013 van W. van Putten, Hoofdstraat 80 te Epe (2013-00640)

#### Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat door diverse ontwikkelingen (veranderende bestedingspatroon, economische crisis, concurrentie van online-winkelen) de geplande winkels onder de nieuwe Marktwand niet gevuld zullen worden wat slecht voor het centrum is. Voorgesteld wordt daarom op zijn minst alsnog het als Markthal omschreven pand tussen Marktwand en Lindenhove te schrappen.

#### Reactie gemeente

Reclamant doelt met zijn zienswijze met name op de herontwikkeling van de Marktwand en omgeving. Deze ontwikkeling is niet in het bestemmingsplan "Centrum Epe" opgenomen, maar is, vanwege het ontwikkelingsgerichte karakter, in een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht. De zienswijze heeft dus geen invloed op het voorliggende bestemmingsplan. Wel zal de huidige planologische regeling van de nu nog aanwezige Marktwand uit het bestemmingsplan Centrum Epe worden gehaald. In dit kader verwijzen wij naar de ambtshalve wijzigingen.

### 2. Zienswijze d.d. 3 januari 2013 van ing. H. Veenbergen, Hoofdstraat 113a te Epe (nr. 2013-00825)

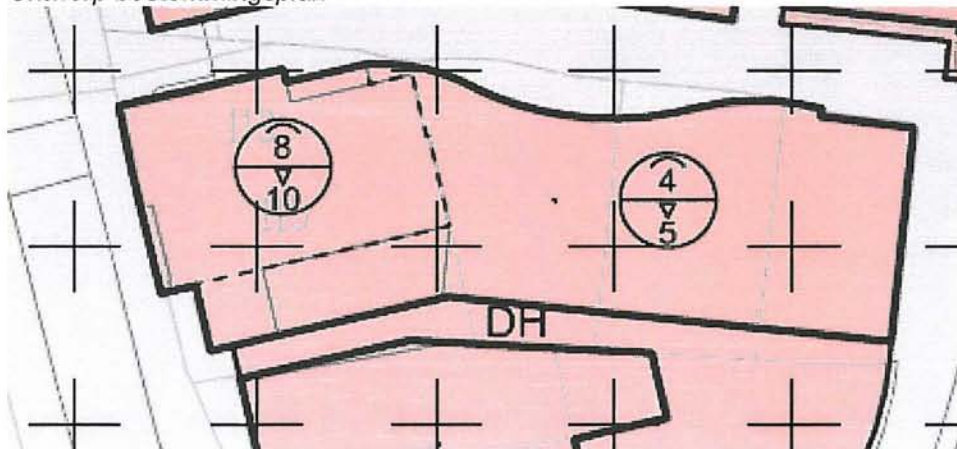
#### Samenvatting zienswijze

De nu geldende 36<sup>e</sup> partiële herziening van bestemmingsplan Centrum Epe kijkt voor het perceel Hoofdstraat 113, 115, 113a en Scheuterstraat 2, 4, 6 en 8 in veel opzichten af van het nu ter visie liggende bestemmingsplan. In deze herziening is een veel ruimere interpretatie van de bebouwingsgrens, waardoor een aantal vierkante meters winkelbestemming zijn verdwenen. Dit geldt ook voor de plangrens aan de zuidzijde grenzend aan het perceel van boekhandel Bosch waarbij reclamant wederom verwijst naar de partiële herziening. Hier loopt, in tegenstelling tot het ter visie liggende bestemmingsplan de plangrens aansluitend aan het pand van Bosch boekhandel. Het ter visie liggende plan beknot de toekomstige mogelijkheden ten aanzien van uitbreidingen of wijzigingen van reclamant. Dit kan en mag niet de bedoeling zijn. Verzocht wordt het bestemmingsplan conform de 36<sup>e</sup> partiële herziening aan te passen.

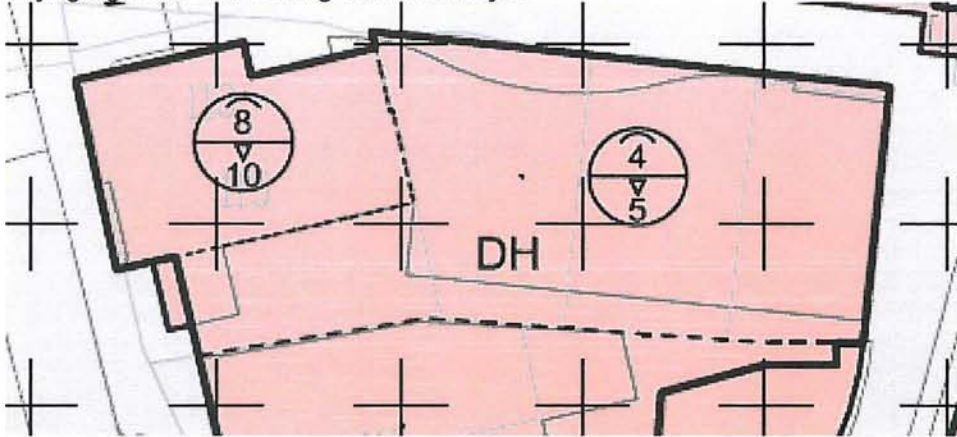
#### Reactie gemeente

In de 36<sup>e</sup> partiële herziening uit 1996 is, zoals reclamant aangeeft, inderdaad een ruimer bouwblok opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Gezien de wens van reclamant om op termijn uit te kunnen breiden zijn wij bereid het vigerende bouwblok terug te brengen. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

#### Ontwerp bestemmingsplan



*Wijziging naar aanleiding van zienswijze*



**3. Zienswijze d.d. 6 januari 2013 van dhr. Kwakkel, Officiersweg 37 te Epe (2013-01761 en 2013-03528)**

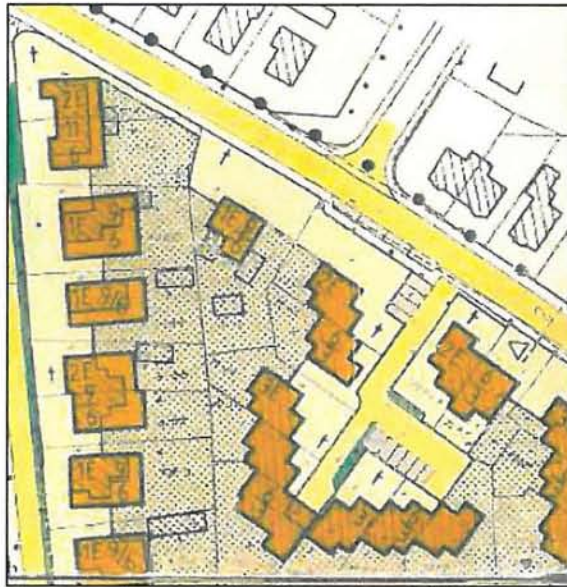
Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat in de huidige situatie het perceel aan de Officiersweg 37 wordt omringd door enerzijds de Officiersweg en anderzijds de toegangsweg tot de overige percelen aan het hofje. Hierdoor is de verhouding en indeling tussen erfgrond en tuingrond scheef en onlogisch. Het kleine stukje grond achter de woning is geografisch gezien de meest logische plek om een terras aan te leggen. Deze plek is het verst verwijderd van de openbare weg en tevens de enige plaats met enige zonuren en de meeste privacy.

In het ontwerp van deze karakteristieke woningen is helaas geen rekening gehouden met de behoefte aan enige bergruimte voor tuingereedschap en of fietsen. De vorige eigenaar had dit perceel volledig dicht beplant aan de voorzijde van de woning. Reclamant heeft dit allemaal verwijderd om juist het open karakter aan de voorzijde te herstellen. Wel met dien verstande een schuur te bouwen welke het terras van de wegzijde afschermt. Op de plankaart is tevens te zien dat twee percelen verder, welke ook een hoekperceel betreft, wel tot aan de Officierweg gebouwd mag worden. Hier is recentelijk ook nog gebouwd. Tevens heeft reclamant geconstateerd dat er op een ander perceel gelegen aan de Officiersweg wel een tuinhuis is gebouwd gesitueerd op tuingrond. Tot slot wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen schuur in het kader van de welstand een grote gelijkenis zal gaan vertonen met het hoofdverblijf. Tevens zal het bouwwerk vanaf de wegzijde niet of nauwelijks zichtbaar zijn door de reeds aangeplante beschutting. Gevraagd wordt de aangevraagde wijziging alsnog te honoreren, zodat de schuur kan worden geplaatst.

Reactie gemeente

Het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Epe voorziet hoofdzakelijk in een continuering van het vigerende bestemmingsplan uit 1982. Uit de onderstaande uitsneden van het bestemmingsplan Centrum Epe uit 1982 en het nieuwe ontwerp bestemmingsplan blijkt dat de situatie rondom de Officiersweg 37 exact is overgenomen.



*Bestemmingsplan Centrum Epe 1982*



*Ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe*

Daarnaast wordt bij de actualisatie van een bestemmingsplan altijd gekeken naar de werkelijke situatie. Bij verschillen tussen de werkelijke situatie en het vigerende bestemmingsplan kan worden besloten om het nieuwe bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met die feitelijke situatie, of juist te handhaven op het vigerend bestemmingsplan. In het gebied rondom de Officiersweg 37 komt de feitelijke situatie overeen met het bestemmingsplan uit 1982 (zie onderstaande luchtfoto). Er is dus geen reden het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

*Luchtfoto situatie 2011*



De bewering van reclamant dat er reeds sprake is van een precedent klopt niet. Uit een controle ter plaatse blijkt dat er geen sprake is van de realisatie van een bijgebouw in de bestemming Tuin in de nabije omgeving. Wel is er sprake van bijgebouwen in het achtererf van de percelen Bloemstraat 26 en 28, hetgeen ook zo bestemd is in het vigerende bestemmingsplan. Dit betreft dus geen vergelijkbare situatie met de Officiersweg 37. Er is ook op grond van precedentwerking dus geen reden om in het nieuwe bestemmingsplan de situatie anders te bestemmen en tegemoet te komen aan de wens van reclamant om een bijgebouw binnen de tuinbestemming toe te staan.

Ten slotte is het verzoek van reclamant behandeld in het stedenbouwkundig overleg van 12 maart 2013. Geconstateerd is dat het een hoeksituatie betreft, waardoor de woning in feite twee voortuinen heeft. Het gevraagde bijgebouw komt zo in de voortuin, waardoor de rooilijn wordt overschreden. Dit brengt een stedenbouwkundige 'confrontatie' met zich mee, hetgeen niet wenselijk is. Door het gevraagde bijgebouw zou een ongewenst beeld ontstaan. Een voorstel om deels aan de zienswijze tegemoet te komen door het bijgebouw niet tot aan de straat, maar tot aan de helft van de tuin te situeren stuit op dezelfde bezwaren. Ook dit is ongewenst. Daarbij wordt opgemerkt dat een bijgebouw hier toestaan precedentwerking heeft. Conclusie is dat het gevraagde bijgebouw binnen de in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe opgenomen bestemming "Wonen" dient te worden gerealiseerd. Aan de zienswijze wordt daarom niet tegemoet gekomen.

#### 4. Zienswijze d.d. 19 januari 2013 van Café De Posthoorn, Markt 1 te Epe (2013-2013-02646)

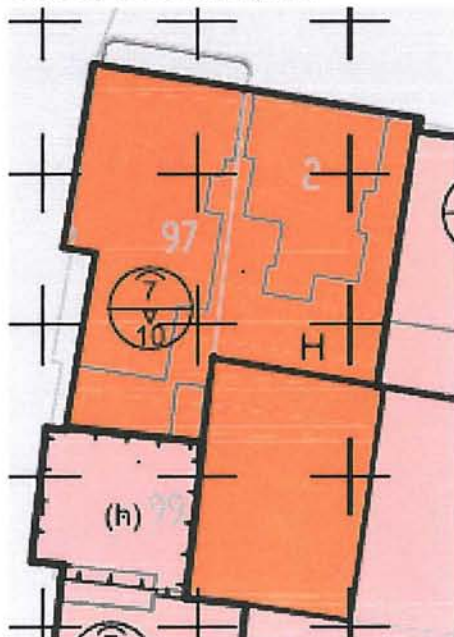
##### Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat op de plankaart van het plan het overdekte terras aan de Markt 1, waarvan de ondergrond in eigendom is van de verhuurder, niet de bestemming horeca heeft gekregen, terwijl het wel als zodanig is bebouwd en wordt gebruikt en ook voor de toekomst gewenst is.

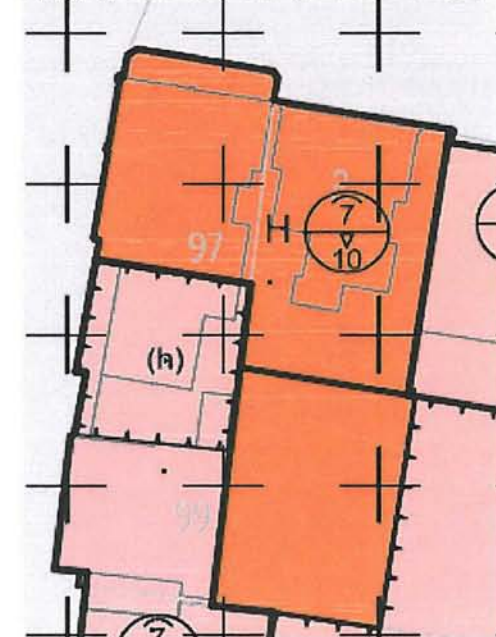
##### Reactie gemeente

Het overdekte terras is inderdaad als bouwwerk gerealiseerd op de grond van de verhuurder. Het terras dient daarom bij het bouwvlak te worden betrokken. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

Ontwerp bestemmingplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



Voor alle duidelijkheid: de huisnummering op de hierboven weergegeven kaarten komt niet overeen met de feitelijke situatie. Dit kan, omdat dit in de digitale ondergrond verwerkt zit, niet aangepast worden. Hoofdstraat 97 is het pand dat bij het plaatje 'wijziging naar aanleiding van zienswijze' een aanduiding (h) heeft gekregen. Het noordelijke pand op de hoek (De Posthoorn) is Markt 1.

**5. Zienswijze d.d. 24 januari 2013 van de heer W. van Tongeren, Sint Antonieweg 8 te Epe (2013-03281 en 2012-03515)**

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat de nieuwe bestemming van Sint Antonieweg 4 niet overeenstemt met de huidige bestemming. Onder de huidige bestemming is het bewonen van het perceel niet toegestaan. Onder de nieuwe bestemming lijkt dat wel mogelijk. Daarnaast wordt eveneens met betrekking tot dit perceel opgemerkt dat:
- niet duidelijk in het bestemmingsplan is opgenomen dat 70% van het bouwvlak mag worden bebouwd.
  - de bouwplannen van Viattence niet overeenkomen met de maximale nokhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Epe.
  - de wijze van bebouwing en het respect voor groenstroken aan de Sint Antonieweg niet overeenkomt met de geplande bebouwing van 70%.
- b. Reclamant verwacht met de voorgenomen plannen direct schade te leiden door de vermindering van privacy en woongenot en een directe waardevermindering van de woning waardoor bij doorgang van de huidige plannen een verzoek tot planschade zal worden ingediend.

Reactie gemeente

- Ad a. Uit meerdere zienswijzen en hoorzittingen met diverse reclamanten (zienswijzen 5, 7, 9, 24 en 26) is gebleken dat deze reclamanten in de veronderstelling verkeren dat een door Viattence beoogde zorgontwikkeling aan de Sint Antonieweg 4 in het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe" is opgenomen. Dit is niet het geval. De beoogde zorgontwikkeling zal dus middels een aparte procedure moeten geschieden. In het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe" is de regeling uit het geldende bestemmingsplan "Centrum Epe, 19e partiële herziening" overgenomen. Dit geldt voor zowel de bouw- (bouwvlak, nok- en bouwhoogte, bebouwingspercentage) als de gebruiksregels. Qua formulering van het gebruik is aangesloten bij de formulering die bij de actualisatie van andere bestemmingsplannen ook is gebruikt. Omdat de geldende bestemming 'bijzondere doeleinden' in de wettelijk voorgeschreven Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) niet meer bestaat, is gekozen voor een bestemming die het beste past bij de vigerende bestemming. Dit is de bestemming "maatschappelijk". Binnen de bestemming "maatschappelijk" is het bewonen van het perceel in het kader van de diverse zorgfuncties mogelijk, net als in de huidige bestemming "bijzondere doeleinden". Voor wat betreft de onduidelijkheid over het te bebouwen oppervlakte merken wij op dat in artikel 11 van de regels is opgenomen dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Binnen het bouwvlak aan de Sint Antonieweg 4 mag maximaal 70% worden bebouwd. Dit betekent dat niet het gehele perceel voor 70% mag worden bebouwd, zoals reclamanten suggereren, doch slechts het bouwvlak. Dit is conform de huidige bestemming. Ook de nokhoogte is conform de huidige bestemming opgenomen.
- Ad b. Gezien het bovenstaande achten wij de kans op het ontstaan van planschade uitgesloten. Mochten reclamanten van mening zijn dat er toch planschade is opgetreden, dan kunnen reclamanten binnen 5 jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade indienen.

**6. Zienswijze d.d. 15 januari 2013 van H.G. Smaal, Officiersweg 42 te Epe (2012-03348)**

Samenvatting zienswijze

- a. Op de tekening van het plan is het overdekte terras aan de Markt 1, waarvan de ondergrond in eigendom is van reclamant, niet ingekleurd als horeca; alhoewel dit niet tot het bouwblok behoort is de bestemming horeca daar wel gewenst om het huidige gebruik in de toekomst te kunnen handhaven.



- b. Bij de aanduiding van het gehele perceel aan de Markt 1 / Hoofdstraat 97 als horeca voor zowel de beneden- als de bovenverdieping dient er rekening te worden gehouden te worden met het feit dat er zich op de etage boven het oude gedeelte van het pand een woning bevindt, continuering van deze situatie is gewenst.
- c. Voor het deel van de aanbouw aan Hoofdstraat 97, waarin het Chinese restaurant is gevestigd, zou een bestemming detailhandel met extra aanduiding voor horeca, zoals het ook bij het belendende pand Hoofdstraat 99 het geval is, op zijn plaats zijn. De plannen voor de uitbreiding van de horeca bestemming voor de panden die gelegen zijn aan de Markt zouden bij realisering daarvan tot een "overbewinkeling" in de horecasector kunnen leiden, enige flexibiliteit voor de invulling van de Hoofdstraat is daarom hier gewenst.

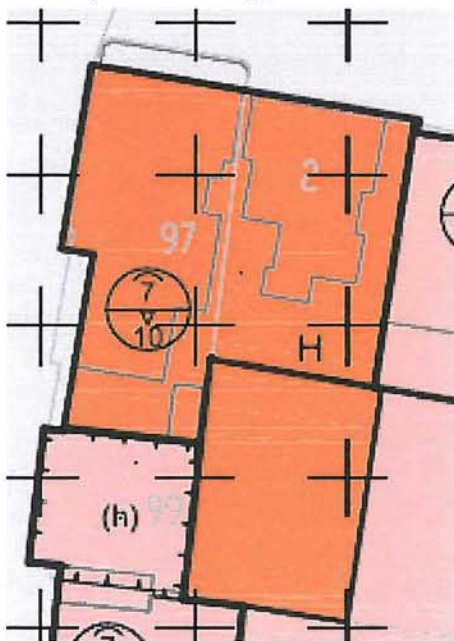
Reactie gemeente

Ad a. Zie het gestelde bij zienswijze 4.

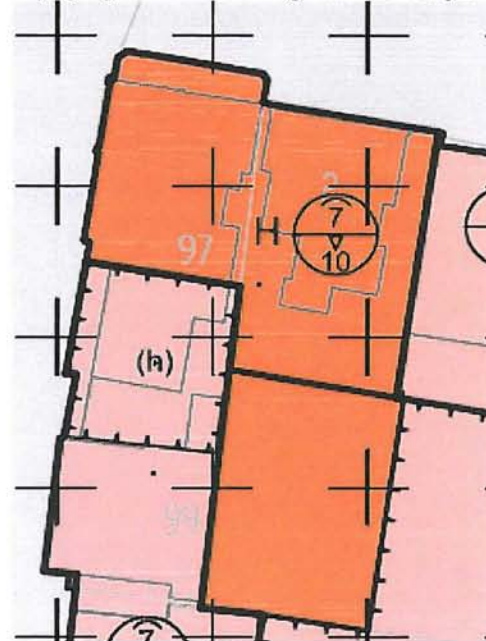
Ad b. Binnen de bestemming "horeca" is bewoning op de verdieping(en) toegestaan tot het bestaande aantal woningen. Omdat ter plaatse een woning aanwezig is, is bewoning van deze etage ook op basis van het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe" toegestaan.

Ad c. Een (eventuele) wijziging van het gebruik van horeca naar detailhandel voor het pand aan Hoofdstraat 97 past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Centrum Epe om detailhandel binnen het kernwinkelgebied te vestigen en horeca te concentreren aan de Markt (Raadhuisplein genaamd in de Structuurvisie Centrum Epe). Een omzetting naar de bestemming "detailhandel" met de aanduiding "horeca" waarmee de bestaande rechten worden gerespecteerd is daarom passend. **Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.**

Ontwerp bestemmingplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



Voor alle duidelijkheid: de huisnummering op de hierboven weergegeven kaarten komt niet overeen met de feitelijke situatie. Dit kan, omdat dit in de digitale ondergrond verwerkt zit, niet aangepast worden. Hoofdstraat 97 is het pand dat bij het plaatje 'wijziging naar aanleiding van zienswijze' een aanduiding (h) heeft gekregen. Het noordelijke pand op de hoek (De Posthoorn) is Markt 1.

**7. Zienswijze d.d. 24 januari 2013 van de heer L. Steenbergen, Sint Antonieweg 10a te Epe (2013-03582 en 2013-03584)**

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant merkt op dat het nieuwe bestemmingsplan, naast de rechten en plichten van belanghebbenden ook moet worden getoetst aan het bestaande beleid en het beleid dat in het verleden door het College en de Gemeenteraad is gehanteerd en op basis waarvan belanghebbenden beslissingen hebben genomen. Gedoeld wordt op het "groene lanen" beleid, waarin staat dat het de bedoeling is dat de rondweg eruit ziet als een mooie groene laan, maar ook het beleid van het College dat met de bestemming van de panden binnen de ring van gemeente Epe flexibel om gegaan moet worden. Reclamant heeft de woning aan Sint Antonieweg 10a aangeschaft in de wetenschap dat de woning niet alleen als woning, maar ook als kantoor en bijvoorbeeld ook als praktijkruimte mag worden gebruikt. Het beleid van de gemeente Epe was in 2000 zo. Dit dient dan ook in het bestemmingsplan verwoord te worden. Zoals gemeld is niet alleen het vigerende bestemmingsplan bepalend.
- b. Reclamant is van mening dat de nieuwe bestemming van Sint Antonieweg 4 niet overeenstemt met de huidige bestemming. Onder de huidige bestemming is het bewonen van het perceel niet toegestaan. Onder de nieuwe bestemming lijkt dat wel mogelijk. Daarnaast valt uit het bestemmingsplan af te leiden dat slecht 70% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Dit blijkt echter niet uit het ontwerp bestemmingsplan. Daaruit kan worden afgeleid dat 70% van het gehele perceel bebouwd mag worden. Indien bedoeld is dat slechts 70% van het bouwvlak bebouwd mag worden, zal dit in het plan moet worden veranderd.
- c. Ten aanzien van het KPN gebouw – Dwarsweg 14 merkt reclamant op dat uit de inspraaknota kan worden afgeleid dat het College meent dat reclamant op het terrein woningen wil laten bouwen. Dat is echter niet juist. Reclamant heeft slechts als voorbeeld genoemd dat de woonbestemming een betere bestemming is dan de bestemming bedrijf. Die bestemming is niet gewenst. Het pand is momenteel feitelijk slechts als telefooncentrale in gebruik en er geen personeel. Naar mening van reclamant moet die situatie worden vastgelegd in het plan, waarmee wordt voorkomen dat in de toekomst een ander bedrijf wordt gevestigd op de locatie, die voor het centrum van Epe ongewenste bedrijfsactiviteiten zal ontplooiën.

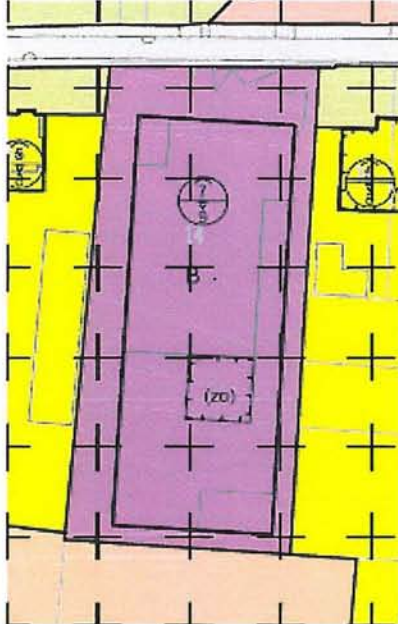
Reactie gemeente

Allereerst merken wij op dat, daar waar reclamant refereert aan zijn inspraakreactie, wij verwijzen naar onze reactie in de inspraaknota zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In reactie op de in de zienswijze opgenomen punten het volgende:

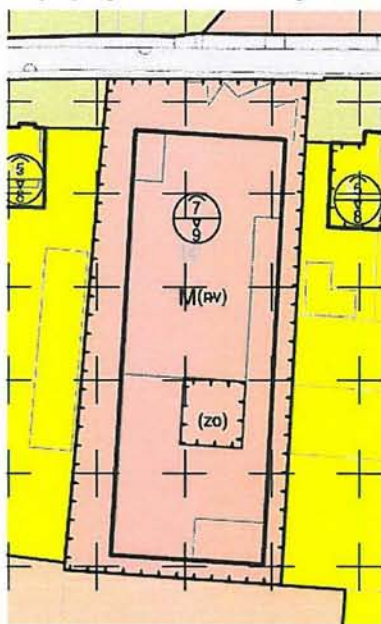
- Ad a. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Centrum Epe uit 1982 de bestemming "woondoeleinden" waarbij één woning in niet gestapelde bouw is toegestaan. In een zelfstandige woning is het mogelijk een aan-huis-verbonden-beroep uit te voeren binnen de daarvoor geldende regels. Van multifunctionaliteit van de huidige bestemming is echter geen sprake op basis van het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan was al vigerend op het moment dat reclamant de woning kocht. Het 'groene lanen beleid', waar reclamant aan refereert, is niet bekend. Overigens is met de vaststelling van de Structuurvisie Centrum Epe een recent beleidskader vastgesteld. Deze visie geeft geen aanleiding om flexibele bestemmingen op te nemen voor de panden aan de Sint Antonieweg.
- Ad b. Zie het gestelde bij zienswijze nr. 5.
- Ad c. In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand de bestemming "bijzondere doeleinden". Omdat de geldende bestemming "bijzondere doeleinden" in de wettelijk voorgeschreven Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) niet meer bestaat, is in het ontwerp bestemmingsplan met toepassing van de SVBP gekozen voor een bestemming die het beste past bij vigerende gebruik. Dit is de bedrijfsbestemming geworden omdat een nutsbedrijf onder de hoofdgroep "bedrijf" valt.

Wij zijn echter, in afwijking van het ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe, bereid om de bestemming die qua regeling het meest overeenkomt met de vigerende bestemming "bijzondere doeleinden", terug te brengen op het perceel. Dit is de bestemming "maatschappelijk". Tevens wordt een aanduiding "nutsbedrijf" opgenomen om ook de bestaande situatie naar behoren te regelen. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



## 8. Zienswijze d.d. 25 januari 2013 van Boek- en kantoorboekhandel Bosch, de heer P. Bosch, Hoofdstraat 117 te Epe (2013-03581)

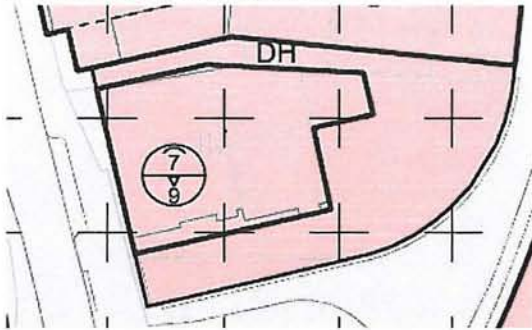
### Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant merkt op dat de op het bestemmingsplan ingetekende begrenzing van de huidige bebouwing op perceel Hoofdstraat 117 niet juist is. Op een bij de zienswijze bijgevoegde tekening is de juiste begrenzing aangegeven.
- b. In het voorliggende bestemmingsplan is op geen enkele wijze rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de winkel/magazijn/woning van reclamant. Om een dergelijke uitbreiding in de toekomst te kunnen realiseren wordt om een bebouwingmogelijkheid verzocht die het gehele perceel beslaat, dit in aansluiting aan de bebouwing van het naastgelegen perceel. Op een bij de zienswijze bijgevoegde tekening is het gewenste bouwvlak aangegeven.

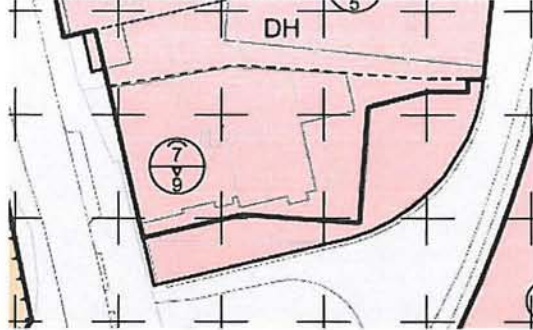
### Reactie gemeente

- Ad a. De bebouwing waar reclamant op doelt, is inderdaad ter plaatse aanwezig en per abuis niet bij het bouwvlak betrokken. Het vigerende bouwvlak, zoals opgenomen in bestemmingsplan "Centrum Epe" zal daarom alsnog in het bestemmingsplan worden opgenomen. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**
- Ad b. Reclamant verzoekt het gehele perceel als bouwvlak aan te merken. Dit betekent dat er ter plaatse een forse uitbreiding kan plaatsvinden. Wij achten dit, gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan, niet wenselijk. Een dergelijke uitbreiding heeft daarnaast impact op de omgeving die op dit moment onvoldoende kan worden beoordeeld voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten, maar ook de planologische en (milieu)technische uitvoerbaarheid. Indien reclamant dit wenst kan er een afzonderlijk verzoek worden ingediend.

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



**9. Zienswijze d.d. 30 januari 2013 van Fam. T.B. Smit, Dwarsweg 1 te Epe (2013-03811 en 2013-03809)**

Samenvatting zienswijze

- a. Met betrekking tot het perceel Sint Antonieweg 4 wordt de bestemming van zorg gewijzigd in maatschappelijk. Momenteel is er geen woonbestemming op dit perceel en wordt dit door de wijziging wel mogelijk, waardoor vooruitgelopen wordt op de uitgebreide bouwplannen van Viattence.
- Daarnaast is op de website ruimtelijke plannen te zien dat het huidige bouwblok wordt vergroot. Echter geeft dit geen goed beeld van de werkelijke plannen. Het ingetekende bouwblok is groter dan het "huidige bouwblok" (voor sloop) maar volgens de toelichting zou dit 70% van het totale oppervlakte van het perceel worden. Gezien de omliggende percelen en bebouwing achten reclamanten dit buiten proporties en niet passend in het straatbeeld. De gewenste dorpsuitstraling zoals omschreven in het Centrumplan Epe wordt hierdoor ernstig toegetakeld en de groene uitstraling zal daardoor verdwijnen. Daarnaast vinden reclamanten de manier waarop e.e.a. op de website ruimtelijke plannen wordt weergegeven, niet duidelijk en bijna misleidend te noemen. De verhouding van het bouwblok komt niet overeen met de 70% die elders staat vermeld. Naast een bebouwing van 70% van het perceel blijft er rekening houdend met bestrating e.d. zeer beperkt ruimte voor groen over. Hier zal het wonen en de meer open structuur in het centrum met veel vrijstaande bebouwing in een parkachtige omgeving ernstige schade ondervinden. Het kan dan geen sprake zijn van kwalitatief hoogwaardig groen zoals omschreven in het centrumplan Epe.
- De cultuurhistorische waarde waaraan de gemeente Epe zoveel waarde hecht wordt in deze wijziging niet meegenomen. Er zal met deze wijziging geen sprake zijn van bebouwing die gekenmerkt wordt door één bouwlaag met zadeldak, als de bouwhoogte van maximaal 8 meter wordt gehandhaafd zal de nieuwe bebouwing uittorenen boven de monumentale panden in de directe omgeving.
- Tevens is de verhouding tot bebouwing op de omliggende percelen buiten proporties. Een behoorlijk aantal van de omliggende bebouwing treft u aan op de Monumentenlijst van de gemeente Epe, dit tijdshistorisch straatbeeld wordt met deze wijziging erg aangetast.
- b. Met betrekking toe het perceel aan Dwarsweg waar KPN momenteel gevestigd is, achten reclamanten het niet wenselijk dat dit perceel een bedrijfsbestemming krijgt. De huidige gebruiker heeft geen personeel dat dagelijks aanwezig is op deze locatie. Als in de toekomst het perceel verkocht wordt en een ander bedrijf zich daar zou vestigen, dan kan dat veel overlast geven qua parkeervoorziening en de straat leent zich niet voor een toename van verkeersdeelnemers in het bijzonder niet voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast loopt het plan Marktwand en wil de gemeente Epe een autoluw centrum. Een wijziging van de huidige bestemming is ons inziens hiermee in strijd.

Reactie gemeente

- Ad a. Zie het gestelde bij zienswijze 5.  
Ad b. Zie het gestelde bij zienswijze 7 onder punt c.

**10. Zienswijze d.d. 31 januari 2013 van Buitenkamp Makelaardij, de heer H.J. Buitenkamp, namens de heer en mevrouw W.M. Bagerman - Kerr, Bloemstraat 1 te Epe (2013-04051)**

Samenvatting zienswijze

- a. De zienswijze, het bezwaar betreft de ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aangegeven wijziging van de bestemming verkeersdoeleinden. Hierbij wordt verwezen naar de (vernietigde) uitspraak van de Rechtbank Zutphen d.d. 15 februari 2012 nr. 11/628 inzake het geding tussen reclamanten en het college en de uitspraak inzake het Hoger Beroep Raad van State d.d. 2 januari 2013.  
Bij deze laatste uitspraak wordt speciaal verwezen naar het gestelde, in punt 5.1. Daar staat verbazingwekkend dat niet in geschil is dat het voetpad, voor zover aangelegd op de hoek van de Hoofdstraat, Quickbornlaan en Bloemstraat is gelegen op een strook grond waarop de bestemming "Groenvoorziening" rust. Over dat feit behoeven wij dan ook niet meer te twisten. De Raad van State heeft al vastgesteld dat dat voetpad op de vigerende bestemming "Groenvoorziening" ligt. Reclamant stelt dat zij zaak natuurlijk weer opnieuw op kunnen starten, echter gezien het feit dat er inmiddels publicaties gedaan zijn inzake het vast te stellen bestemmingsplan en daarmee alsnog aan het verzoek tot handhaving tegemoet lijkt te komen, lijkt het meer simpel daar beroep aan te tekenen tegen uw gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan, middels deze zienswijze. Mocht u daarbij besluiten niet aan de zienswijze tegemoet te komen zal er direct de procedure tot planschade opgestart gaan worden. Ondanks het feit dat in de voornoemde Hoger Beroepsprocedure de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het hoger beroep gegrond heeft verklaard zijn reclamanten gelukkig met die uitspraak voor zover het punt 5.1. van die uitspraak betreft.
- b. Het extra punt, zoals reeds aangegeven bij de inspraak, is het punt van de wijziging van de bestemming verkeer zoals u het in uw nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Centrum Epe noemt. Dit betreft o.a. het in het vigerend bestemmingsplan aangegeven stuk "groen" gelegen tussen de Aquilastede en de ABN Amrobank aan de Hoofdstraat te Epe. De stelling zoals door uw college van burgemeester en wethouders weergegeven in haar reactie vermeld in de inspraaknota onder 6 Ad a is totaal verkeerd. Het college wil daarmee aantonen dat de feitelijke huidige situatie van het aanwezige groen aan de oostzijde van de Hoofdstraat, juridisch zou zijn verankerd. Dat dit totaal onjuist is zal een ieder duidelijk zijn. Immers op de in het ontwerp bestemmingsplan aangegeven locatie waar nu feitelijk groen staat aangegeven is het qua bestemming geen enkele belemmering om daarvoor in de plaats bestrating c.q. een weg, bushalte of rijwiel-/voetpaden aan te leggen. Het blijkt dus meer een losgeslagen anker dan een op goede wijze verankerd feit dat de huidige groen situatie blijft.  
Uit de voornoemde uitspraak van de Raad van State is voldoende aangetoond dat het gestelde in de inspraaknota niet juist te zijn. De Raad van State heeft duidelijk aangegeven dat het wegprofiel en voetpad niet binnen de vigerende bestemming verkeersdoeleinden liggen. Er is dus geen sprake van de actualisatie van het bestemmingsplan zoals is aangegeven. Het betreft hier een wijziging van het bestemmingsplan. Ook hiertegen blijft het bezwaar/zienswijze van kracht en geldt het hiervoor gestelde inclusief de mogelijk aangekondigde procedure tot planschade. Gezien de complexe situatie betreffende deze zienswijze en de daarbij behorende voorgeschiedenis wil reclamant dit graag ter voorkoming van misverstanden, nader toelichten.

Reactie gemeente

- Ad a. Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Raad van State. Daarbij ging het onder andere over de vraag of het is toegestaan een voetpad te realiseren binnen de daar geldende groenbestemming. De Raad van State heeft de gemeente in het gelijk gesteld en heeft daarmee bevestigd dat de aanleg van wegen, fietspaden, voetpaden en bushaltes in het kader van de realisatie van de Veluwelijn ter hoogte van de bushalte Epe, Centrum op een juiste manier en conform het vigerende bestemmingsplan is uitgevoerd. Ter verduidelijking zal de uitspraak als bijlage bij deze zienswijzennota worden gevoegd.

Op basis hiervan constateren wij daarom dat er geen strijdigheid is met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast constateren wij dat het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe", waar genoemde wegen, fietspaden, voetpaden en bushaltes de bestemming "verkeer" hebben gekregen, overeenkomt met de huidige ter plaatse aanwezige situatie. Dit is conform de doelstelling van het bestemmingsplan de huidige situatie te bestemmen. Wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van planschade door de nieuwe bestemming, dan kan er tot 5 jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade bij de gemeente worden ingediend.

- Ad b. In de inspraaknota is niet gesteld dat de aanwezigheid van groen aan de Hoofdstraat tussen de ABN Amro en Aquilastede juridisch is verankerd. Aangegeven is dat het een functie is die binnen de verkeersbestemming valt. In principe kan er binnen een verkeersbestemming uitwisseling plaatsvinden van functies (mits passend binnen de verkeersbestemming). Dit is een gebruikelijke, ook in andere bestemmingsplannen, toegepaste methode. Wij vinden het wenselijk om, indien het in het kader van bijv. verkeersveiligheid noodzakelijk blijkt te zijn, snel te kunnen handelen. Dit is niet mogelijk als het bestemmingsplan dient te worden herzien. Indien er een wijziging in bijvoorbeeld de verkeersstructuur plaats zou gaan vinden treden wij, zoals gebruikelijk, in overleg met belanghebbenden en is er een mogelijkheid om op dat voornemen te reageren.

## **11. Zienswijze d.d. 31 januari 2013 van Buitenkamp Makelaardij, de heer H.J. Buitenkamp, namens de heer en mevrouw W.M. Bagerman - Kerr, Bloemstraat 1 te Epe (2013-04052)**

### Samenvatting zienswijze

Het onderhavige perceel is gelegen op de hoek Bloemstraat en Quickbornlaan. Het vergelijkbare perceel Bloemstraat 5 te Epe is gelegen op de hoek van de Bloemstraat en de Wildforstlaan. Dat perceel heeft een bouwblok van ca. 14 x 28 m. In voornoemde nota heeft uw college aangegeven de bereidheid te hebben het bouwblok, conform enkele andere in de buurt gelegen woningen, te vergroten. Dit is echter, zie hiervoor, niet conform andere in de buurt gelegen woningen aangepast. De uitbreiding betreft slechts 2 meter.

De mogelijkheid van de uitbreiding/overschrijding van de aanwezige bebouwing ten opzichte van het bouwblok zou ook conform de huidige regelgeving mogelijk kunnen. Dit is echter niet maatgevend. Het feit dat er een vergunning is verleend van de huidige bouw maakt deze vergunning niet overeenkomstig de voorgestelde bestemming. Die bebouwing zou daarmee conform het overgangsrecht aanwezig zijn. Het kan niet de bedoeling zijn van het vaststellen van een "nieuw bestemmingsplan" om bestaande vergunde situaties onder het overgangsrecht te gaan laten vallen. Om die reden verwijst reclamant nogmaals naar de ingediende inspraakreactie en verwacht dat u het formaat van het bouwblok dusdanig aanpast dat het gebouw passend is binnen het bouwblok en daarbij evenals het naastgelegen perceel Bloemstraat 3 te Epe (bouwblok 15 x 14m), een vergunningplichtige uitbreiding aan de achterzijde mogelijk maakt. Vandaar het verzoek dit te stellen op een maatvoering groot 18 x 18 m.

### Reactie gemeente

In de regels is bepaald dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te zijn gesitueerd. Aan- uit- en bijgebouwen kunnen ook buiten het bouwvlak worden gesitueerd mits zij aan de regels van artikel 16.2.2. voldoen. In de onderhavige situatie is het hoofdgebouw (14,8 m bij 10,6 m volgens de verleende bouwvergunning) binnen het bouwvlak van 14,8 m bij 12,5 m gesitueerd en zijn de aan- uit- en bijgebouwen (deels) buiten het bouwvlak gesitueerd, maar bij recht toegestaan. De vergunde situatie past binnen de regels van het bestemmingsplan; er is daarmee geen sprake van overgangsrecht of een illegale situatie. De systematiek die in dit bestemmingsplan wordt gehanteerd wordt ook in andere bestemmingsplannen toegepast. Als aan- uit- en bijgebouwen binnen het bouwvlak zouden moeten worden gesitueerd is de woningeigenaar erg beperkt in zijn/haar mogelijkheden.

In de inspraaknota is door ons destijds aangegeven dat het bouwblok met 2 meter in westelijke richting wordt vergroot (van 10,5 m naar 12,5 m). Dit is, zoals reclamant ook constateert, ook als zodanig uitgevoerd.

Voor wat betreft de grootte van het bouwvlak refereert reclamant aan het bouwvlak bij Bloemstraat 5. Voor wat betreft dat bouwvlak merken wij op dat het bouwvlak ook in het vigerende bestemmingsplan al een dergelijke grootte had (14x28 meter). Het bouwvlak is één op één overgenomen en niet, in tegenstelling tot het bouwvlak van reclamant, uitgebreid. Ons inziens zijn beide bouwvlakken niet met elkaar te vergelijken. Evenmin zijn er rechten te ontlenen aan de grootte van in de nabijheid van Bloemstraat 1 gelegen bouwvlakken. Wij zien geen aanleiding en evenmin een noodzaak om het bouwvlak (nogmaals) te vergroten.

**12. Zienswijze d.d. 31 januari 2013 van Buitenkamp Makelaardij, de heer H.J. Buitenkamp, namens de heer D. Dekker eigenaar van de percelen Hoofdstraat 110-114 te Epe (2013-04050)**

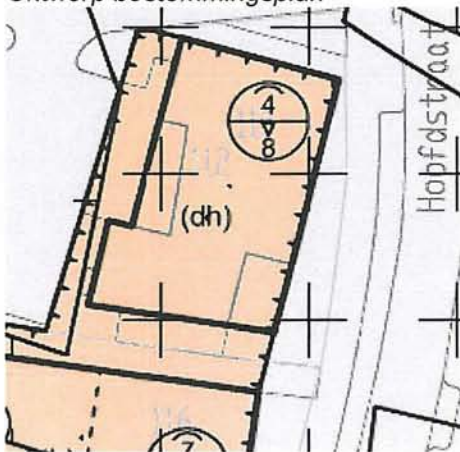
Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het formaat van het bouwvlak aan Hoofdstraat 110 t/m 114 te Epe. Het bestaande winkelpand heeft een frontbreedte vanaf de zuidelijke perceelgrens. In het ontwerpbestemmingsplan is echter aangegeven dat het bouwvlak enige meters (2 a 3 m). vanaf die perceelgrens begint. Daarmee komt een gedeelte van de bestaande bouw buiten het bouwvlak te liggen. Het bouwvlak dient dan ook uitgebreid te worden tot en met de erfscheiding overeenkomstig de huidige bebouwing of te wel de actualisatie van de bestemming.

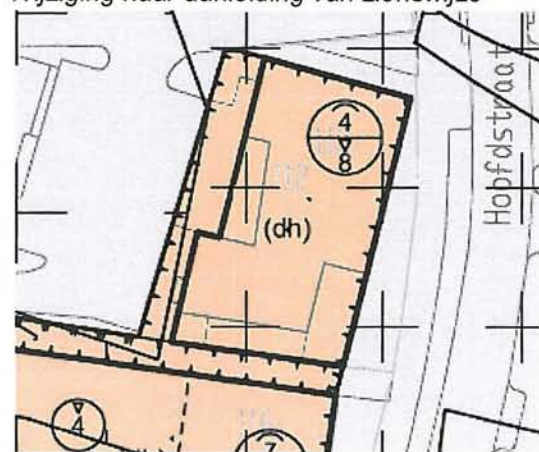
Reactie gemeente

Het bouwvlak van het ontwerp bestemmingsplan is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Centrum Epe 46<sup>e</sup> partiële herziening. De uitbreiding van het pand waar reclamant op doelt is vervolgens met een artikel 19 lid 3 WRO vrijstelling van dat bestemmingsplan vergund en kan daarom alsnog bij het bouwvlak worden betrokken. Het bouwvlak zal worden vergroot tot aan de westelijke perceelgrens. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



**13. Zienswijze d.d. 31 januari 2013 van Buitenkamp Makelaardij, de heer H.J. Buitenkamp, namens D. Dekker, eigenaar van de percelen Emmastraat 5/ van Zelmstraat 6 te Epe (2012-04049 en 2013-04304)**

Samenvatting zienswijze

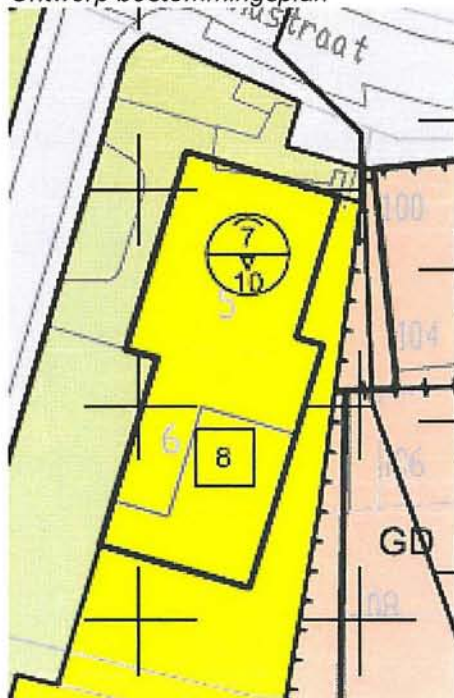
Het betreft het voormalige perceel SNS Bank Emmastraat 5 / van Zelmstraat 6 te Epe. In het ontwerp bestemmingsplan wordt dit pand uitsluitend de bestemming wonen (max 8 stuks gegeven). In het vigerende plan heeft het pand de bestemming wonen en kantoor. In verband met de economische ontwikkelingen lijkt het op dit moment niet verantwoord het onderhavige bouwwerk te slopen en te vervangen door het beoogde appartementencomplex. Om die reden is het woongedeelte begane grond thans verhuurd als woonruimte.

De verdieping is conform uw (tijdelijke) vergunning verhuurd als woonruimte. Het overige kantoorgedeelte is conform het ingediende verzoek verhuurd, als zijnde een dierenartsenpraktijk. De afspraken daartoe zijn reeds in december voor de kerstdagen gemaakt. Om die reden, is het noodzakelijk dat de bestemming zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen zowel voor de begane grond als verdiepingen Centrumvoorzieningen W+ K (wonen + kantoor) gehandhaafd blijft. Ik verzoek u dan ook de aangegeven aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe voor de vaststelling van het bestemmingsplan door te voeren.

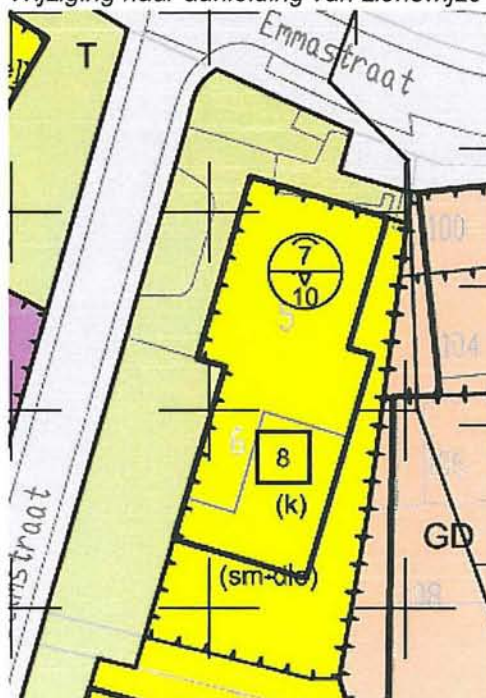
#### Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is de recent verleende vergunning ten behoeve van de bouw van het complex van 8 appartementen verwerkt. Reclamant geeft aan dat vanwege de crisis het beoogde appartementencomplex vooralsnog niet zal worden gerealiseerd en verzoekt, naast de al opgenomen bestemming "wonen, de bestemming "kantoor" terug te brengen. Gezien de huidige economische crisis, en ook vanwege de vigerende rechten, is het denkbaar om het pand ook voor kantoordoeleinden te kunnen blijven gebruiken. Dit kan leegstand en eventuele verloedering voorkomen. Er zal daarom voor het perceel een aanduiding "kantoor" worden opgenomen voor zowel de begane grond als de verdiepingen. Omdat een dierenartspraktijk in tegenstelling tot het vigerende plan, niet meer onder de huidige definitie van "kantoren" valt wordt deze functie specifiek aangeduid. **Het bestemmingsplan wordt op deze onderdelen aangepast.**

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze





#### 14. Zienswijze d.d. 31 januari 2013 van Buitenkamp Makelaardij, de heer H.J. Buitenkamp, Stationsstraat 9 te Epe (2013-04048)

##### Samenvatting zienswijze

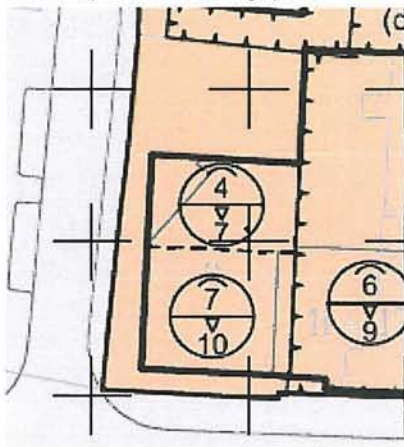
- a. In het basisbestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de bestemming centrumvoorzieningen verkregen waarbij het toenmalig bebouwde deel de bestemming Winkel met daarboven wonen verkreeg, het achterste nog niet bebouwde deel verkreeg de bestemming magazijn. Daar bij de begripsomschrijving winkel stond aangegeven dat het daar betrof een pand waar detailhandel plaats vond alsmede een reisbureau en soortgelijke instellingen waar diensten verleend werden, leek de vestiging zoals overal in Nederland, van een makelaardij in onroerende goederen binnen deze bestemming, geen enkel probleem. De aanvraag bouwvergunning werd echter aangehouden en werd niet verleend. De gemeente heeft toen eigenhandig de bestemming, uitsluitend van het voorste deel, gewijzigd in "kantoor". Bij een latere uitbreiding aan de achterzijde van het pand is door de gemeente toegegeven dat de toenmalige interpretatie door de gemeente Epe niet juist was. Dit gegeven is door reclamant tijdens de eerste ambtsperiode van de huidige portefeuillehouder ook besproken toen de vernieuwing van het bestemmingsplan Centrum Epe ter tafel kwam. Ook hij was van mening dat de wijze van handelen bij de aanvraag bouwvergunning geen schoonheidsprijs verdiende en dat dit bij de vaststelling van het beoogde nieuwe bestemmingsplan gecorrigeerd zou kunnen worden opdat ook de bestemming winkel weer van toepassing zou kunnen worden. Uit vorenstaande blijkt dat hetgeen reclamant bij zijn inspraak reeds aangaf, het nakomen van gemaakte afspraken is. Verzocht wordt de afspraken na te komen en de bestemming detailhandel weer op te nemen.
- b. In het huidige bestemmingsplan loopt het bouwblok in noordelijke richting tot aan de perceel grens met het perceel Parkweg 2 te Epe. In het ontwerp bestemmingsplan is dit echter niet meer het geval. In de inspraaknota gaat de gemeente in de fout door aan te geven dat in het vigerende bestemmingsplan er aan de achterzijde van het perceel tot aan de perceelgrens de bestemming "maatschappelijk" zou zijn opgenomen. De bouw van een garage/berging zou dan ook niet mogelijk zijn. De bestemmingsaanduiding in het vigerende bestemmingsplan is echter niet maatschappelijk maar "Magazijn". Binnen die bestemming is het mogelijk een magazijn/berging te bouwen waarbij zelfs nog aangegeven is dat binnen die bestemming het ook toegestaan is binnen de bestemming kantoorruimte te hebben. Verzocht wordt deze bestemming terug te brengen en de bouw- en nokhoogte over het gehele perceel hetzelfde te laten zijn. In dit kader wordt tevens wezen naar panden gelegen tussen de Hoofdstraat en de Verbindingsweg waarbij ook het magazijn als detailhandel is bestemd. Tevens wordt opgemerkt dat er, in tegenstelling tot hetgeen is opgemerkt in de inspraaknota, wel een bouwaanvraag is verleend voor de uitbreiding van plm. 80 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van het pand plaats gevonden conform de verleende vergunning. Echter ook als dat niet plaatsgevonden zou hebben is dat niet relevant gezien de vele ruime bouwblokken welke vergelijkbare percelen binnen het ontwerpbestemmingsplan ook de bebouwingmogelijkheden behouden. Zelfs bij uw eigen huis der gemeente is een mogelijkheid tot uitbreiding opgenomen.
- c. Verzocht wordt het ook weer mogelijk te maken dat op de verdieping gewoond kan worden. Dit laatste komt overigens ook overeen met de structuurvisie en de versterking van het centrum waar ook de combinatie en bedrijvigheid en wonen gepromoot wordt.

##### Reactie gemeente

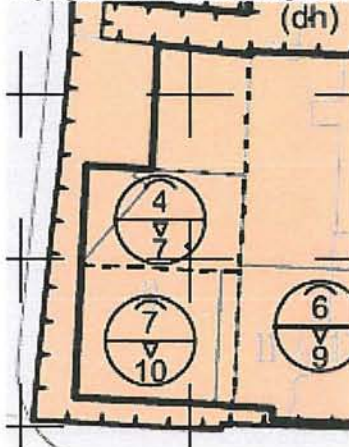
- Ad a. Op het perceel gelden de bestemmingen "kantoor" en "magazijn". Op de omliggende panden en percelen is ook een aanduiding "detailhandel" opgenomen en daarmee een vaker in de omgeving voorkomende functie. Een functie "detailhandel" voor het perceel van reclamant is daarmee denkbaar, mede ook gezien de voorgeschiedenis. Er zal daarom een functieaanduiding "detailhandel" aan het bouwvlak worden toegekend. Dit in combinatie met het onder b. gestelde. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

- Ad b. De huidige afkorting van de SVBP waarbij "MA" als maatschappelijk wordt afgekort is in de inspraaknota verward met de bestemming "magazijn" uit het vigerende bestemmingsplan. Ook al heeft reclamant vanaf de onherroepelijkheid van het vigerende bestemmingsplan, maar ook na de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Epe, geen concrete actie ondernomen om voor het *gehele* bouwblok de bouwmogelijkheden te verzilveren zijn wij bereid, gezien de wens van reclamant, de huidige vigerende rechten terug te brengen. Hierbij zal, zoals reclamant ook bij een andere zienswijze heeft geconstateerd, niet meer een specifieke bestemming "magazijn" worden opgenomen, maar wordt voor het gehele bouwvlak een bestemming "gemengd" opgenomen. Voor wat betreft de bouw- en goothoogte wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**
- Ad c. Daar waar momenteel wordt gewoond, is bewoning van de verdieping(en) toegestaan tot het bestaande aantal woningen. In de onderhavige situatie is dat niet het geval. Extra woningen zijn op basis van het door de raad op 30 juni 2011 vastgestelde beleid 'nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe' niet toegestaan, tenzij het een versterking van het centrum betreft. Met de versterking van het centrum worden de in de Structuurvisie beschreven beoogde ontwikkelingen bedoeld. De door inspreker aangehaalde ontwikkeling valt hier niet onder. Wij zijn daarom niet bereid extra woningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Ontwerp bestemmingsplan



Wijzigen naar aanleiding van zienswijze



Voor alle duidelijkheid: op bovenstaande analoge verbeelding is het niet duidelijk te zien, maar in het (juridisch geldende) digitale bestemmingsplan is de aanduiding "dh" (detailhandel) ook gekoppeld aan Stationsstraat 9. Ook de nokhoogte van 4 meter en de maximale bouwhoogte van 7 meter geldt voor het meest noordelijke gedeelte van het bouwvlak.

15. **Zienswijze d.d. 1 februari 2013 van Buitenkamp Makelaardij, de heer H.J. Buitenkamp, Namens de heer P.R.J. Mooiweer, eigenaar van de percelen Hoofdstraat 54 - 56 te Epe, wonende Nieuwe Es 11 te Wijster (2013-04268 en 2013-05303)**

Samenvatting zienswijze

- a. De zienswijze betreft in deze het formaat van het bouwblok en de omschrijving van de bestemming van het winkelpand aan de Hoofdstraat 54-56 te Epe waar nu de Mediq apotheek is gevestigd. Zoals uit de bijlage blijkt staat op het vigerende bestemmingsplan gearceerd aangegeven welke bebouwing er thans aanwezig is. Op de bestemmingsplan kaart van het vigerende plan past deze gearceerde bestaande bebouwing geheel binnen het daarop aangegeven bouwblok met de bestemming Centrumvoorziening, begane grond Winkel en Wonen en de verdieping Wonen.

In het ontwerp bestemmingplan is slechts een bouwblok aangegeven van minder dan de helft van het huidige bouwblok. Vermoedelijk heeft er een verwarring plaats gevonden met het bouwblok van het noordelijk van dit perceel gelegen perceel, aangeduid met de bestemming bedrijfswoning, gezien de forse uitbreiding van dat bouwblok zonder dat daar bebouwing tegenover staat. Ook vreemd te noemen is dat de bestaande bebouwing welke wel bij andere objecten is aangegeven, niet meer is aangegeven terwijl deze wel duidelijk op het vigerende plan staat aangegeven.

- b. Ook de winkelbestemming c.q. in het ontwerpplan genoemde bestemming detailhandel in plaats van winkelbestemming is niet meer opgenomen. Slechts de bestemming Gemengd zonder nadere aanduiding is opgenomen. Het ontwerp bestemmingsplan dient dus zowel qua bouwblok weer aangepast te worden aan het vigerende bestemmingsplan als ook de omschrijving detailhandel voor het gehele perceel dient weer opgenomen te zijn. Zowel het gebruik als het formaat van de opstallen zijn dan, na aanpassing van, het ontwerpplan, overeenkomstig het vast te stellen bestemmingsplan.  
Ik verzoek u dan ook de aangegeven aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe voor de vaststelling van het bestemmingsplan, door te voeren.

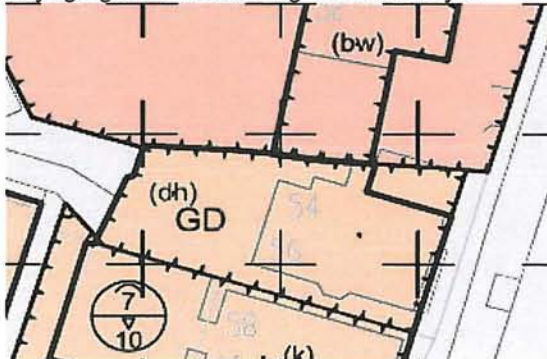
#### Reactie gemeente

- Ad a. Reclamant merkt terecht op dat de aanwezige bebouwing op de achterzijde van het perceel niet is meegenomen in het bouwvlak. Er is op het achterterrein een aanduiding "erf" opgenomen dat bouwmogelijkheden biedt, maar deze mogelijkheden komen niet overeen met de (bouw)mogelijkheden van een bouwvlak. Het bouwvlak, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, zal daarom worden teruggebracht in het bestemmingsplan "Centrum Epe". **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**
- Ad b. In het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe" is ter plaatse de bestemming "gemengd" opgenomen. Binnen de bestemming "gemengd" zijn dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Een apotheek wordt hieronder geschaard. Beleidsmatig is het streven om de winkels te concentreren in het kernwinkelgebied. Er is daarom in het ontwerp bestemmingsplan, gezien dit streven en vanwege het feit dat een apotheek ons inziens een maatschappelijke functie is, voor gekozen het huidige gebruik te bestemmen. Desalniettemin zijn wij, vanwege de wens van reclamant en de vigerende rechten, bereid een aanduiding "detailhandel" op te nemen zodat, naast de mogelijkheden die de bestemming "gemengd" biedt, ook detailhandel ter plaatse is toegestaan. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



16. **Zienswijze d.d. 1 februari 2013 van Buitenkamp Makelaardij, de heer H.J. Buitenkamp, namens mevrouw M.F.E. van den Broeke te Brussel België (2013-04302)**

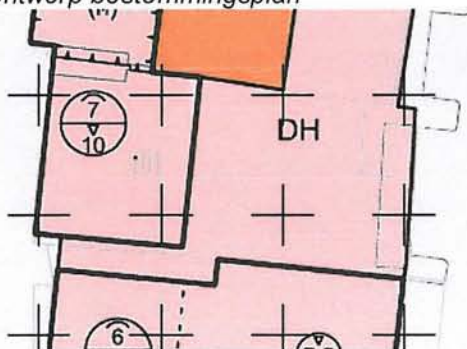
Samenvatting zienswijze

- a. Aan Hoofdstraat 101 t/m 105 te Epe zijnde een tweetal winkeleenheden, twee bovenwoningen én de achtergelegen bedrijfsgebouwen gesitueerd. Het bezwaar betreft in deze hoofdzakelijk het formaat van het bouwblok. Dit in het ontwerp bestemmingplan opgenomen bouwblok betreft slechts de bestaande hoofdbebouwing. De overige bedrijfsgebouwen zijn niet in het bouwblok opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan is dit wel het geval. De gewenste aanpassing van het bouwblok betreft dan ook een uitbreiding van het bouwblok tot aan de achterperceel grens (oostzijde). Gezien het feit dat dit ook gedaan wordt bij overige gelijksoortige panden gelegen aan de Hoofdstraat (gelegen, tussen Hoofdstraat en Verbindingsweg) lijkt dit te passen binnen uw beleid. Ook bij de opname van het aangrenzende perceel aan de Markt (voormalige ING Bank / makelaarskantoor Schaap en de Mol) is de bestemming detailhandel opgenomen en is een uitbreiding van dat perceel mogelijk geworden.
- b. Opgemerkt wordt dat het pand de noordzijde (winkel Wedo) niet als detailhandel, is opgenomen maar als horeca. Gezien de twee bovenwoningen welke deel uitmaken van het bezit van reclamant lijkt het niet bevorderlijk voor de courantheid van die woningen dat de bestemming van aangrenzende pand wijzigt in Horeca. Overigens is de actualisatie van het bestemmingsplan zoals u aangeeft ook niet in overeenstemming met het huidige gebruik, van dat pand.

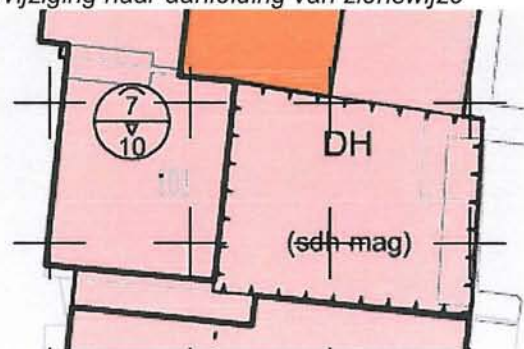
Reactie gemeente

- Ad a. Een tweetal bijgebouwen op het achterterrein zijn inderdaad niet binnen het bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt het gehele bouwperceel als bouwvlak te bestemmen. Er wordt in dit kader gerefereerd aan andere objecten binnen het centrum waar dit is gebeurd. In dit kader merken wij op dat deze situaties niet met elkaar te vergelijken zijn. Wij zijn bereid een aanduiding op te nemen waarbij maximaal 40% van het achterterrein kan worden bebouwd. Dit wordt, met toepassing van de SVBP, de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – magazijn" (sdh-mag). In de regels wordt het te bebouwen oppervlakte geregeld. Hiermee zijn de rechten van de bestaande bebouwing gewaarborgd, maar wordt er ook, indien de bestaande bebouwing wordt gesloopt, een mogelijkheid geboden om bebouwing op een logischere plek op het achterterrein te situeren. Voor wat betreft de maximale bouwhoogte wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan, te weten 4 meter. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**
- Ad b. Per abuis is het pand aan de Hoofdstraat 97 verward met het naastgelegen pand. Aan Hoofdstraat 97 is inderdaad geen horeca gevestigd. De aanduiding "horeca" zal worden verwijderd. Zie verder het gestelde bij zienswijze 6.

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



17. **Zienswijze d.d. 1 februari 2013, van Buitenkamp Makelaardij, de heer H.J. Buitenkamp, namens Namens Foppen Vastgoed b.v. te Harderwijk (2013-04522)**

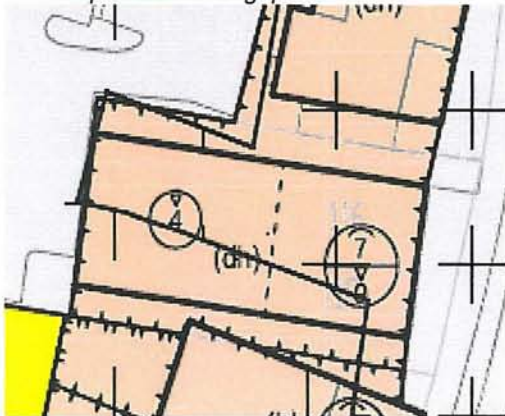
Samenvatting zienswijze

Het bezwaar betreft in deze het formaat van het bouwblok van Hoofdstraat 116 – 118 en de omschrijving van de bestemming. Het bestaande gebouw sluit thans aan tot aan de noordelijke perceelgrens. Op de kaart behorende bij uw ontwerp bestemmingsplan is bouwvlak tot 3 meter van de noordelijke perceelgrens gesitueerd. Gezien het feit dat het beoogde bestemmingsplan Centrum Epe de actualisatie betreft zou dat doel inzake het onderhavige perceel niet gehaald worden en zou een gedeelte van het bestaande gebouw conform het overgangsrecht aanwezig zijn en blijven. Dit zal echter niet de doelstelling van de beoogde actualisatie zijn. Ook gezien mogelijke behoefte van de huidige gebruiker in de toekomst te kunnen uitbreiden, lijkt een aansluiting met het noordelijk gelegen perceel wenselijk. Het ontwerp bestemmingsplan dient aangepast te worden zodanig dat conform de huidige bebouwing de breedte van het bouwblok overeenkomt met de breedte van het kadastrale perceel Epe en Oene, sectie U nummer 5310 over de volle lengte van het aangegeven bouwblok, en voornoemd perceel.

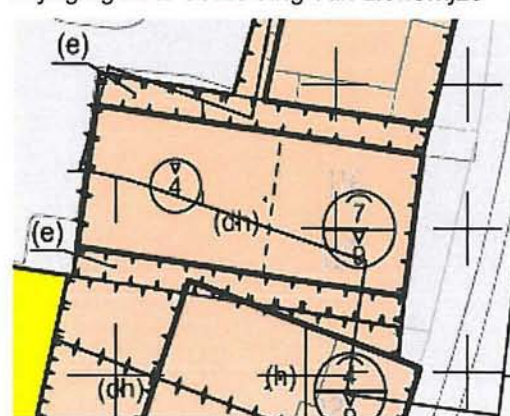
Reactie gemeente

Het bouwvlak zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan is overeenkomstig het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan Centrum Epe uit 1982. Reclamant wijst op bebouwing aan de noordzijde van het perceel. Op basis van onze bouwdoSSIERS is gebleken dat er aan de noordzijde van perceel een overkapping is vergund. Een overkapping is een "bouwwerk, geen gebouw zijnde" en hoeft daarom niet binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en zijn bij recht toegestaan op basis van artikel 7.2.2. Wel zijn wij bereid, met het oog op de toekomst, om een kleinschalige uitbreiding toe te staan. Hiertoe zal een aanduiding "erf" worden opgenomen voor de gronden buiten het bouwvlak. Op basis van artikel 7.2.1. onder d. zijn er dan beperkte uitbreidingsmogelijkheden. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



18. Zienswijze d.d. 2 februari 2013 van de heer B. Aa, Parkweg 2 te Epe (2012-04487)

Samenvatting zienswijze

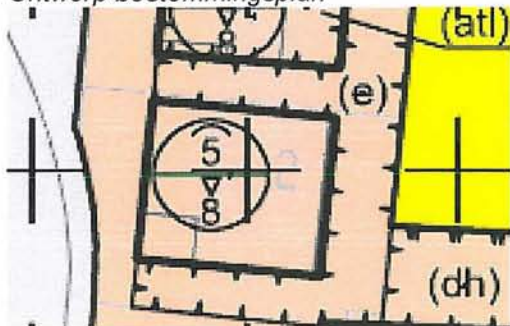
Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding in het ontwerp bestemmingsplan van het perceel Parkweg 2 te Epe.

In het genoemde perceel is wel degelijk sprake van detailhandel. Het hoofdberoep van reclamant is het vervaardigen en verkopen van olieverf schilderijen en schilders benodigdheden zoals schilderij lijsten, schildersdoeken, olie en acryl verf, penselen en verdere schildersbenodigdheden. Tevens worden schilderijen van derden en reclamant verkocht vanuit de "Salongalerie". Door de economische omstandigheden is reclamant genoodzaakt om schilderslessen te geven. Dit is echter een bijzaak van de hoofdactiviteit.

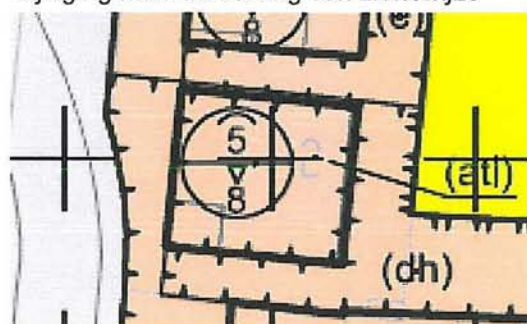
Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse de bestemming "wonen en winkels" opgenomen. Op basis van feitelijke waarnemingen en de website van reclamant is destijds de conclusie getrokken dat detailhandel niet de hoofdfunctie is. Reclamant geeft aan dat dit wel het geval is, en dat er door de economische crisis een andere indruk zou kunnen zijn ontstaan. Wij zullen daarom de aanduiding "detailhandel" terugbrengen en zullen daarnaast ook een aanduiding "atelier" opnemen omdat deze aanduiding in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte is gelinkt aan het naastgelegen pand. **Het bestemmingsplan wordt op deze onderdelen aangepast.**

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



**19. Zienswijze d.d. 5 februari 2013 van de heren Ooms, Nijman en Berdo, resp. Hoofdstraat 85, 77 en 91 te Epe (2012-04913)**

Samenvatting zienswijze

Naar aanleiding van de plannen voor wat betreft de Marktwand willen reclamanten de zorgen kenbaar maken namens Ooms tweewielers, de Bruna te Epe en de Baron en Barones te Epe. Zolang de Markt en de Verbindingsweg bestaan hebben, hebben deze percelen een publieke in- en uitgang gehad aan de zijde van de Verbindingsweg te Epe. Nu de plannen voor de nieuwe Marktwand binnenkort gerealiseerd gaan worden is er sprake van dat de bedrijven, die aan de verbindingsweg een publieke ingang hebben, deze niet meer mogen gebruiken. Dit heeft tot gevolg dat klanten van deze bedrijven, de bedrijven niet meer via de Verbindingsweg kunnen bereiken.

Voor Ooms Tweewielers betekent het dat het bedrijf onverhuurbaar wordt omdat zijn klanten het bedrijf alleen via de Verbindingsweg kunnen bereiken. Voor Bruna betekent het dat de klanten 's ochtends niet meer bij de postbussen kunnen komen om deze te legen. Aangezien dat dat deze ruimte vanaf 08:00 uur via de Verbindingsweg open staat voor de postbusklanten en de Bruna winkel pas vanaf 09:00 geopend is. Tevens kan Post NL de post niet meer op tijd aanleveren, omdat zij dit voor openingstijd doen en een eigen sleutel van de postbussen hebben.

Hetzelfde geldt voor de afvoer van post door Post NL. Voor de Baron en Barones betekent het dat zijn horeca gelegenheden Baron&Barones niet meer te bereiken zijn door zijn klanten aan de Verbindingsweg en dat dat gevolgen heeft voor het exploitatie en voortgang deze horecagelegenheid. Daarom dienen reclamanten een zienswijze/bezwaar in tegen het niet meer kunnen gebruiken van de publieke ingangen van onze bedrijven aan de Verbindingsweg.

Verzocht wordt de regeling van artikel 5.1 onder L te schrappen. Graag zouden reclamanten de bestaande ingangen van de genoemde panden aan de verbindingsweg open willen houden als publieke toegangen.

Reactie gemeente

Reclamanten maken bezwaar tegen de bepaling, zoals opgenomen in artikel 5.1 onder I, waarin is bepaald dat publieke toegangen van detailhandelsbedrijven niet aan de Verbindingsweg mogen zijn gesitueerd.

De bepaling in het bestemmingsplan vloeit voort uit het uitgangspunt van de Structuurvisie Centrum Epe om de winkelacht te versterken. De Verbindingsweg behoort niet tot de winkelacht. Om te voorkomen dat er aan de Verbindingsweg nieuwe detailhandelsbedrijven met een publieke toegang worden geopend is de bepaling opgenomen. De bepaling is overigens niet gericht op horeca. Het is overigens niet de bedoeling dat bestaande detailhandelsbedrijven worden beperkt door de bepaling. Ter verduidelijking zal daarom de volgende bepaling worden opgenomen: *Nieuwe entrees van winkels (detailhandelsbedrijven) mogen niet aan de Verbindingsweg zijn gesitueerd.*

***Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.***

**20. Zienswijze d.d. 5 februari 2013 van Mr. A.A. Robbers, namens Namens de besloten vennootschappen Revast B.V. en Reerink IJzerwaren Epe B.V., beiden gevestigd aan de Dorpsstraat 85 te Vaassen (2013-04798)**

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met het vastleggen van een Wro-zone – wijzigingsgebied 2 op het perceel Brinklaan 8 – 10. In de eerste plaats merken reclamanten op dat het uitgesloten moet worden geacht dat lopende de planperiode er een bouwplan ontwikkelingen door derden op het perceel zullen worden uitgevoerd. Overigens vragen adressanten zich af op grond waarvan de belangen van niet eigenaren dienen te prefereren ten opzichte van de belangen van adressanten. Adressanten zijn van mening dat het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening om een toekomstig onzekere gebeurtenis ten aanzien van de planontwikkeling op deze wijze vast te leggen ten nadele van adressanten en ten voordele van een eventuele projectontwikkelaar.

- b. Reclamanten zijn daarnaast van mening dat aangezien het ook gelet op de verhuurverhoudingen tussen verhuurster en huurster het niet aannemelijk zal zijn dat de bedrijfsmatige activiteiten binnen de planperiode zullen worden beëindigd. Verhuurster is van mening dat als er een einde zal komen aan de verhuurperiode van Reerink IJzerwaren B.V. het de verhuurder/eigenaar vrijstaat het onroerend goed aan derden ten behoeve van detailhandelsactiviteiten aan te kunnen bieden.
- c. Reclamanten zijn van mening dat door het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid het moeilijk, zo niet onmogelijk, zal zijn over te gaan tot het plegen van investeringen in het onroerend goed met de achterliggende onzekerheid ten aanzien van de in artikel 24.2 vermelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het doen van investeringen wordt om die reden vrijwel illusoir gemaakt aangezien met deze onzekere factor niet mogelijk zullen zijn.  
Verzocht wordt het bestemmingsplan 'Centrum Epe' gewijzigd vast te stellen door het laten vervallen van de 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' (artikel 24.2 van de planregels).

#### Reactie gemeente

- Ad a. In het vigerende bestemmingsplan "Centrum Epe, 46<sup>e</sup> partiële herziening zijn ter plaatse van de locatie van Reerink IJzerwaren en het naastgelegen (nog onbebouwde) terrein 4 vrijstaande woningen gepland. Op basis van een inspraakreactie is het bestemmingsplan gewijzigd in die zin dat de geplande woningen zijn vervangen door een bestemming "detailhandel" conform de activiteiten die ter plaatse worden uitgevoerd. In die zin is er geen enkele noodzaak om de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen zoals reclamanten aangeven. Evenmin prevaleren de belangen van niet-eigenaren. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is, in tegenstelling tot de bestemming "detailhandel", geen direct recht. Daarnaast hebben reclamanten als eigenaar van het perceel de zeggenschap over het perceel. Los van het gegeven dat de gemeente niet van plan is een wijzigingsprocedure ter plaatse te starten, kan de gemeente ook de economische uitvoerbaarheid van een dergelijke ontwikkeling niet aantonen als reclamanten niet bereid zouden zijn het bestemmingsplan te wijzigen. Anders gezegd: er zal geen wijzigingsplan in procedure worden gebracht als reclamanten daar niet aan mee willen werken. Wij achten het wenselijk dat het geambieerde beeld van bestemmingsplan "Centrum Epe, 46<sup>e</sup> partiële herziening", waarbij het parkeerterrein aan het Ratelplein wordt afgebakend door de te realiseren woningen aan de Brinklaan, alsnog op termijn wordt ontwikkeld. Wij beseffen ons echter dat wie hierbij afhankelijk zijn van de intenties van de grondeigenaren.
- Ad b. Er is geen enkele noodzaak om de huidige activiteiten van reclamanten binnen de planperiode te beëindigen. De activiteiten passen binnen de bestemming "detailhandel".
- Ad c. Wij zijn van mening dat de wijzigingsbevoegdheid niet tot een onzekere situatie zal leiden. Reclamanten hebben met de wijzigingsbevoegdheid juist meer mogelijkheden om, mocht de situatie zich voordoen, de bestemming te wijzigen. Wij zijn daarom niet bereid de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

### **21. Zienswijze d.d. 5 februari 2013 van Rabo Onroerend Goed Nederland, de heer J. Hoving, Leidseveer 50 te Utrecht (2013-04708)**

#### Samenvatting zienswijze

Namens Rabobank Noord Veluwe wordt de aandacht gevraagd voor het volgende. Volgens het ontwerp bestemmingsplan zal de huidige bestemming voor de locatie Prinses Julianalaan 2 te Epe zijnde "Centrumdoeleinden" met als deelbestemming "kantoren" worden gewijzigd in de bestemming "Gemengd" met als deelbestemming "kantoren, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden".

Hoewel met deze nieuwe bestemming de bestaande situatie wordt gehandhaafd en mogelijk zelfs iets wordt verruimd wordt betreurd het dat de bestemmingen "detailhandel" en "wonen" voor deze locatie niet in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Tot behoud van rechten wordt hiertegen bezwaar.

Zoals bij de gemeente Epe bekend heeft de Rabobank in de nabije toekomst geen behoefte meer aan kantoorruimte in de omvang als thans aanwezig op de locatie Prinses Julianalaan 2 te Epe (ca. 2300 m<sup>2</sup> BVO). Op grond hiervan beraad Rabobank Noord Veluwe zich waar de bank in de toekomst in Epe gehuisvest wil blijven.



Eén van de mogelijkheden zou herontwikkeling op de huidige locatie kunnen zijn waarbij de bank op begane grond blijft aangevuld met andere commerciële functies en woonappartementen. Gezien de ligging nabij het centrum van Epe zou dit een aantrekkelijke locatie kunnen zijn een dergelijke invulling. Nader onderzoek naar de haalbaarheid dient nog plaats te vinden. Om bovengenoemde herontwikkeling niet op voorhand onmogelijk te maken wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Epe" aan te passen door voor deze locatie tevens de functies "detailhandel" en "wonen (al dan niet in combinatie met zorg)" mogelijk te maken.

#### Reactie gemeente

In het ontwerp bestemmingsplan is het huidige gebruik (kantoren) aangeduid en daarmee toegestaan. Daarnaast is, vanwege de ligging in het aan/uitloopgebied van het centrum, een bestemming "gemengd" opgenomen, waarmee diverse functies worden toegestaan.

De toevoeging van de door reclamant beoogde functies "detailhandel" en "wonen" zijn vanwege het geldende gemeentelijke beleid niet mogelijk. Toevoegen van nieuwe detailhandel dient plaats te vinden binnen het kernwinkelgebied van het centrum zoals opgenomen in de Structuurvisie centrum Epe en ook zal zodanig bestemd in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe. Wij achten het voor de toekomst noodzakelijk dat er een (nog) duidelijker afgebakende winkelstructuur ontstaat waarbij winkels binnen de zogenaamde winkel-acht zijn gesitueerd. De locatie van de Rabobank aan Prinses Julianalaan 2 is niet gelegen in het kernwinkelgebied (de winkel acht). Meewerken aan dit verzoek is niet wenselijk en schept een precedent.

Voor wat betreft het opnemen van een woonbestemming merken wij het volgende op. De toevoeging van extra woningen is op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid 'nieuwe kaders woningbouwinitiatieven' niet mogelijk.

Op grond van dit beleid is het niet toegestaan om de plancapaciteit aan woningen in Epe verder te laten toenemen en de bestaande woningbouw initiatieven niet verder te frustreren. Het beleid is nodig omdat vanwege demografische ontwikkelingen en de economische situatie de behoefte aan woningen daalt. Door dit nieuwe beleid wordt de behoefte aan woningen meer in balans gebracht met het aanbod van woningen.

Om de plancapaciteit niet verder te laten toenemen, wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe verzoeken om woningbouw voor zover deze niet op de gemeentelijke planningslijst op basis van de Woonvisie 2005-2015 staan, tenzij het een versterking van het centrum betreft. Met de versterking van het centrum worden met name de in de Structuurvisie beschreven beoogde ontwikkelingen bedoeld. De door reclamant beoogde ontwikkeling valt hier niet onder. Wij zijn daarom niet bereid extra woningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

## **22. Zienswijze d.d. 7 februari 2013 van de heer J.W. Ooms, Hoofdstraat 85 te Epe (2013-05113)**

#### Samenvatting zienswijze

- a. Verzocht wordt de bestemming detailhandel voor het pand aan Brinklaan 15-17 te handhaven.
- b. De kleine panden in de aanloopstraten maken diverse diensten aan de burgers mogelijk. Verzocht wordt de rijrichting in de Brinklaan niet te wijzigen.
- c. Verzocht wordt de bepaling dat aan de Verbindingsweg geen publieksingangen mogen zijn te schrappen. Dit perceel heeft sinds de Verbindingsweg altijd een publieksingang gehad aan de Verbindingsweg. Er zijn meer bedrijven met 2 ingangen. Hiermee zou de Verbindingsweg de enige weg zijn in de gemeente waar deze situatie bestaat.
- d. Verzocht wordt de huidige rijrichting in de Verbindingsweg te handhaven. Een vrachtwagen voor AH staat tijdens het lossen voorbij de ingang van AH langs het pand geparkeerd. Veranderd de rijrichting dan staat de wagen voorbij de ingang van het pand maar ook veel verder de Verbindingsweg in, voorbij het pand van AH. Een tweede wagen komende van het Sint Martinusplein kan deze wagen niet zien. Draait deze wagen de Verbindingsweg in dan zal, gezien de nauwe ingang, deze wagen de ingang blokkeren. Een derde wagen moet dan wachten voor Wibra.

In deze situatie is alles geblokkeerd. In de huidige situatie fungeert de Verbindingsweg als bufferzone voor wachtende auto's. De beste oplossing is de huidige rijrichting te handhaven, de uitgang van verkeer uit de Verbindingsweg en de parkeerplaats bij de Pastoor Somstraat Ingang voor de parkeerplaats ter hoogte van het voormalige Groene Wegje, tegenover De Middenstip. Het is belangrijk dat de Verbindingsweg open blijft voor alle verkeer.

#### Reactie gemeente

- Ad a. Het betreffende pand heeft een aanduiding 'detailhandel'. Het pand kan daarom ook onder de werking van het (ontwerp) bestemmingsplan Centrum Epe" voor detailhandel worden gebruikt.
- Ad b. Op basis van jurisprudentie concluderen wij dat verkeersmaatregelen in de zin van de Wegenverkeerswet uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet relevant zijn en daarom niet in een bestemmingsplan thuishoren. Er wordt daarom in het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe" niet ingegaan de rijrichting.
- Ad c. Zie het gestelde bij zienswijze 19.
- Ad d. Zie het gestelde onder b.

### **23. Zienswijze d.d. 5 februari 2013 van de heer E. Berdo, Hoofdstraat 91 te Epe (2013-04915)**

#### Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant wil naar aanleiding van de plannen voor wat betreft de Marktwand de volgende zorgen kenbaar maken namens de horeca in Epe. Nu de plannen voor de nieuwe Marktwand binnenkort gerealiseerd gaan worden, is er geen behoefte om met toepassing van wijzigingsbevoegdheid 5.5 van de regels nog meer horeca toe te staan. Naar mening van reclamant is er al genoeg horeca en helemaal nu het nieuwe horecaplein doorgaat. Reclamant wil te allen tijde van te voren op hoogte gebracht worden als er dit soort ontwikkelingen gaan gebeuren.

#### Reactie gemeente

- Ad a. Het streven, zoals verwoord in de Structuurvisie, is om horeca te concentreren op het beoogde horecaplein. Het horecaplein betreft het gebied (Markt) ingeklemd tussen de Hoofdstraat en de splitsing van de Stationsstraat en de Brinklaan ter hoogte van het voormalige gemeentehuis. In de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5. is gesteld dat horeca kan worden toegevoegd, met dien verstande dat de toevoeging uitsluitend mogelijk is ter plaatse van gebouwen en percelen grenzend aan de Markt. Dit kan worden uitgelegd, zoals ook door reclamant wordt gedaan, dat in de gehele Marktwand horeca wordt toegestaan omdat het marktplein aldaar ook Markt heet. Dit is in ieder geval niet de bedoeling en niet conform het beleid van de Structuurvisie. De wijzigingsbevoegdheid dient te worden aangescherpt waarbij het gebied duidelijker wordt afgebakend in de omschrijving. De voorgestelde omschrijving luidt als volgt (waarbij de onderstreepte tekst de beoogde aanvulling is): *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'horeca' kan worden toegevoegd, met dien verstande dat de toevoeging uitsluitend mogelijk is ter plaatse van gebouwen en percelen grenzend aan de Markt (het gebied gelegen tussen Markt 5 en de Hoofdstraat).* **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

Volledigheidshalve merken wij op dat reclamant, indien er ontwikkelingen in procedure worden gebracht, het Veluws Nieuws, de gemeentelijke website of de Staatscourant in de gaten dient te houden. Via deze kanalen vindt de gemeentelijke communicatie over ontwikkelingen plaats.

**24. Zienswijze d.d. 5 februari 2013 van H. Hatzmann, Dwarsweg 3 te Epe (2013-05220)**

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat het centrum plan Epe niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie en dat in de eventuele woningbehoefte vanuit de kern Epe op een andere wijze adequaat en op effectieve wijze kan worden voorzien.  
Betreffende de inhoud van het voorontwerp Bestemmingsplan wordt specifiek aandacht gevraagd voor de volgende punten:
- Het plan is strijdig met het overheidsbeleid ten aanzien van het Groene Hart en op bepaalde punten ook met het provinciale beleid zoals onder meer opgenomen in het Streekplan. Bovendien eindigen bepaalde aspecten van het provinciale beleid niet in 2015, zodat van verdere bebouwing dan waarin het plan voorziet geen sprake kan zijn.
  - Groene hart, natuur, cultuur en landschapsidentiteit worden aangetast. Naast de algemene aantasting door bebouwing is de ontworpen dorpsrand met name aan de oostzijde, maar ook aan de noordzijde veel te "hard" vorm gegeven. Dit is strijdig met het provinciale beleid.
  - De winkel/woonvisie, die als basis dient voor het voorontwerp, is door de sterk gewijzigde economische omstandigheden volstrekt achterhaald. Er zijn minder kopers en verhuizers, de woonwensen zijn gewijzigd en de financiering is problematisch. Daarnaast moet uit de woon/winkelvisie worden geconcludeerd dat in de komende jaren er slechts enkele tientallen Winkels nodig zijn voor de eigen behoefte van de kern Epe. Tenslotte zal het nieuwe winkelcentrum leiden tot het vrijkomen van bestaande winkelpanden, waarmee er voor een deel het Eper dorp een armoedig aanzicht krijgt.
  - Onbewezen is dat een woonzorgcentrum en aantallen overeenkomen met de woningbehoefte van de bevolkingsdementie aanwas van Epe.
  - Er dient eerst een woonvisie specifiek voor te worden ontwikkeld voordat verdere planvorming plaatsvindt. Daarnaast dient de Kleine Kernen Regeling per onmiddellijk van toepassing te worden verklaard voor Epe.
- b. De bouwdichtheid per bouw project komt niet overeen met het huidige bestemmingsplan. Aan de Sint Antonieweg 4 (voormalige groene kruisgebouw) is het huidige plan bovendien buiten proportie. Het aantal woonvoorzieningen voor een woonzorgcentrum ligt veel te hoog. Op tekening wordt er gesteld dat er meer dan 30 wooneenheden in een gebouw van 3 verdiepingen hoog (9.20 meter) gebouw op 70% van de bouwkaavel. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan zelfs al reken je de door de gemeente gestelde gedoogbeleid 10% uitbouw mogelijkheden mee. Het is ook in strijd met huidige norm van bouwhoogte van de reeds bestaande huizen rondom. Het "landelijk dorps bouwen", dat uitgangspunt was voor de planontwikkeling gaat hier mee op de schop. Epe heeft geen stadskwaliteiten, gezien de huidige leegstand in winkelpanden. Ook hebben reclamanten als dorpskern bewoners geen uitzicht meer, er zullen zoals reclamanten het zien 30 ramen bij ons in de tuin zichtbaar zijn, demente mensen staan altijd voor het raam, kennen geen grenzen meer, dit geeft ons 0 privacy, stelt u eens voor 30 mensen die in uw tuin kijken. Zoals het er nu uitziet staat het pand op ongeveer 3-6 meter van de tuin van reclamanten. Gezien de omstandigheden is er de mogelijkheid tot in dienen planschade.  
Daarnaast zijn alternatieve bestaande locaties voor een woonzorgcentrum onvoldoende onderzocht. Er staan verschillende grote gebouwen leeg, waar het heel goed mogelijk is om een zorgcentrum van te maken. Deze leiden tot minder aantasting van het Groene Hart en voldoen aan de aspecten fasering, nabijheid van het dorp voor diverse doelgroepen, grondverwerving en realisatietermijn beter dan het voorliggende plan.
- c. Niet aangegeven is hoe wordt verzekerd dat de woningen/winkels (conform het streekplan) terecht zullen komen bij inwoners van Epe en hoe de bouwfasering zal worden ingevuld. De vragen of er woning/winkel/ zorgcentrabouw in Epe dient plaats te vinden en zo ja, welke woningen, in welke aantallen, waar en wanneer, kunnen en mogen niet los gezien worden van de aanstaande gemeentelijke herindeling. Overleg met de andere bij de herindeling betrokken gemeenten heeft niet plaatsgevonden.

- d. Met betrekking tot Dwarsweg 14 (Electra/ Kpn gebouw) wordt opgemerkt dat er geen sprake kan zijn dat dit gebouw wordt aangemerkt als bouwkavel voor groot bouw of bedrijfstechnische doeleinden, omdat gezien het pand in een woonwijk staat en eigenlijk verplaatst dient te worden buiten het centrum. De straling van de zendmast geeft veel storing. Laagbouw woningen zijn welkom op deze kavel.
- e. De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid.

#### Reactie gemeente

- Ad a. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft zijn er geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen. Er is daarom ook geen strijdigheid met de door reclamant aangehaalde beleidsdocumenten en uitgangspunten.
- Ad b. Zie het gestelde bij zienswijze 5.
- Ad c. Zie het gestelde onder a en b.
- Ad d. Zie het gestelde bij zienswijze 8. Voor wat betreft het gestelde over de bouw van woningen op dit perceel en het gemeentelijk beleid hieromtrent, verwijzen wij naar het gestelde bij zienswijze 21.
- Ad e. Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid zou moeten worden aangetoond.

#### **25. (Mondelinge) zienswijze d.d. 6 februari 2012 van Mevr. Van de Feltz, Willem Tellstraat 7 en mevr. Mevr. Broer, Weemeweg 3, 8162 EV Epe (2013-05070)**

##### Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de bedrijfshal op het binnenterrein gelegen tussen de Weemeweg, Beekstraat en Willem Tellstraat. Hier was eerder een verfspuiterij gevestigd. Dit bedrijf is destijds gesaneerd en vertrokken naar de Hammerstraat. Op dat moment is er volgens reclamanten een toezegging op papier gezet dat in de toekomst geen vervuilend bedrijf gevestigd zou worden. Volgens reclamanten is toen door de gemeente en de heren Van Vemde vastgelegd dat er alleen bedrijvigheid mocht komen waarvoor geen Hinderwetvergunning nodig zou zijn. Reclamant heeft de gemeente gevraagd om deze afspraak te achterhalen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt aangegeven dat op het bedrijf bedrijfsactiviteitscategorieën 1 en 2 van toepassing zijn. Of het bedrijf in het voorafgaande bestemmingsplan nog steeds de bestemming verfspuiterij had is reclamant niet bekend.

Op dit moment is er in het bedrijf een opslag voor restauratie van Fair Trade producten gevestigd. Reclamanten zijn er beducht voor dat zich hier een bedrijf zal vestigen in categorie 1 en 2. Het bedrijf grenst aan de bodem van de tuin van een van de reclamanten. De afstand tot het bedrijf is daar slechts 5 meter. Reclamanten zijn vooral bang voor de gevolgen voor de veiligheid, de verkeersaantrekkende werking, en geluidsoverlast. Reclamanten zijn daarom tegen de productie of verkoop van vuurwerk, of activiteiten met ontplofbare gassen.

Reclamanten hebben een aantal vragen:

1) Wat wordt er bedoeld met "de grootste afstand"? (in tabel Staat van Bedrijfsactiviteiten)

2) Reclamanten vinden dat de verkeerintensiteit benaderd wordt als een "rekbaar begrip".

Bijvoorbeeld: volgens de tabel brengt een sociale werkplaats een geringe verkeersintensiteit met zich mee. Reclamanten vinden dit twijfelachtig: de intensiteit hangt volgens hen helemaal af van de activiteiten die een sociale werkplaats ontplooid.

3) Als er een nieuwe huurder komt, moet deze dan opnieuw een vergunning aanvragen?

Reclamanten zijn beducht voor een bedrijf dat continu geluid mag produceren. In de tabel worden deze bedrijven met een C aangeduid.

Reclamanten verwijzen naar een aantal bedrijven die vallen in categorie 1 en 2 waarvan zij vinden dat die niet in een woonwijk passen omdat deze te gevaarlijk zijn en/of te veel overlast zullen veroorzaken:

Bedrijven die werken met explosieven (blz. 16, 17, 18);

Bedrijven die werken met bestrijdingsmiddelen/gasflessen (blz. 19);

Een taxibedrijf (blz. 20) (hoge verkeersintensiteit);

Een rioolgemaal (blz. 21);

Een chemische wasserij, ververijen (blz. 22).

Reclamanten overhandigen een brief van dhr. B.J. Broekhuizen, Willem Tellstraat 58 te Epe. Dhr. Broekhuizen heeft een gelijklopende zienswijze. Deze zienswijze zal als bijlage aan dit verslag worden toegevoegd.

#### Reactie gemeente

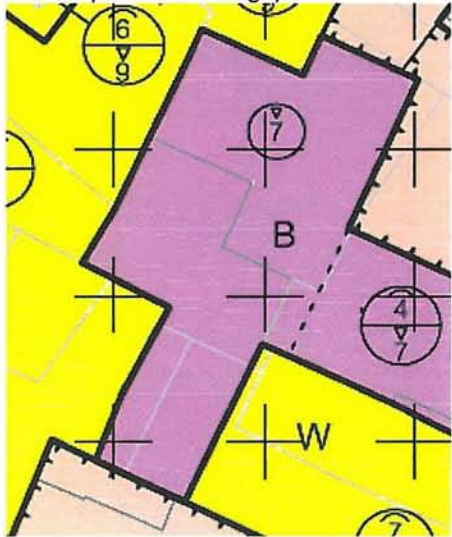
In het vigerende bestemmingsplan is het pand heel specifiek bestemd als "bedrijf" met een aanduiding "verfspuiterij". In het ontwerp bestemmingsplan is een bestemming "bedrijf" opgenomen, waarbij milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten direct zijn toegestaan. Ons inziens zijn deze categorieën passend in de omgeving, waar al sprake is van een zekere functiemenging. Wij kunnen echter ook het standpunt van reclamanten volgen. Het pand ligt op een binnenterrein en ingeklemd tussen woningen. Dit zou kunnen leiden tot overlast. Wij hebben de door reclamanten aangegeven stukken achterhaald. Hieruit blijkt het volgende. In het kader van het stads- en dorpsvernieuwingsfonds is door gemeente en belanghebbenden (eigenaren) bij de verplaatsing in de tweede helft van de jaren '80 van het toentertijd aldaar aanwezige autoschadebedrijf/verfspuiterij overeengekomen dat op het perceel geen Hinderwetplichtig c.q. milieuonvriendelijk bedrijf zal worden gevestigd. Tevens is overeengekomen dat belanghebbenden geen bezwaren hebben tegen een eventuele toekomstige bestemmingswijziging van de gronden. Dit betrof een financiële regeling die geen directe invloed had op het bestemmingsplan.

In 2005 is onderzocht of het toenmalig aldaar gevestigde bedrijf Glashandel van Essen paste binnen het vigerende bestemmingsplan en de bovengenoemde overeenkomst. Geconcludeerd is dat de glashandel viel onder het Activiteitenbesluit en dus niet Hinderwetplichtig was. Dit is middels een akoestisch onderzoek ook aangetoond.

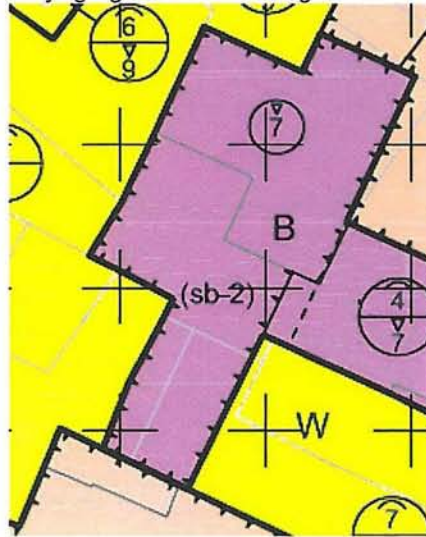
Gezien de reikwijdte van het Activiteitenbesluit nu, immers het grootste deel van de bedrijven vallen tegenwoordig onder dit Besluit, is heroverweging op zijn plaats. Gezien de eerder genoemde ligging van het perceel en de overeenkomst achten wij het bij nader inzien gewenst slechts de laagste milieucategorie toe te staan. Wij zullen de bestemming wijzigen in bedrijf, met milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan middels een aanduiding. Het huidige gebruik valt binnen deze bestemming.

**Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



**26. Zienswijze d.d. 7 februari 2013 van H.J. Beunk en K.A.M. Moors, Dwarsweg 5 te Epe (2013-05219)**

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamanten merken op dat het bestemmingsplan Centrum Epe wordt gewijzigd omdat het oude bestemmingsplan verouderd zou zijn. Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan niet gewijzigd dient te worden.
- b. Het plan is in strijd met het overheidsbeleid ten aanzien van het 'Groene Hart'. Het groene hart, de natuur en landschapsidentiteit zal worden aangetast bij wijziging van het bestemmingsplan. Epe is nog steeds een dorp en dient dit ook te blijven. Aan enorme bebouwingen binnen het centrum is totaal geen behoefte. Er is nu al enorm veel leegstand van winkels dus nog meer bebouwing voor het creëren van meer winkelpanden is volstrekt overbodig. Het aanbod overstijgt de vraag.
- c. De winkel/woonvisie, die als basis dient voor dit voorontwerp is door de sterk gewijzigde economische omstandigheden volledig achterhaald. Er zijn minder kopers en verhuizers, de woonwensen zijn gewijzigd en de financiering is momenteel een groot probleem.
- d. Door het wijzigen van bestemmingsplan Centrum Epe zal dit enorme bouwprojecten tot gevolg hebben. Er zijn al plannen voor het bouwen van meerdere woonvoorzieningen voor mensen die zorg nodig hebben in het centrum van Epe. Er zijn echter al zoveel woonvoorzieningen in Epe voor mensen die zorg nodig hebben. Nog meer woonvoorzieningen bouwen en dan ook nog in het centrum van Epe is absoluut niet wenselijk. Er staan in het centrum van Epe diverse grote gebouwen leeg. Waarom worden deze leegstaande panden niet geschikt gemaakt voor woonzorgcentra? Deze mogelijkheden dienen eerst onderzocht te worden.

Reactie gemeente

- Ad a. Het is een wettelijke verplichting om bestemmingsplannen eenmaal per 10 jaar te actualiseren.
- Ad b. Op basis van een toelichting in de hoorzitting is geconcludeerd dat in de zienswijze wordt gereageerd op (her)ontwikkeling van de Marktwand in het centrum van Epe. Deze ontwikkeling is niet in het ontwerp bestemmingsplan centrum Epe opgenomen, maar is vanwege het ontwikkelingsgerichte karakter in een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht. Wel zal de huidige planologische regeling van de nu nog aanwezige Marktwand uit het bestemmingsplan Centrum Epe worden gehaald. In dit kader verwijzen wij naar de ambtshalve wijzigingen.
- Ad c/d Op basis van een toelichting in de hoorzitting is geconcludeerd dat in de zienswijze wordt gereageerd op de realisatie van een woon/zorggebouw aan de Sint Antonieweg 4. In dit kader verwijzen wij naar het gestelde bij zienswijze 5.

27. (mondelinge) zienswijze d.d. 7 februari 2013 van de heer J.W. Gorseling, Hazenweg 3, te Epe (2012-05071)

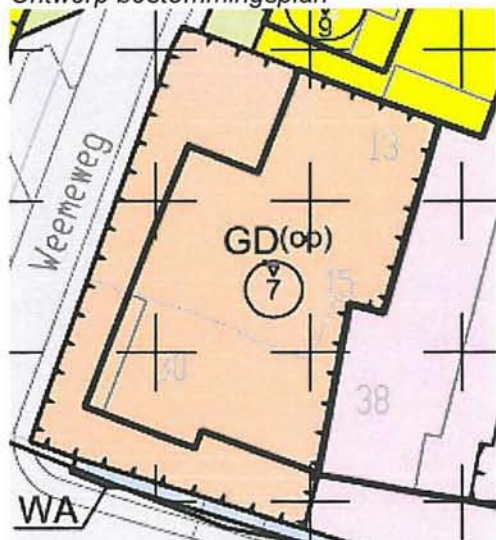
Samenvatting zienswijze

- a. De zienswijze heeft betrekking op het bedrijf Top Service woninginrichting gevestigd aan de Weemeweg 15. Het bedrijf heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming "gemengd", met als aanduiding "opslag". De bestemming zou volgens reclamant "detailhandel" moeten zijn. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan de aanduiding "detailhandel" op te nemen.

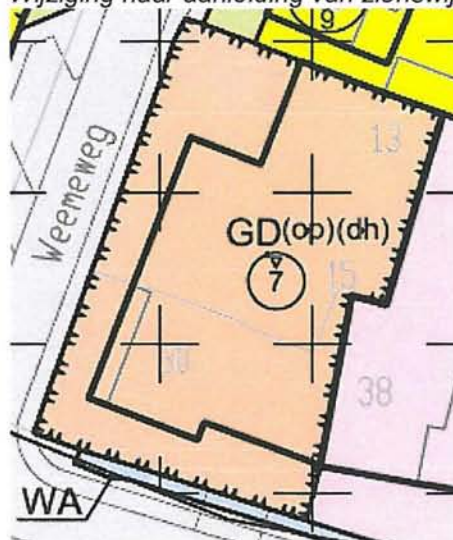
Reactie gemeente

- Ad a. Winkels in het aan/uitloopgebied zoals vastgesteld in de Structuurvisie Centrum Epe hebben in het ontwerp bestemmingsplan doorgaans een bestemming "gemengd" gekregen en een aanduiding "detailhandel". Er is gekozen voor de bestemming "gemengd" zodat deze panden in de toekomst van functie kunnen wijzigen en de winkels kunnen verplaatsen naar het kernwinkelgebied. De aanduiding "detailhandel" (dh) is echter per abuis niet opgenomen voor het pand aan de Weemeweg 15 en zal alsnog worden opgenomen. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

Ontwerp bestemmingsplan



Wijziging naar aanleiding van zienswijze



28. Zienswijze d.d. 20 februari 2013 (ontvangen op 4 maart 2013) namens: G.W. Kokshoorn, Bloemstraat 8, H.J Tang, Bloemstraat 6, G.M. Tichler, Bloemstraat 10, Mevr. S. Spoelstra, Bloemstraat 12, CE. van Schie – Remkes, Officiersweg 29, S.G. Kooistra, Officiersweg 27, E.A. Kieskamp, Officiersweg 25, W.K. Gillebaard – Dijkstra, Officiersweg 23 (2012-07921)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn het niet eens met de uitbreiding van het bouwoppervlak van 75% naar 100% van het pand aan de Wildforstlaan 2. Wanneer, in de toekomst de mogelijkheid geboden wordt, het bouwperceel met een bouw hoogte van 5 meter volledig te benutten, zou dit een kolossaal en zeer nadrukkelijk aanwezig gebouw betekenen, wat zwaar op de omgeving en belendende percelen zou drukken met als gevolg o.a. een aantasting van het woongenot. Het gaat hierbij om verlies van privacy, lichtinval en uitzicht. Reclamanten zijn mening dat een functie uitbreiding en vergroting van het bouwoppervlak met 25% in het centrum gebied Epe, op deze locatie niet gepast is. En niet noodzakelijk voor een kleinschalige onderneming met eventuele bovenwoning.

Daarbij zal de waarde van de aanliggende woningen aan de Bloemstraat en Officiersweg een aanzienlijke daling ondervinden als het volledig bouwblok ingevuld zou worden met gebruik van de maximale bouw hoogte van 5 meter. Verzocht wordt daarom het huidige bouwoppervlak te laten zoals het nu is, en het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe" te herzien en aan te passen naar de oude situatie.

#### Reactie gemeente

De zienswijze is niet binnen de termijn van de ter inzage legging ingediend. De zienswijze is gedateerd op 20 februari 2013 en ontvangen op 4 maart 2013. De termijn waarbinnen een inspraakreactie kon worden ingediend liep van 28 december 2012 tot en met 7 februari 2013. In de publicaties is duidelijk vermeld dat de termijn voor het indienen van een zienswijze zes weken bedraagt. Voorts is niet gebleken dat er omstandigheden zijn die het te laat indienen van de zienswijze kunnen rechtvaardigen. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Wel is er in de ambtshalve wijzigingen aandacht besteed aan de onderhavige situatie.

### **29. Zienswijze d.d. 5 april 2013 de heren P. en B. Gosschalk, resp. Vijfpotenweg 9 en Belvedereweg 2 te Epe (2013-12777)**

#### Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan dat na een gesprek met een van uw ambtelijke medewerkers, dat de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met nadere aanduiding 'Handel', welke op grond van het vigerende Bestemmingsplan Centrum Epe, is toegekend aan het perceel van reclamanten, in het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum Epe" is gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Voorts werd het reclamanten duidelijk, dat dit ontwerp reeds met ingang van 28 december 2012 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Door omstandigheden waren wij helaas niet in staat om binnen de gestelde termijn onze zienswijze in te dienen, maar reclamanten gaan er van uit, dat de zienswijze op grond van de navolgende overwegingen alsnog bij de behandeling van het onderhavige ontwerp zult willen betrekken.

Reclamanten brengen in dit verband het volgende naar voren:

1. door de voorgestelde wijziging zal het voor reclamanten niet meer mogelijk zijn om activiteiten te ontplooiën zoals genoemd in het vigerende bestemmingsplan (opslag van en groothandel in goederen niet zijnde levensmiddelen, met de daarbij behorende opslag- en kantoorruimten). Daarnaast zou de voorgestelde wijziging naar onze overtuiging tevens de gelegenheid onbenut laten om ter afronding van de centrumfunctie een bebouwingsmogelijkheid te creëren met een openbare functie (o.m. onderkomen voor politie, brandweer en ambulance).
2. de hiervoor genoemde wijziging van het bestemmingsplan leidt – aldus reclamanten – eveneens tot een financiële schade voor de eigenaren van het onderhavige perceel.

#### Reactie gemeente

De zienswijze is niet binnen de termijn van de ter inzage legging ingediend. De zienswijze is ingediend op 5 april 2013. De termijn waarbinnen een inspraakreactie kon worden ingediend liep van 28 december 2012 tot en met 7 februari 2013. In de publicaties is duidelijk vermeld dat de termijn voor het indienen van een zienswijze zes weken bedraagt. Voorts is niet gebleken dat er omstandigheden zijn die het te laat indienen van de zienswijze kunnen rechtvaardigen. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk.

Wel is er in de ambtshalve wijzigingen aandacht besteed aan de onderhavige situatie.



### 3. Vooroverlegreacties

#### Samenvatting reactie Waterschap Vallei en Veluwe (2013-05309)

Door het centrum van Epe loopt de primaire watergang de Dorpse Beek. Grotendeels loopt is deze overkluist, maar op enkele plaatsen komt de beek boven de grond.

Gevraagd wordt of het alsnog mogelijk is om de beek, waar de beek boven de grond komt, deze op de plankaart aan te geven met de bestemming water. Gevraagd wordt of dit nog ingepast kan worden.

#### Reactie gemeente

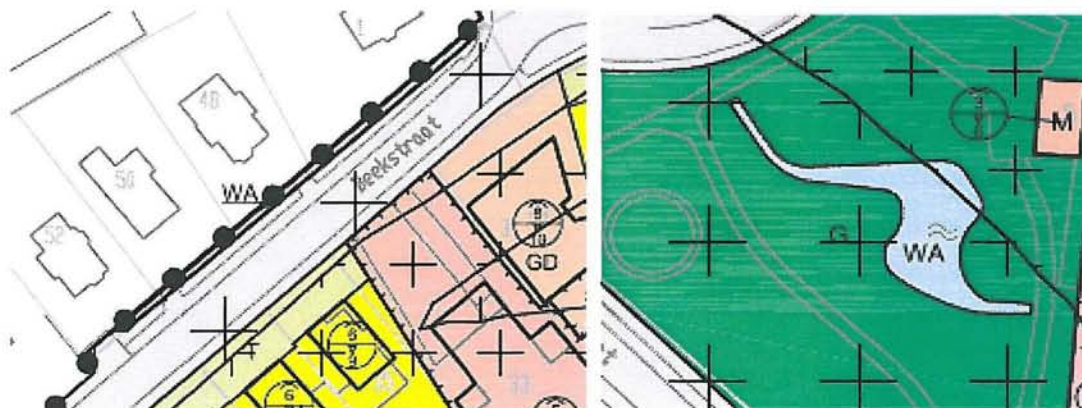
Daar waar de beek bovengronds aanwezig is zal een bestemming "water" worden opgenomen.

**Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**

#### *Ontwerp bestemmingsplan*



#### *Wijziging naar aanleiding van zienswijze*

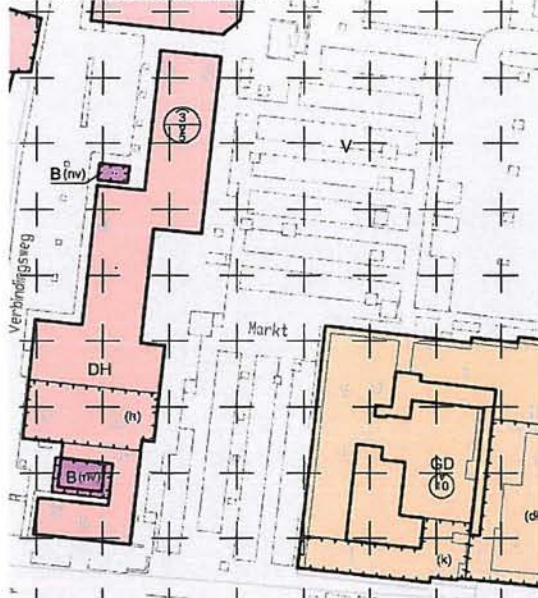


## 4. Ambtshalve wijzigingen

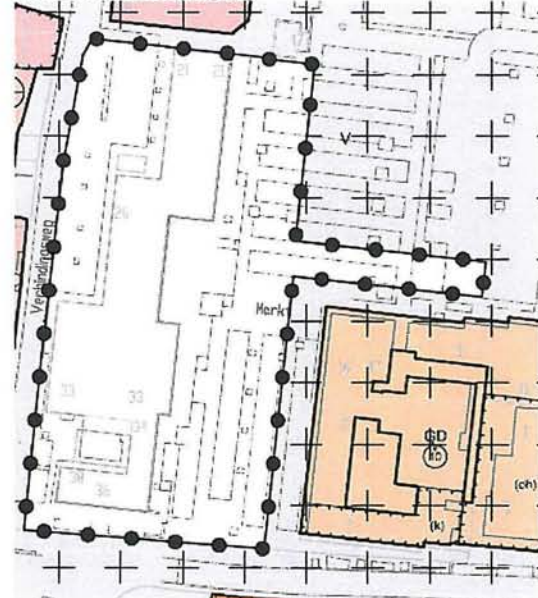
### Marktwand

Met ingang van 10 april 2013 is het ontwerp bestemmingsplan "Marktwand" in procedure gegaan. Dit bestemmingsplan biedt de basis voor de herontwikkeling van de Marktwand en de bouw van een markthal en parkeergarage. In het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Epe" is de huidige Marktwand nog opgenomen. Om toekomstige juridische onzekerheid te voorkomen wordt de huidige Marktwand uit het bestemmingsplan Centrum Epe gehaald. De begrenzing wordt afgestemd op het ontwerp bestemmingsplan "Marktwand".

Ontwerp bestemmingsplan



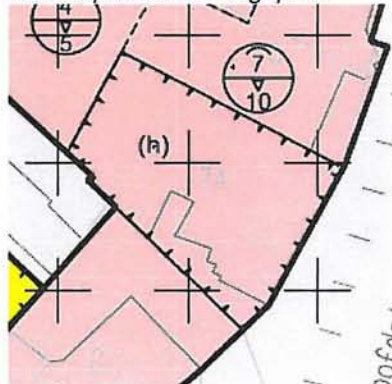
Ambtshalve wijziging



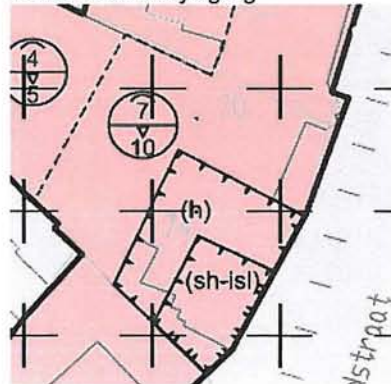
### Ijssalons

De ijssalons aan resp. Hoofdstraat 74a en 104 krijgen een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ijssalon'. De aanduiding "horeca" voor het pand aan Hoofdstraat 72 en 74, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, wordt verkleind en aangescherpt. Met deze aanduiding wordt het huidige gebruik specifiek aangeduid en wordt voorkomen dat er op termijn zwaardere vormen van horeca ter plaatse kunnen worden gevestigd. Voor zwaardere vormen van horeca is namelijk het zogenaamde Raadhuisplein (Markt) bedoeld.

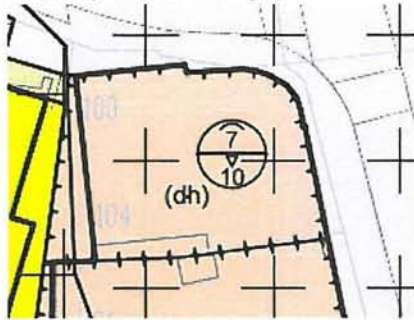
Ontwerp bestemmingsplan



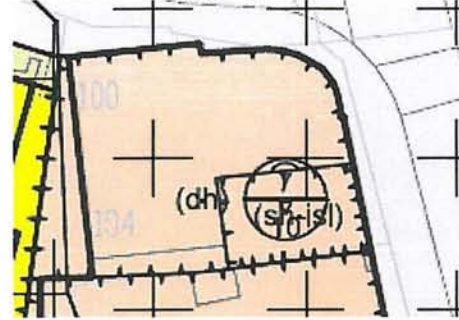
Ambtshalve wijziging



Ontwerp bestemmingsplan



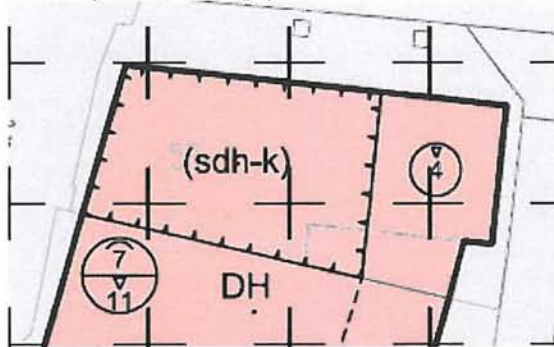
Ambtshalve wijziging



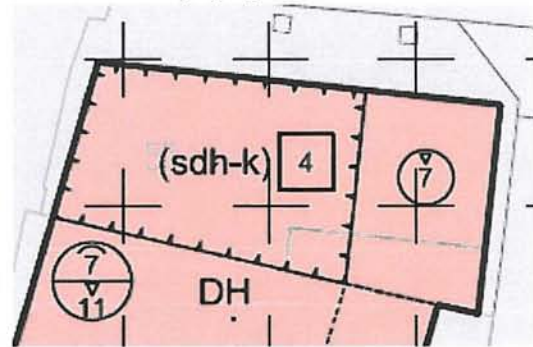
Verwerken omgevingsvergunning

De verleende omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het winkelgebouw en het bouwen van vier woningen op de percelen Hoofdstraat 55-57 en Markt 16 te Epe dient in het bestemmingsplan te worden verwerkt.

Ontwerpbestemmingsplan



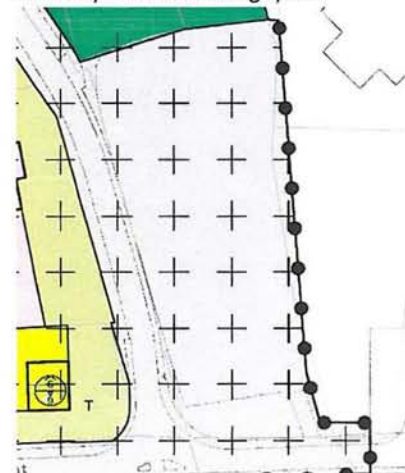
Ambtshalve wijziging



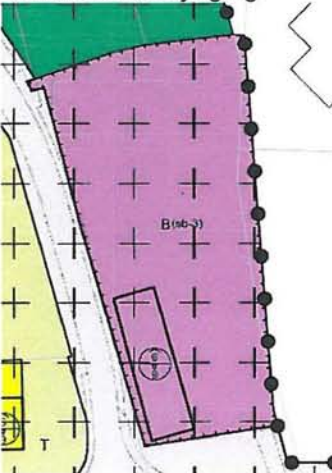
Bouwtitel hoek Oenerweg – Sint Antonieweg

Vanwege het jarenlange gebruik als verkeesterrein en het ontbreken van pogingen om het bouwrecht in het verleden te verzilveren is er in het ontwerp bestemmingsplan voor gekozen ter plaatse een verkeersbestemming op te nemen. Na een nadere overweging wordt alsnog voorgesteld de bedrijfsbestemming, met daarbij een functieaanduiding om ter plaatse groothandel en opslag toe te staan, op te nemen.

Ontwerp bestemmingsplan



Ambtshalve wijziging



Bouwtitel Stationsstraat 10-12

Inspreker in de raadscommissie van 21 mei 2013 geeft aan dat zijn winkelmagazijnen achter de Stationsstraat 10-12 zijn weg bestemd. Tevens geeft hij aan dat de gebouwen op de kaart zijn verdwenen. Hij wil dit graag hersteld zien.

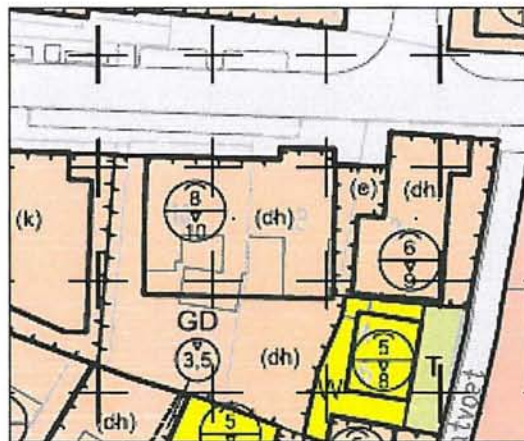
Dit zal worden hersteld.

In het vigerend bestemmingsplan Centrum Epe uit 1982 zijn de bijgebouwen achter de Stationsstraat 10-12 binnen een bouwvlak gelegen met een toegestane goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6 meter. In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe zijn deze per abuis niet meegenomen (zie ook de onderstaande afbeelding).

Er is hier sprake van een bestaande situatie conform het vigerend bestemmingsplan. De situatie zoals opgenomen in het bestemmingsplan uit 1982 zal in het vastgestelde bestemmingsplan worden verwerkt, waarbij de bestaande bijgebouwen een passende bestemming krijgen.



Bestemmingsplan Centrum Epe 1982



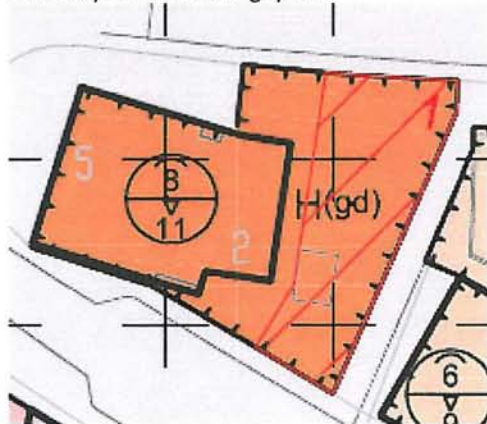
Ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe

#### Wro-zone 1

Deze Wro-zone is opgenomen om te zijner tijd, conform de structuurvisie, een weg achter het voormalige gemeentehuis langs mogelijk te maken. Hiermee wordt het zogenaamde Raadhuisplein ontlast van verkeer.

Nu de herinrichtingsplannen van de openbare ruimte in het centrum van Epe concreter zijn geworden is gebleken dat het wenselijk is de Wro-zone 1 enigszins te vergroten tot het gehele gedeelte met de horecabestemming buiten het bouwvlak. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de toekomstige herinrichting strijdigheid met het bestemmingsplan optreedt cq. dat het bestemmingsplan moet worden herzien omdat een gedeelte van het herin te richten gebied buiten de wro-zone valt.

#### Ontwerp bestemmingsplan



#### Ambtshalve wijziging



#### Bebouwingspercentages

Ten onrechte is voor het TNT gebouw aan de Wildforstlaan 2, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, een bebouwingspercentage van 100% opgenomen voor het noordelijke gedeelte van dit pand. Dit bebouwingspercentage wordt teruggebracht naar 75%.

Ditzelfde geldt voor de uitbreiding (het witte aangebouwde gedeelte) van het gemeentehuis. Dit bebouwingspercentage wordt teruggebracht van 100% naar het vigerende bebouwingspercentage van 70%.

#### Detailhandel op verdieping

In diverse panden in het centrum is detailhandel op de verdieping aanwezig (of in kelder of vide). Voor deze bestaande situaties wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarbij wordt opgenomen dat deze detailhandel ook is toegestaan.

#### Wijziging toelichting

In paragraaf 1.1 van de toelichting is opgenomen dat er, gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe een Beeldkwaliteitplan is opgesteld en in procedure is gebracht. Het Beeldkwaliteitplan is inmiddels in procedure gebracht. Dit is echter niet gelijktijdig met dit bestemmingsplan gebeurd. Om eventuele toekomstige verwarring te voorkomen wordt deze zinsnede verwijderd uit de toelichting.

#### Regels

- Onder 18.3.1 staat ten onrechte "Waarde – Archeologie 1" waar "2" zou moeten staan.
- Aan artikel 2 dient de volgende bepaling te worden opgenomen:  
*Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt. Wijze van meten > 1 meter voor erkers enz. opnemen*