



**Gemeente Epe**

**Nota inspraak en overleg**  
**Voorontwerp bestemmingsplan De Adelaar**

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Inleiding.....	2
2. Algehele wijziging op basis van inspraak en overleg.....	3
3. Inspraakreacties.....	5
3. Overlegreacties.....	20
4. Ambtshalve wijzigingen.....	23

# 1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en overleg” bevat de beantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan De Adelaar.

Het voorontwerp bestemmingsplan De Adelaar voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de daarbij behorende bouw van een appartementencomplex aan de Heerderweg te Epe.

Met ingang van woensdag 9 juni 2010 tot en met dinsdag 20 juli 2010 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Het voorontwerp is tevens via ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar de VROM-inspectie, provincie Gelderland en het waterschap Veluwe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 16 inspraakreacties ingediend. Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn er 3 overlegreacties ingediend. Van de binnengekomen overlegreacties is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen, voorzien van een gemeentelijke reactie.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de inspraakperiode zogenoemde ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In hoofdstuk 4 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de wijziging.

## 2. Algehele wijziging op basis van inspraak en overleg

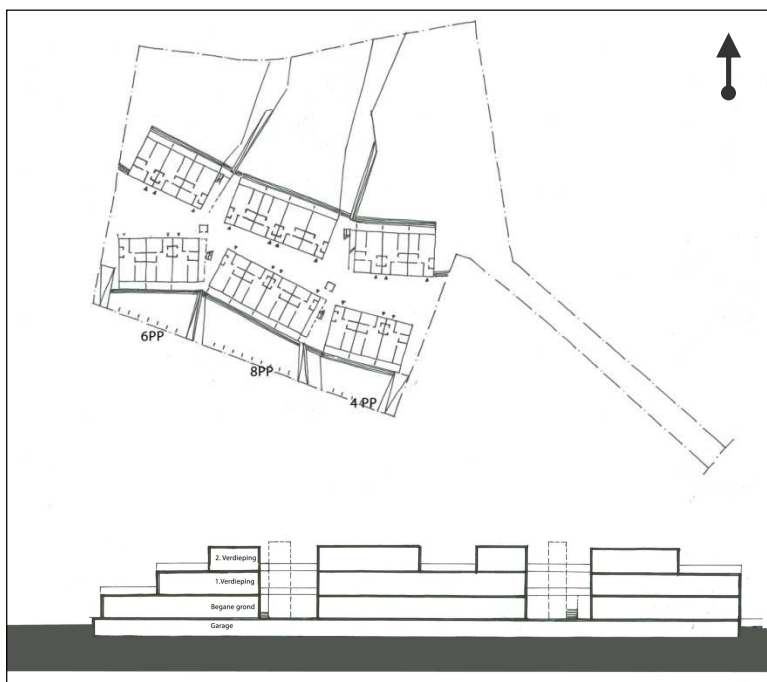
### Omschrijving voorgenomen wijziging

De ingekomen inspraakreacties en overlegreacties hebben vaak betrekking op de vormgeving van de beoogde bebouwing, het oppervlak aan beoogde bebouwing en de inpassing van de beoogde bebouwing in de omgeving. Alhoewel het voorgenomen plan een aanzienlijke verbetering is van de huidige planologische mogelijkheden – op dit moment mag het hele terrein immers bij recht worden volgebouwd met een met een bebouwingsoppervlak van 1.125 m<sup>2</sup> (exclusief bedrijfswoningen) en een hoogte van 10 meter – en de gekozen invulling stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld en aanvaardbaar zijn, is naar aanleiding van de reacties besloten om de plannen opnieuw te bekijken en aan te passen.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- terugbrengen van het bebouwingsoppervlak van 1.238 m<sup>2</sup> naar 880 m<sup>2</sup>;
- terugbrengen van het aantal appartementen van 48 naar 44;
- terugbrengen van het aantal bouwdelen van zes blokken naar drie blokken;
- herpositionering van de gebouwen, waarbij sprake is van één 'hoofdgebouw' en twee 'bijgebouwen'.

De onderstaande afbeeldingen geven de oude situatie uit het voorontwerp bestemmingsplan 'De Adelaar' en de nieuwe situatie weer. De nieuwe situatie is stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld. Daarbij is geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling een planologische, stedenbouwkundig en landschappelijke verbetering betekent. Met de voorgenomen wijziging treedt derhalve wat betreft planologische, stedenbouwkundige en landschappelijke overwegingen geen wijziging op, doch wordt tegemoet gekomen aan een groot deel van de inspraakreacties en overlegreacties.



Schetsplan appartementencomplex de Adelaar uit voorontwerp bestemmingsplan



*Nieuw schetsplan appartementencomplex de Adelaar*

### Conclusie

De voorgestelde wijziging wordt vertaald in het ontwerp bestemmingsplan De Adelaar. De gebouwen krijgen de bestemming 'Wonen' en worden middels een bouwvlak op de verbeelding (plankaart) geregeld. De overige grond wordt bestemd als 'Tuin' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Zowel toelichting en regels worden aangepast om de voorgenomen wijziging juridisch-planologisch te regelen.

### 3. Inspraakreacties

#### 1. inspraakreactie d.d. 23 juni 2010 van de bewoner(s) van Dennenheuvelweg 3, 8161 BM te Epe, ingekomen 25 juni 2010 (reg.nr. 2010-16388)

##### Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt de gemeente om het plan onmiddellijk te laten varen en daarbij niet te kijken naar de gemaakte kosten. Als motivatie worden de volgende zes punten naar voren gebracht:

- a. de gemeente is niet verplicht het ondernemingsrisico van de voormalige wasserij te dragen;
- b. de ontwikkeling schept een precedent voor andere (niet agrarische) bedrijven;
- c. de noodzaak voor woningbouw in relatie tot bevolkingskrimp staat ter discussie, hoewel inspreker zelf ook aangeeft dat de druk om in Epe te wonen aanwezig blijft;
- d. het gebrek aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- e. het appartementencomplex geeft aanzet tot ontwikkeling van het dorp 'Keet'.

##### Reactie gemeente

- ad. a. De gemeente draagt niet het ondernemingsrisico van de voormalige wasserij. Op dit moment ligt op de percelen Heerderweg 59 (gedeeltelijk), 61 en 63 een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming kan zonder meer een bedrijf worden gevestigd met een bebouwingsoppervlak van 1.125 m<sup>2</sup> (exclusief bedrijfswoningen) en een hoogte van 10 meter. Aangezien een nieuw niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied ongewenst is, is met de initiatiefnemers gezocht naar een andere bestemming. Het initiatief is dus ingegeven vanuit het opheffen van een (potentieel) milieuhinderlijke situatie in het buitengebied en heeft geen relatie met het dragen van ondernemingsrisico van de voormalige wasserij door de gemeente.
- ad. b. De initiatiefnemer maakt gebruik van een bestaande regeling, namelijk het functieveranderingsbeleid. Dit beleid is opgesteld om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven in het buitengebied de mogelijkheid te bieden een nieuwe, niet hinderlijke, functie te realiseren bij beëindiging van milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten. Er kan dan ook geen sprake zijn van een precedent, omdat de mogelijkheid voor deze ontwikkeling reeds verankerd is in vigerend beleid.
- ad. c. Zoals inspreker zelf al aangeeft is er nog steeds vraag naar woningen in de gemeente Epe. Met name in de goedkope sector, waar voorliggend plan in voorziet, is er nog voldoende vraag. Desalniettemin zijn wij ons bewust van veranderende demografische ontwikkelingen. Daarom wordt ook de woonvisie van de gemeente Epe geactualiseerd en vind er afstemming plaats in de regio. In de aanloop daartoe is door de gemeenteraad op 30 juni 2011 het beleid 'Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe 2011' vastgesteld. Het beoogde plan voldoet aan dit nieuwe beleid. Het aantal woningen staat ook op basis daarvan dus niet ter discussie.
- ad. d. Investering in de ruimtelijke kwaliteit is één van de voorwaarden voor functieverandering. In onderhavige situatie zit de belangrijkste verbetering van ruimtelijke kwaliteit al in het opheffen van een milieuhinderlijke bestemming in het buitengebied. Daarnaast neemt het bebouwingsoppervlak af en wordt de bebouwing verder van de beek gelegd, hierdoor krijgt de beek een vrijere ligging, hetgeen landschappelijk wenselijkere is. Ten slotte zal door zorgvuldige architectuur een passend gebouw worden ontworpen. Ten slotte is de initiatiefnemer verplicht om op basis van de gesloten overeenkomst een financiële bijdrage te leveren aan het gemeentelijk groenfonds, voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Er wordt dus voldoende geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in de omgeving.
- ad. e. De stedelijke ontwikkeling rondom restaurant De Keet is een proces dat al langer in gang is gezet en is geen gevolg van de ontwikkeling van appartementencomplex De Adelaar. De ontwikkelingen rondom de Keet hangen met name samen met de goede

bereikbaarheid als gevolg van de op- en afrit van de Rijksweg A50 en de aanwezigheid van het OV-transferium. Deze goede bereikbaarheid van de locatie met zowel de auto als het openbaar vervoer, is wel een argument geweest voor het type woningen in het kader van de functieverandering van de voormalige chemische wasserij.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **2. inspraakreactie d.d. 1 juli 2010 van de bewoner(s) van Heerderweg 65, 8161 BL te Epe, ingekomen 1 juli 2010 (reg.nr. 2010-16781)**

#### Samenvatting reactie

De inspreker brengt de volgende bezwaren tegen het plan naar voren:

- a. In het bestemmingsplan staat dat aansluiting is gezocht met de omgeving. De ontwikkeling staat echter in groot contrast met de zeer ruim bemeten landschappelijke verkaveling van boerderijen, woonhuizen en gronden die typerend zijn voor dit gebied.
- b. Rust en ruimte worden aangetast door de komst van 48 appartementen.
- c. Kinderen zullen het weiland van de inspreker gebruiken als speelterrein of voetbalveld.
- d. De wijze waarop aandacht wordt geschonken aan cultuurhistorische elementen is zeer ver te zoeken.
- e. Het bevreemdt inspreker dat hij niet persoonlijk is benaderd door de gemeente over de ontwikkelingen.
- f. De woningmarkt is gewijzigd – er is minder vraag naar woningen – dus komt het aan op bewuste locatiekeuzes. Volgens inspreker bepaalt vooral de aanwezigheid van voorzieningen nabij de locatie de aantrekkelijkheid.

#### Reactie gemeente

- ad. a. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.
- ad. b. Het vigerend bestemmingsplan maakt de vestiging van een bedrijf mogelijk, waarbij het gehele perceel mag worden bebouwd met een bedrijfsgebouw met een bebouwingsoppervlak van 1.125 m<sup>2</sup> (exclusief bedrijfswoningen) en een hoogte van 10 meter. De milieutechnische uitstraling van het bedrijf mag chemische wasserij of een vergelijkbare categorie zijn, met alle bijbehorende verkeersbewegingen en bedrijfsactiviteiten. Ten opzichte van deze juridisch planologische mogelijkheden voorziet het nieuwe bestemmingsplan niet in een ontwikkeling die ten koste gaat van rust en ruimte, maar een ontwikkeling die de rust en ruimte juist ten goede komt.
- ad. c. Het betreden van weilanden door onbevoegden is een zaak die zich buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan afspeelt. In het kader van deze inspraakprocedure kan dit punt niet worden behandeld.
- ad. d. In het plangebied is in het laatste kwart van de 17<sup>e</sup> eeuw een papiermolen gesticht. Tot 1912 was er sprake van een watermolen, daarna werd een stoommachine geplaatst, waarmee aan de geschiedenis van het bedrijf als watermolen een einde kwam. Van de historische molen is bovengronds niets meer te vinden. De belangrijkste zichtbare elementen bestaan uit de beek en de toegangslaan. Beide elementen worden in het plan behouden. Tevens krijgt de beek een vrijere ligging (zie de beantwoording van inspraakreactie 1 ad. d), zodat deze beter beleefbaar wordt. Aangezien ondergronds mogelijk nog wel restanten van de oude watermolen te vinden zijn wordt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Hierdoor krijgt de initiatiefnemer of zijn opvolgers de verplichting om archeologisch onderzoek te verrichten bij eventuele grondwerkzaamheden (zoals de sloop van de gebouwen). Op deze manier wordt de cultuurhistorie verankerd in het plan. Ten slotte is het binnen de gekozen bestemming mogelijk om rondom de historische molenplaats bijvoorbeeld een kunstobject te plaatsen, mocht het archeologisch onderzoek daar aanleiding toe geven.
- ad. e. De gemeente stelt haar inwoners altijd via de gemeentepagina in het Veluws Nieuws en via haar website op de hoogte van (bestemmings)plannen in procedure. Omwonenden worden niet door de gemeente persoonlijk benaderd. Dit is een zaak

voor de initiatiefnemer. Voor het plan De Adelaar is geen uitzondering op de algemene werkwijze gemaakt.

- ad. f. De woningmarkt is inderdaad gewijzigd. De vraag naar starterswoningen is echter nog steeds onverminderd hoog. De locatie van het appartementencomplex de Adelaar kent een flink aantal voorzieningen in de nabijheid die de keuze voor startersappartementen op deze locatie ondersteunen. De locatie ligt immers op fietsafstand van de voorzieningen in de centra van Epe en Heerde. Daarnaast ligt de locatie nabij de op- en afrit van de Rijksweg A50 en het OV-transferium, waardoor ook de voorzieningen in de centra van Zwolle en Apeldoorn eveneens eenvoudig te bereiken zijn. Er is dus sprake van een goed ontsloten locatie van waaruit men alle gewenste voorzieningen eenvoudig kan bereiken. Daarnaast biedt de locatie ook de rust, unieke ligging en natuur op loopafstand, die voor starters vaak onbereikbaar zijn. Het voorgenomen plan voorziet dus in een ontwikkeling die past binnen de vraag vanuit de markt.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **3. inspraakreactie d.d. 5 juli 2010 van de bewoners(s) van Heerderweg 76, 8161 BN te Epe, ingekomen op 6 juli 2010 (reg.nr. 2010-17087)**

#### Samenvatting reactie

De inspreker brengt de volgende reactie naar voren:

- a. Grootchalige bouw op deze locatie is ongewenst. Door het grote aantal appartementen verwachten insprekers veel overlast door toename van verkeersdrukte, parkeeroverlast en geluidsoverlast door bewoners en verkeer.
- b. Inspreker verwacht een onderzoek naar weerkaatsing van geluid van de Heerderweg indien een geluidswal of –scherm wordt gebouwd.
- c. Inspreker vindt de ontwikkeling vanwege de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden niet wenselijk. Tevens is het begrip ‘ruimtelijke kwaliteitswinst’ subjectief. Van de wasserij hebben insprekers nooit last gehad, van het appartementencomplex verwachten zij wel hinder.
- d. Inspreker vindt de hoogte van de voorgenomen gebouwen te hoog en zien liever vrijstaande woningen, bij voorkeur met rieten kap.
- e. Inspreker verwacht dat de appartementen niet verkocht worden en dan worden verhuurd aan jongeren of buitenlanders. Zij verwachten veel overlast op het moment dat er allerlei mensen kunnen gaan wonen die geen binding met de omgeving hebben en die er andere waarden en normen op na houden dan die van de oorspronkelijke bewoners van de omgeving.
- f. Inspreker ziet zich genoodzaakt planschade in te dienen, indien het plan door gaat.

#### Reactie gemeente

- ad. a. Zie de beantwoording inspraakreactie 2 ad. b.
- ad. b. Er zal geen geluidsscherm of –wal worden gebouwd in het kader van dit plan. In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat dit ongewenst is. Een onderzoek naar het weerkaatsen van geluid is dan ook niet aan de orde.
- ad. c. Zie de beantwoording inspraakreactie 2 ad. a en ad. b.
- ad. d. Het beleid van de landelijke, provinciale en gemeentelijke overheid richt zich er op om een gedifferentieerd woningaanbod te creëren op verschillende locaties binnen de gemeente. Daarbij wordt gekeken naar de vragen naar bepaalde woningtypen. Op dit moment is er een grote vraag naar starterswoningen. Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van dit woningtype. Het realiseren van enkele vrijstaande woningen met rieten kap is in dit geval dan ook geen optie, omdat deze woningen al voldoende aanwezig zijn en niet bereikbaar zijn voor de gewenste doelgroep.



- Voor wat betreft de hoogte kan gemeld worden dat dit stedenbouwkundig en landschappelijk is beoordeeld. De hoogte van het 'hoofdgebouw' en de twee 'bijgebouwen' is zowel stedenbouwkundig als landschappelijk aanvaardbaar.
- ad. e. Het bestemmingsplan regelt uitsluitend het toekomstig gebruik van de gronden, in dit geval het gebruik als woonfunctie. Huren voor bewoning is in principe niet in strijd met het bestemmingsplan en kan ook niet in het bestemmingsplan worden verboden. Om te voorkomen dat er huurwoningen worden gerealiseerd is met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin bepaald is dat de appartementen voor verkoop zijn bedoeld.
- Overlast door personen is eveneens een zaak die zich buiten het bestemmingsplan afspeelt. Wij gaan er vanuit dat onze inwoners zich houden aan normale fatsoensnormen, ongeacht leeftijd of herkomst. Er is geen reden aan te nemen dat de bewoners van de Adelaar meer (of minder) overlast veroorzaken en/of afwijkende (of minder afwijkende) normen en waarden hebben dan andere inwoners van onze gemeente. Dit is dan ook geen grond om het plan tegen te houden.
- ad. f. Het staat de inspreker vrij om binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand is niet aan te geven of een dergelijk verzoek wordt ingewilligd. Door een onafhankelijk bureau wordt bij indiening van een verzoek beoordeeld of een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale invulling op grond van de 'oude' planologie (bestemming met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden, milieubelasting e.d.) en de mogelijkheden die de 'nieuwe' planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is daarbij niet maatgevend. Op basis van de vergelijking wordt bepaald of er sprake van waardevermindering van de woning en dus recht op planschade is.
- Verder wordt de vraag of er waardevermindering optreedt van omliggende percelen niet in de ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan behandeld. Een intentie een verzoek voor planschade in te dienen is dan ook geen grond om het plan te wijzigen.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **4. inspraakreactie d.d. 30 juni 2010 van de bewoner(s) van Adelaarsweg 10, 8161 NH te Epe, ingekomen 8 juli 2010 (reg.nr. 2010-17315)**

##### Samenvatting reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat:

- a. de bouw van appartementen inbreuk maakt op de privacy van inspreker;
- b. de huizen in de omtrek in waarde omlaag zullen gaan;
- c. natuurgebied zal verdwijnen.

##### Reactie gemeente

- ad. a. De gebouwen en appartementen worden zodanig gepositioneerd dat zij de privacy van omwonenden niet schaden. De appartementen kijken hoofdzakelijk uit richting het onbebouwde weiland aan de noordzijde of het bosgebied aan de zuidzijde en niet in de richting van aanpalende woningen.
- ad. b. Of de waarde van huizen in de omtrek omlaag zal gaan is op voorhand niet te voorspellen. Wanneer de huidige planologische mogelijkheden (bedrijfsbestemming met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden van 10 meter hoog binnen de gehele bestemming, milieubelasting e.d.) echter worden vergeleken met de toekomstige planologische mogelijkheden (woonbestemming met bebouwing met getrapte opbouw uitsluitend binnen bouwvlak e.d.), lijkt het erop dat de planologische situatie juist zal verbeteren, waardoor er geen sprake zal zijn van waardevermindering van omliggende woningen.

- Verder wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 3 ad. f.
- ad. c. Onduidelijk is welk natuurgebied wordt bedoeld. In de nabijheid van het plangebied liggen geen percelen met de bestemming Natuur. Wel is een deel van de aangrenzende gronden aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Deze gronden liggen echter buiten het plangebied en blijven dus ook onbebouwd. Tevens gaat er geen externe werking uit van de ecologische hoofdstructuur dus er is geen invloed op het plangebied. Het beoogde appartementencomplex wordt uitsluitend gerealiseerd binnen de vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Er zal niet buiten deze bestemming worden gebouwd. Een gedeelte van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt zelfs omgezet in de bestemming 'Tuin', waarbinnen nauwelijks bouwmogelijkheden zijn. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dus geen natuurgebied verdwijnen.
- Daarnaast is er een natuuronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen hinder ontstaat voor beschermde soorten.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **5. inspraakreactie d.d. 9 juli 2010 van de bewoner(s) van Adelaarsweg 7, 8161 NH te Epe, ingekomen 9 juli 2010 (reg.nr. 2010-17554)**

#### Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende bezwaren naar voren tegen het bestemmingsplan:

- a. Hoogbouw past niet in de landelijke omgeving, inspreker ziet liever landhuizen op vrije kavels.
- b. Er wordt gesproken over 6 blokken, terwijl eerder is gesproken over 1 woongebouw, hetgeen een eis zou zijn van de provincie.
- c. Er wordt gesproken over bouwen op de wasserij, maar het gebouw komt aan de Adelaarsweg te staan.
- d. Starters willen dichterbij voorzieningen wonen, zoals in de naar starterswoningen om te bouwen Eperveste.
- e. De plek is natuurgebied, rijk aan dassen, vleermuizen, herten en ander wild.
- f. De grond is zwaar vervuild.
- g. De natuurbeek wordt waarschijnlijk aangetast.
- h. Appartementen zijn koop, dus er mag geen verhuur plaatsvinden.
- i. Geen asielzoekerscentrum of verhuur aan buitenlandse arbeidskrachten.
- j. Het complex komt aan de Heerderweg, dus geen uitgang of parkeerplaatsen aan de Adelaarsweg. Inspreker verwacht tevens problemen met parkeren langs de Adelaarsweg.
- k. Geluidsoverlast.
- l. Planschade.
- m. Belasting van binnenwegen
- n. Vermindering van privacy.

#### Reactie Gemeente

- ad. a. Zie de beantwoording van inspraakreactie 3 ad. d.
- ad. b. Het functieveranderingsbeleid spreekt inderdaad over één woongebouw, maar geeft tevens de mogelijkheid om daarvan af te wijken als dat landschappelijk wenselijker is. In de voorliggende situatie is het onwenselijk om één bouwvolume met een grondoppervlak van 880 m<sup>2</sup> te realiseren. Er is daarom besloten om het grondoppervlak te verdelen over drie gebouwen. Zie ook hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg voor de exacte invulling.
- ad. c. Het nieuwe appartementencomplex wordt uitsluitend gerealiseerd binnen de vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van de huidige wasserij. Er zal niet buiten deze bestemming worden gebouwd.
- ad. d. Zie de beantwoording inspraakreactie 2 ad. f.  
Wat betreft de Eperveste, dit is nog steeds een serviceflat.
- ad. e. Doordat uitsluitend binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt gebouwd zal door de voorgenomen ontwikkeling geen natuurgebied verdwijnen. Daarnaast is er

- een natuuronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen hinder ontstaat voor beschermde soorten. Wel blijkt dat er inderdaad mogelijk vleermuizen aanwezig zijn. Nader onderzoek moet aantonen of deze inderdaad aanwezig zijn, en zo ja of deze hinder ondervinden er maatregelen nodig zijn. Initiatiefnemer is verplicht om eventuele beschermende of compenserende maatregelen te treffen.
- ad. f. Mogelijke bodemvervuiling is geen reden om een ontwikkeling te weigeren. Indien eventuele vervuilingen worden gevonden, dan dient de initiatiefnemer de grond te saneren alvorens gestart kan worden met bouwen. Overigens is een bodemonderzoek uitgevoerd en zijn op het perceel Heerderweg 59, 61 en 63 geen ernstige vervuilingen aangetroffen.
  - ad. g. Om de beek te beschermen conform het Cultuurhistorisch Beleidskader van de gemeente Epe is langs de beek de bestemming 'Tuin' gelegd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. De bestemming 'Tuin' biedt op deze manier voldoende bescherming voor de beek. De beek zelf ligt buiten het plangebied. De beek valt derhalve onder het regiem van het bestemmingsplan Buitengebied en heeft daarbinnen de bestemming "Water met landschappelijke en natuurlijke waarde". Deze bestemming biedt eveneens voldoende bescherming. Overigens betreft het geen "natuurbeek", maar een door mensen gegraven beek.
  - ad. h. De hier te realiseren appartementen zijn inderdaad koopappartementen. Dit is geregeld in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Onduidelijk is waarom koop dan wel verhuur een bezwaar zou zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.
  - ad. i. Zie de beantwoording inspraakreactie 3 ad. e.
  - ad. j. Het appartementencomplex heeft een eigen aansluiting op de Heerderweg via de bestaande inrit. Er is dus geen rechtstreekse ontsluiting op de Adelaarsweg. Op deze manier worden andere wegen, zoals de Adelaarsweg, niet belast met extra verkeer vanaf het appartementencomplex. Op het terrein van het appartementencomplex zijn ruimschoots voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor bewoners en bezoekers. Er is dus geen reden om te verwachten dat er wordt geparkeerd op de Adelaarsweg.
  - ad. k. De beoogde bestemming is 'Wonen'. Een woonbestemming kent op basis van de Wet geluidhinder of de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering geen uitstraling voor het aspect geluid. Aangenomen mag worden dat woonbestemmingen ten opzichte van elkaar geen (geluids)hinder veroorzaken. Er is dan ook geen sprake van geluidsoverlast.
  - ad. l. Zie de beantwoording van inspraakreactie 3 ad. f.
  - ad. m. Zie de beantwoording onder j.
  - ad. n. Zie de beantwoording van inspraakreactie 4 ad. a.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **6. inspraakreactie d.d. 9 juli 2010 van het bedrijf gevestigd aan Adelaarsdwarsweg 11, 8161 NG te Epe, ingekomen 9 juli 2010 (reg.nr. 2010-17554)**

#### Samenvatting reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen het plan vanwege:

- a. Het ontstaan van gevaarlijke verkeerssituaties, verkeersdrukte, enz.
- b. De vormgeving van het gebouw. Deze is volgens insprekers landschapontsierend en niet passend in de buurt.

#### Reactie Gemeente

- ad. a. Het appartementencomplex heeft een eigen rechtstreekse aansluiting op de Heerderweg via de bestaande inrit. Op deze manier worden andere wegen niet belast en ontstaan er geen gevaarlijke verkeerssituaties of verkeersdrukte in de omgeving. De bestaande inrit biedt verkeerskundig gezien een veilige ontsluiting van de beoogde nieuwbouw.

ad. b. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **7. inspraakreactie d.d. 7 juli 2010 van de bewoner(s) van Adelaarsdwarweg 6, 8161 NG te Epe, ingekomen 9 juli 2010 (reg.nr. 2010-17536)**

#### Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende reactie naar voren tegen het bestemmingsplan:

- a. Het grote aantal appartementen past niet in het landelijke gebied. Inspreker pleit voor kleinschalige laagbouw of een aantal woningen in boerderijstijl.
- b. De rust wordt verstoord door de toename van het aantal bewoners met auto's.
- c. De verkeers- en parkeerdruk aan de Adelaarsweg neemt onverantwoord toe.
- d. De uitrit op de Heerderweg zal tot onverantwoorde verkeerssituaties leiden.
- e. De leefomgeving van dieren wordt verstoord.
- f. Het dierenpension (Deense Dog) geeft veel overlast en zal voor nog meer overlast zorgen als er meer mensen van de nieuwe appartementen langs komen.
- g. Het verplaatsen van het bouwblok van de wasserij naar de weilanden aan de Adelaarsweg maakt dat de gebouwen te dicht op deze weg komen.
- h. Verschuiven van het bouwblok zwakt de verplichting voor het schoon opleveren van de grond af.
- i. Voor jongerenhuisvesting is het centrum van Epe geschikter.
- j. Indien leegstand en onverkoopbaarheid aanhoudt bestaat het risico van tijdelijke verhuur aan buitenlandse arbeidskrachten. Inspreker ziet graag dat dit expliciet onmogelijk wordt gemaakt.

#### Reactie Gemeente

- ad. a. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg en beantwoording van inspraakreactie 3 ad. d.
- ad. b. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 ad. d.
- ad. c. Zie de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. j.
- ad. d. De ontsluiting wordt geregeld via de bestaande inrit van de chemische wasserij. Dit biedt verkeerskundig gezien een veilige ontsluiting van het beoogde appartementencomplex.
- ad. e. Zie de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. e.
- ad. f. Overlast veroorzaakt door een bedrijf buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een zaak die niet in de planologisch juridische regeling van dit bestemmingsplan kan worden meegenomen. Dit punt is dan ook niet van invloed op deze nota inspraak en overleg.
- ad. g. zie hoofdstuk 2 in deze nota inspraak en overleg.
- ad. h. Het eventueel saneren van grond is niet afhankelijk van het positioneren van de gebouwen. Daarnaast wijzen wij erop dat de bouwblokken zijn verschoven ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan (zie hoofdstuk 2 in deze nota inspraak en overleg).
- ad. i. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 ad. f.
- ad. j. Zie de beantwoording van inspraakreactie 3 ad. e.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

**8. inspraakreactie d.d. 10 juli 2010 van de bewoner(s) van Heerderweg 57, 8161 BL te Epe, ingekomen 13 juli 2010 (reg.nr. 2010-17697)**

Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende bezwaren naar voren tegen het plan:

- a. Het plan is te grootschalig en past niet in het landschap.
- b. Het plan werkt verstorend op de natuur.
- c. Het plan zal verkeershinder en overlast geven.
- d. Inspreker stelt voor een kleinschalig plan te ontwikkelen dat past in het landschap.

Reactie Gemeente

- ad. a. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.
- ad. b. Zie de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. e.
- ad. c. Zie de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. j.
- ad. d. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg en de beantwoording van inspraakreactie 3 ad. d.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

**9. inspraakreactie d.d. 14 juli 2010 van de bewoner(s) van Adelaarsdwarsweg 4, 8161 NG te Epe, ingekomen 14 juli 2010 (reg.nr. 2010-17733)**

Samenvatting reactie

- a. Inspreker is niet tegen nieuwbouw, maar hij vindt een dergelijke grote opzet ontoelaatbaar. Het beoogde gebouw is te groot, er komen te veel appartementen. Liever ziet inspreker vrijstaande woningen.

Reactie Gemeente

- ad. a. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg en de beantwoording van inspraakreactie 3 ad. d.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

**10. inspraakreactie d.d. 17 juli 2010 van de bewoner(s) van Adelaarsdwarsweg 7, 8161 NG te Epe, ingekomen 16 juli 2010 (reg.nr. 2010-18192)**

Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende punten naar voren:

- a. De bouw van 48 appartementen is te grootschalig.
- b. Inspreker voorziet een forse toename van de verkeersintensiteit op de Adelaarsweg en Adelaarsdwarsweg, met bijkomende overlast voor de directe omgeving, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.
- c. De beoogde ontwikkeling past niet in het karakter van het gebied en gaat ten koste van flora en fauna.
- d. Inspreker is van mening dat starters niet op de voorgenomen locatie willen wonen.
- e. De voorgenomen ontwikkeling staat haaks op de uitgangspunten van het Structuurplan Epe.

- f. Inspreker vreest dat het plan de historische locatie teniet doet en stelt voor om mooie vrijstaande woningen te bouwen die in de omgeving passen, waarbij ook de historische molenlocatie en historische laan in mee worden genomen.
- g. Advies van inspreker is om niet mee te werken aan het plan en niet bevreesd te zijn voor een vervuulende of overlast biedende industrie. Via milieuvergunning en opname van BBT kunnen toekomstige bedrijfsactiviteiten voldoende worden gekanaliseerd.

#### Reactie Gemeente

- ad. a. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.
- ad. b. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 ad. b. en de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. j.
- ad. c. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg en de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. e.
- ad. d. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 ad. f.
- ad. e. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan onder meer het Structuurplan Epe. Op basis van deze toetsing wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen dit beleidskader. Er is geen aanleiding om deze toetsing in twijfel te trekken.
- ad. f. De historische laan is onderdeel van het plan en vormt de inrit tot het appartementencomplex. Daarnaast wordt met de voorgenomen setting (zie hoofdstuk 2 van de nota inspraak en overleg) beoogd recht te doen aan de historische locatie door het neerzetten van één hoofdgebouw (vml. molenlocatie) met twee bijgebouwen. Voor wat betreft de optie van inspreker voor vrijstaande woningen verwijzen wij naar de beantwoording van inspraakreactie 3 ad. d.
- ad. g. Via een milieuvergunning is weliswaar het één en ander te regelen op het gebied van overlast, maar dit neemt niet weg dat planologisch een milieuhinderlijke situatie wordt geregeld grenzend aan de ecologische hoofdstructuur. Dit is een onwenselijke situatie, derhalve is er beleid ontwikkeld om initiatieven, waarbij een dergelijke functie wordt beëindigd, te ondersteunen door functieverandering naar een niet-hinderlijke functie mogelijk te maken. Het voorliggend plan past binnen dit beleidskader. Er is dan ook geen reden om niet mee te werken en de bestaande milieuhinderlijke bestemming op het perceel te handhaven.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **11. inspraakreactie d.d. 16 juli 2010 van de bewoner(s) van Adelaarsdwarsweg 5, 8161 NG te Epe, ingekomen 16 juli 2010 (reg.nr. 2010-18193)**

#### Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende reactie naar voren:

- a. Het plan omvat volgens inspreker niet alleen de voormalige wasserij, maar ook de woning van voormalig eigenaar Gorseling in de hoek Heerderweg/Adelaarsweg, met bijbehorende opstallen en weiland. In het bestemmingsplan wordt dit ten onrechte niet gemeld en wordt er alleen maar gesproken over het terrein van de voormalige chemische wasserij.
- b. Inspreker vindt de beoogde bouwlocatie ongeschikt voor het bouwen van deze hoeveelheid woningen en vindt het ontoelaatbaar dat het perceel Gorseling is betrokken bij het plan.
- c. De gepresenteerde maquette in de toelichting geeft een vertekend beeld weer. Het bouwvolume wordt in werkelijkheid veel imposanter.
- d. De vormgeving van de beoogde gebouwen past niet in de omgeving en wordt te hoog.
- e. Het bestemmingsplan is misleidend, omdat er wordt gesproken over een chemische wasserij, maar een deel van het terrein is in gebruik voor bewoning (perceel Gorseling). Er is geen aanleiding om de bestemming van het perceel Gorseling te wijzigen.

- f. Inspreker deelt niet de mening dat de ruimtelijke kwaliteit van de huidige situatie ronduit slecht is en vindt dan ook niet dat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.
- g. Inspreker vindt de stedenbouwkundige motivatie voor de gekozen vormgeving onjuist.
- h. Inspreker is van mening dat de verkeersbelasting op de Adelaarsweg zal toenemen vanwege de 24 parkeerplaatsen langs de Adelaarsweg.
- i. Inspreker is van mening dat het beoogde plan de aanwezige flora en fauna niet ten goede komt.
- j. Inspreker is van mening dat het voorgenomen plan in strijd is met het Structuurplan Epe, de Structuurvisie Veluweflank, het Cultuurhistorisch beleid 2010-2015 en het Landschapsonwikkelingsplan.
- k. Inspreker is van mening dat het plan op grond van het onderzoek naar verkeerslawaaï niet kan doorgaan.
- l. Inspreker is van mening dat de laan niet geschikt is voor de ontsluiting van het appartementencomplex. Bovendien is inspreker van mening dat het verkeer op de Adelaarsweg onacceptabel zal toenemen.
- m. Inspreker vindt dat het gebouw te dicht op naastgelegen woning komt te staan, waardoor een hinderlijke situatie ontstaat.

#### Reactie Gemeente

- ad. a. De beoogde functieverandering vindt uitsluitend plaats op de gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Het "perceel Gorseling" waar de inspreker over spreekt, te weten Heerderweg 59 en achterliggende grond, heeft in het vigerend bestemmingsplan twee bestemmingen.  
De woning van Heerderweg 59 in de hoek Heerderweg/ Adelaarsweg heeft de bestemming 'Woondoeleinden', waarop een woning is toegestaan. De bestaande woning is dus reeds correct bestemd en is niet meegenomen in de planvorming.  
De achterliggende gronden van Heerderweg 59 hebben de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Planologisch maakt dit deel van het perceel dus deel uit van de chemische wasserij. Daarom zijn de achterliggende gronden meegenomen in de functieverandering.
- ad. b. Wat betreft het bouwen van deze hoeveelheid woningen wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Wat betreft het betrekken van het "perceel Gorseling" wordt verwezen naar de beantwoording onder a.
- ad. c. Alle onderdelen van de maquette in de toelichting zijn op dezelfde schaal gemaakt. Het totaal geeft dus een correct beeld weer van de beoogde situatie. Mogelijk komt dit beeld niet overeen met de ideeën van inspreker. Dat is de reden geweest om er voor te kiezen om een afbeelding van de maquette weer te geven in de toelichting, omdat de impact van de voorgenomen ontwikkeling kleiner is dan op voorhand wordt verondersteld.
- ad. d. Zie hoofdstuk 2 in deze nota inspraak en overleg.
- ad. e. Het behouden van de huidige bestemming op het "perceel Gorseling" is geen reële optie, aangezien daarmee de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gehandhaafd blijft, waardoor er nog steeds een chemische wasserij of ander milieuhinderlijk bedrijf in het gebied kan worden gevestigd met een fors bebouwingsoppervlak en een bouwhoogte van 10 meter voor het gehele gebouw.  
Waarbij opgemerkt dat de woning op het "perceel Gorseling" de vigerende bestemming 'Woondoeleinden' behoudt. Zie verder de beantwoording onder a.
- ad. f. De gemeente heeft bij het beoordelen van de huidige en beoogde situatie gebruik gemaakt van de expertise van de vaste stedenbouwkundige en de rayonarchitect. Er is geen reden om te twijfelen aan de beoordeling van deze deskundigen.
- ad. g. Zie hoofdstuk 2 in deze nota inspraak en overleg.
- ad. h. De parkeerplaatsen langs de Adelaarsweg worden niet ontsloten op de Adelaarsweg, maar op de Heerderweg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige ontsluiting van het terrein. Er zal als gevolg van de parkeerplaatsen dus geen extra toename van verkeer zijn op de Adelaarsweg.
- ad. i. Zie de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. e.
- ad. j. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de door inspreker genoemde beleidsdocumenten. Op basis van deze

- toetsing wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen deze beleidskaders. Er is geen aanleiding om deze toetsing in twijfel te trekken.
- ad. k. In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar niet de maximale ontheffingswaarde. Op basis hiervan kan derhalve ontheffing worden verleend en kan het beoogde plan worden gerealiseerd.
  - ad. l. Verkeerskundig is ontsluiting via de huidige inrit goed mogelijk. Daarnaast is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het verkeer op de Adelaarsweg fors zal toenemen. Het ligt immers niet voor de hand om de Heerderweg direct te verlaten en de Adelaarsweg te nemen, terwijl via de Heerderweg rechtsreeks de centra van Heerde en Epe alsmede de op- en afrit van de snelweg kunnen worden bereikt.
  - ad. m. Zie hoofdstuk 2 in deze nota inspraak en overleg.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **12. inspraakreactie d.d. 16 juli 2010 van de bewoner(s) van Adelaarsweg 11, 8161 NH te Epe, ontvangen 16 juli 2010 (reg.nr. 2010-18211)**

#### Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende punten naar voren:

- a. De bouw van 48 appartementen is te grootschalig.
- b. De huidige bestemmingen in de omgeving zijn agrarisch of recreatief. Inspreker ziet graag dat wordt aangesloten bij deze bestemmingen. Ook is inspreker van mening dat op het perceel Gorseling een agrarische bestemming rust. Op dat perceel zou hooguit één woning met schuur mogen worden teruggebouwd. Op het perceel van de wasserij mogen bedrijfsactiviteiten worden ontplooid.
- c. Inspreker voorziet een forse toename van de verkeersintensiteit op de Adelaarsweg en Adelaarsdwarsweg, met bijkomende overlast voor de directe omgeving, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.
- d. De beoogde ontwikkeling past niet in het karakter van het gebied en gaat ten koste van flora en fauna.
- e. Inspreker is van mening dat starters niet op de voorgenomen locatie willen wonen.
- f. De voorgenomen ontwikkeling staat haaks op de uitgangspunten van het Structuurplan Epe.
- g. Advies van inspreker is om niet mee te werken aan het plan en niet bevreesd te zijn voor een vervuilende of overlast biedende industrie. Via milieuvergunning en opname van BBT kunnen toekomstige bedrijfsactiviteiten voldoende worden gekanaliseerd.

#### Reactie Gemeente

- ad. a. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.
- ad. b. Zie de beantwoording van inspraakreactie 11 ad. a en ad. b en hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.
- ad. c. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 ad. b. en de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. j.
- ad. d. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg en de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. e.
- ad. e. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 ad. f.
- ad. f. Zie de beantwoording van inspraakreactie 10 ad. e.
- ad. g. Zie de beantwoording van inspraakreactie 10 ad. g.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.



### **13. inspraakreactie d.d. 19 juli 2010 van de eigenaar(s) van Adelaarsweg 4, 8161 NH te Epe, ingekomen 19 juli 2010 (reg.nr. 2010-18366)**

#### Samenvatting reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen bebouwing in welke vorm dan ook buiten het perceel Heerderweg 63. Hij brengt hiervoor de volgende argumenten naar voren:

- a. Ten onrechte wordt in het bestemmingsplan gesuggereerd dat de beoogde bebouwing wordt toegestaan op de voormalige chemische wasserij. Bebouwing vindt echter plaats op het perceel Heerderweg 59 en dit maakt volgens inspreker geen deel uit van de voormalige chemische wasserij.
- b. Door de beoogde bebouwing wordt de rust en de privacy van de huidige bewoners geschaad.
- c. De omliggende percelen hebben de bestemming ALN en Bos. De beoogde nieuwbouw past niet in deze omgeving.
- d. De thans geldende bouwvoorschriften voor nok- en goothoogte en dakhelling worden overschreden.
- e. De woning van inspreker zal moeilijk te verkopen zijn en wordt aanzienlijk minder waard.
- f. Inspreker ondervindt geluidhinder als gevolg van de beoogde ontwikkeling
- g. Er zijn betere locaties voor starterswoningen, zoals de locatie van de W.G. van de Hulstschool of de locatie van de Welkoop.
- h. De verkeersdruk op de Heerderweg en de Adelaarsweg zal toenemen.
- i. Toekomstige bewoners zullen langs de Adelaarsweg en Badweg parkeren, zeker omdat starters geen geld hebben om een parkeergarage bij te kopen.
- j. De starterswoningen zijn verstoken van de nabijheid van winkels, scholen en sportgelegenheden.

#### Reactie Gemeente

- ad. a. Zie de beantwoording van inspraakreactie 11 ad. a en ad. b.
- ad. b. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 ad. b en de beantwoording van inspraakreactie 4 ad. a.
- ad. c. Juist vanwege de, door inspreker genoemde, omliggende bestemmingen wordt de vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' niet passend geacht in deze omgeving. Derhalve is besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief om een milieuhinderlijke situatie in kwetsbaar gebied om te zetten naar een niet milieuhinderlijke woonbestemming. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dus juist gezocht naar een passende bestemming voor deze omgeving. Voor verdere uitleg over de vormgeving zie hoofdstuk 2 bij deze nota inspraak en overleg.
- ad. d. De vigerende bestemming van het plangebied is 'Bedrijfsdoeleinden'. Bij deze bestemming zijn onder andere regels opgenomen voor nok- en goothoogte en dakhelling. De beoogde bestemming is echter 'Wonen'. De thans geldende bouwregels zijn niet van toepassing op de beoogde bestemming, hieraan wordt dan ook niet getoetst. Op de juridische regeling van het voorliggend bestemmingsplan heeft dit dan ook geen invloed.
- ad. e. Zie de beantwoording van inspraakreactie 4 ad. b.
- ad. f. Zie de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. k.
- ad. g. De genoemde locaties zijn eveneens in beeld voor mogelijke woningbouw. De 'Welkooplocatie' is echter niet in beeld voor starterswoningen en voor de locatie van de W.G. van de Hulstschool is op dit moment, in tegenstelling tot het voorliggend initiatief, nog geen concreet initiatief die kan worden vertaald in een bestemmingsplan. Aangezien er nog geen direct zicht op concretisering van dit plan is, en er dus ook nog geen zicht is op de realisatie van starterswoningen aldaar, kan deze niet als alternatief dienen.  
Tevens dienen de verschillende plannen, naast de eventuele bouw van starterswoningen, elk een heel ander doel waar de gemeente belang aan hecht. Het doel bij voorliggend plan is het opheffen van een milieuhinderlijke situatie. Ongeacht andere initiatieven blijft dit doel van kracht.  
Zie verder over de geschiktheid van de locatie voor starters de beantwoording van inspraakreactie 2 ad f.

- ad. h. Het verkeer op de Heerderweg zal inderdaad toenemen. Gelet op de huidige verkeersbelasting zal dit echter een verwaarloosbare toename zijn. De verwachting is verder dat het verkeer op de Adelaarsweg als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet zal toenemen. Het plangebied wordt immers rechtstreeks ontsloten op de Heerderweg en er is geen ontsluiting op de Adelaarsweg. Het is niet voor de hand liggend dat het verkeer direct van de Heerderweg de Adelaarsweg opgaat, terwijl via de Heerderweg rechtsreeks de centra van Heerde en Epe alsmede de op- en afrit van de snelweg kunnen worden bereikt. Derhalve zal het verkeer op de Adelaarsweg niet toenemen.
- ad. i. Op het eigen terrein zijn ruim voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat er wordt geparkeerd langs de Adelaarsweg of de Badweg. Overigens is vanwege de uitvoerbaarheid van het plan de parkeergarage in het nieuwe schetsplan komen te vervallen.
- ad. j. De woningen liggen weliswaar niet in de centra van één van de dorpen in de omgeving, maar binnen een straal van 3 kilometer liggen wel de centra van Heerde en Epe, waardoor alle voorzieningen op fietsafstand van de beoogde nieuwbouw gelegen zijn. Met name voor de beoogde doelgroep is een dergelijke afstand aanvaardbaar.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **14. inspraakreactie d.d. 23 juli 2010 van de bewoner(s) van Adelaarsweg 4, 8161 NH te Epe, ingekomen 26 juli 2010 (reg.nr. 2010-18819)**

##### Samenvatting reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Inspreker brengt hiervoor het volgende naar voren:

- a. Door de grootschalige hoogbouw op korte afstand gaan rust en privacy verloren.
- b. De 48 appartementen passen niet in de omgeving.
- c. Er wordt hoger gebouwd dan de geldende bouwvoorschriften.
- d. Geluidshinder (o.a. van auto's) als gevolg van de ontwikkeling zal in de toekomst toenemen.
- e. Er komen te veel mensen op een te klein oppervlak te wonen.
- f. Inspreker vreest voor overlast van huisdieren.
- g. Inspreker heeft kinderen en huisdieren en is bevreesd dat toekomstige bewoners van de beoogde nieuwbouw in de toekomst hierover gaan klagen.
- h. Inspreker heeft ook een stuk weiland en wil daar ook een bouwterrein van maken.
- i. Inspreker wil ten slotte weten hoe het perceel Heerderweg 59 de bestemming bedrijfsdoeleinden heeft gekregen.

##### Reactie gemeente

- ad. a. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 ad. b.
- ad. b. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg en de beantwoording van inspraakreactie 4 ad. a.
- ad. c. Zie de beantwoording van inspraakreactie 13 ad. d.
- ad. d. Zie de beantwoording van inspraakreactie 5 ad. k.
- ad. e. De appartementen hebben elk een woonoppervlak van circa 60 m<sup>2</sup>. Voor startersappartementen is dit een gangbare maatvoering, waarin alle functies passen die in een zelfstandige woning nodig zijn. Daarnaast geldt er geen wettelijke norm voor het aantal bewoners op een bepaald oppervlak. Er is voldoende ruimte in de bouwvlakken voor deze appartementen, en gekoppeld aan de beschikbare buitenruimte mag verondersteld worden dat er voldoende ruimte is voor de realisatie van een goede leefomgeving in het beoogde voornemen.
- ad. f. Eventuele overlast van toekomstige huisdieren is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging bij een bestemmingsplan. In de Algemene plaatselijke verordening Epe

- (APV) zijn maatregelen tegen overlast en baldadigheid opgenomen. Binnen de regelgeving is overlast dus verkankerd, derhalve hoeft dit niet in een bestemmingsplan te worden geregeld.
- ad. g. Woonbestemmingen kennen planologisch/milieutechnisch geen hinderlijke uitstraling ten opzichte van elkaar. Planologisch kunnen woonbestemmingen direct naast elkaar worden gesitueerd zonder dat er met een zonering rekening moet worden gehouden. Eventuele overlast over en weer is een zaak die niet in het bestemmingsplan wordt geregeld, zie ook de beantwoording van ad. f.
  - ad. h. Om nieuwbouw in het buitengebied mogelijk te maken moet er sprake zijn van het opheffen van een milieuhinderlijke situatie of de realisatie van een nieuw landgoed. Op het bedoelde weiland (kadastraal bekend gemeente Epe B 2343 G) rust geen milieuhinderlijke bestemming. Daarnaast is het weiland te klein voor een nieuw landgoed. Er is dus geen mogelijkheid om op het weiland bouwrechten te vergunnen.
  - ad. i. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied in 2005 heeft het perceel Heerderweg 59 de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gekregen. Aangezien hier geen zienswijzen op binnen zijn gekomen, is deze bestemming onherroepelijk geworden en is het nu de feitelijke situatie dat het perceel deze bestemming heeft.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **15. inspraakreactie d.d. 24 juli 2010 van de bewoner(s) Adelaarsweg 14, 8161 NH te Epe, ingekomen 25 juli 2010 (reg.nr. 2010-18828)**

#### Samenvatting reactie

Inspreker brengt de volgende reactie naar voren:

- a. Er lijkt geen consistentie te vinden in de in de plannen betrokken percelen zoals genoemd in de aankondigingen en besluiten en de uiteindelijke bestemmingsverandering.
- b. De beleidsstukken zijn tweeledig uit te leggen, waardoor het plan net zo goed kan en zou moeten worden tegengestaan op basis van geldend beleid.
- c. De gebruikte adviesrapporten zijn niet gebaseerd op de voorliggende plannen.
- d. In de plannen worden niet de juiste gegevens en situaties weergegeven zoals die in werkelijkheid van toepassing zijn.
- e. Het verloop van het proces van de plannen is niet rechtmatig en de besluitvorming ongeldig.

#### Reactie gemeente

- ad. a. De bestemmingsplanherziening is van toepassing op de percelen met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gelegen aan de Heerderweg 59 (gedeeltelijk), 61 en 63, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. In alle tot op heden genomen besluiten en verschenen publicaties is uitsluitend gesproken over deze percelen. Wel is gaandeweg de aanloopfase de naam van het project gewijzigd van "functieverandering voormalige chemische wasserij" naar "bestemmingsplan De Adelaar". Deze laatste naam is gekozen als verwijzing naar de naam van de voormalige chemische wasserij, De Adelaar. Wellicht is hierdoor verwarring ontstaan over de betrokken percelen. In alle besluiten en publicaties zijn naast de naam van het plan echter ook de betrokken percelen genoemd om deze mogelijke verwarring te ondervangen.
- ad. b. Nieuwe initiatieven worden altijd getoetst aan het geldend beleid. De beleidsstukken spreken zich niet expliciet uit tegen de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve is er geen aanleiding om het initiatief tegen te houden. Daarnaast levert het initiatief zelfs een positieve bijdrage aan enkele beleidsdoelstellingen, zoals een kwaliteitsverbetering als gevolg van het opheffen van een milieuhinderlijke situatie. Hierdoor is op grond van het beleid het voorliggende plan wel degelijk wenselijk.
- ad. c. Alle adviesrapporten hebben betrekking op de percelen die zijn betrokken in het voorliggend bestemmingsplan. Echter, de toekomstige bebouwing hoeft niet in alle

onderzoeken in ogenschouw te worden genomen. Bij een bodemonderzoek gaat het bijvoorbeeld om de huidige milieutechnische situatie van de grond en eventuele belemmeringen voor het toekomstig gebruik van het gebied. De toekomstige bebouwing is daarbij minder van belang. Voor het akoestisch onderzoek is juist wel de toekomstige bebouwing van belang aangezien de geluidsbelasting op de nieuwe gevels moet worden bepaald. Door dit verschil zit niet in elk onderzoek een tekening van de voorgenomen nieuwbouw. Dit doet echter niks af aan de juistheid van de onderzoeken en dat deze gericht zijn op één en dezelfde locatie.

- ad. d. Niet duidelijk is welke informatie wordt bedoeld. In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de meest recente informatie die voorhanden is, zowel qua planvorming als qua onderzoeksresultaten. Er wordt dan ook niet ingezien waarom niet de juiste gegevens en situaties zouden worden weergegeven, zoals die in werkelijkheid van toepassing zijn.
- ad. e. Het verloop van het tot nu doorgelopen proces is op een juiste en zorgvuldige manier gebeurd. Zo is, zoals de wet voorschrijft, een kennisgeving van het in voorbereiding zijn van het bestemmingsplan gedaan, en is het voorontwerp bestemmingsplan conform de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegd. Ook het vervolg van het proces zal volgens de vereiste procedures gaan. De gemeente is dan ook van mening dat het proces rechtmatig is en dat derhalve de daaruit voortvloeiende besluiten geldig zijn.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **16. inspraakreactie d.d. 26 juli 2010 van Belangenvereniging Vemde-Horsthoek, ingekomen 27 juli 2010 (reg.nr. 2010-18838)**

#### Samenvatting reactie

Insprekers vinden het onbegrijpelijk dat in het buitengebied 48 appartementen voor starters worden gebouwd. Zij brengen hiervoor het volgende naar voren:

- a. Insprekers vragen zich af of jongeren op deze achteraf locatie willen wonen.
- b. Door uitvoering van het plan vindt toename van het bouwvolume plaats, waardoor er sprake is van het verdwijnen van mooie zichtlijnen door de horizon belemmerende hoogbouw.
- c. Insprekers vrezen dat een precedent wordt geschapen voor verdere versterking in het buitengebied.
- d. Insprekers pleiten voor een meer passende lage woningbouw in het buitengebied.

#### Reactie gemeente

- ad. a. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 ad. f.
- ad. b. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.
- ad. c. Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 ad. b.
- ad. d. Zie hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.

#### Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg. Voor het overige geeft de inspraak reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### 3. Overlegreacties

#### 1. Overlegreactie, d.d. 22 juli 2010 van VROM-inspectie, ingekomen 23 juli 2010 (reg.nr. 2010-18609)

##### Samenvatting reactie

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

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

##### Reactie gemeente

Het hoogste gebouw binnen het bestemmingsplan heeft een maximale bouwhoogte van 12,5 meter boven maaiveld. Het maaiveld ter hoogte van dit gebouw bevindt zich op circa 10,5 meter +NAP. Het bestemmingsplan maakt dus de bouw tot maximaal 23 meter +NAP mogelijk. Daarmee maakt het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden boven 80 meter +NAP mogelijk en wordt voldaan aan de reactie van de VROM-inspectie.

##### Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

#### 2. Overlegreactie d.d. 27 juli 2010 van provincie Gelderland, ingekomen 28 juli 2010 (reg.nr. 2010-18846)

##### Samenvatting reactie

Gezien het woningbouwprogramma dat gerealiseerd wordt in het buitengebied van de gemeente Epe willen de provinciale afdelingen ten aanzien van het provinciale woonbeleid het volgende opmerken:

- a. het provinciale beleid gaat er van uit dat stedelijke functies (wonen en werken) uitsluitend gebouwd worden binnen bestaand bebouwd gebied, in de daarvoor aangewezen zoekzones wonen of in de zoekzones landschappelijke versterking. De voorliggende locatie is niet gelegen in bebouwd gebied, dan wel in een zoekzone wonen of landschappelijke versterking.
- b. In de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen opgenomen. Het betreft hier het generieke beleid waarvan, met een regionale beleidsinvulling, kan worden afgeweken. Door de regio Noordwest Veluwe is in overleg met de aangesloten gemeenten een regionale beleidsinvulling opgesteld. Voorliggend plan overschrijdt de mogelijkheden van het regionale VAB-beleid.
- c. Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten – samenwerkend in de onderscheiden (WGR-) regio's – voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwaliteitswoningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). In het KWP3 is afgesproken dat de regio Stedendriehoek de komende 10 jaar (t/m 2019) in totaal maximaal 8.500 woningen zal toevoegen aan de woningvoorraad. In het KWP3 is afgesproken dat de regio Stedendriehoek tot een binnenregionale afstemming en verdeling moet komen, waaruit moet blijken hoeveel woningen de afzonderlijke gemeenten zullen bouwen de komende tien jaar. Het voorliggend plan voorziet in een substantieel aantal woningen.
- d. Gezien vorenstaande verzoeken de provinciale afdelingen het plan te wijzigen en hiermee in overeenstemming te brengen met de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie Streekplan Gelderland 2005.

## Reactie gemeente

- ad. a. In tegenstelling tot hetgeen de provinciale afdelingen aangeven ligt het plangebied binnen een zoekzone landschappelijke versterking. De ligging binnen deze zoekzone geeft mogelijkheden voor de beoogde ontwikkelingen. Binnen de Zoekzones zijn 'rode' ontwikkelingen immers mogelijk. 'Rood' kan worden gebruikt om de behoefte aan landelijk wonen te accommoderen binnen het hoofddoel van landschappelijke versterking. Het kan een meerwaarde opleveren wanneer tegelijkertijd tegemoet wordt gekomen aan de vraag naar betaalbaar buiten wonen van burgers. Het streekplan gaat ervan uit dat 'rood' primair via functieverandering wordt gerealiseerd. Aan al deze uitgangspunten wordt voldaan, namelijk: (1) slopen landschapsontsierende bebouwing en beëindigen milieuhinderlijke situatie, (2) goedkope/betaalbare woningen en (3) functieverandering van een bedrijf.
- ad. b. De streekplanuitwerking functieverandering regio Noord-Veluwe geeft aan dat 50% van het te slopen oppervlak aan bebouwing mag worden benut voor de nieuwe functie. In voorliggend plan wordt 1.760 m<sup>2</sup> gesloopt. Op basis hiervan mag in totaal 880 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Het voorontwerp bestemmingsplan voorzagt echter in het terugbouwen van 1.238 m<sup>2</sup>. In het ontwerp bestemmingsplan zal dit worden gecorrigeerd. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.
- ad. c. Het proces van regionale woningbouwprogrammering in de Stedendriehoek loopt nog en er is nog geen binnenregionale verdeling gemaakt. Op dit moment is echter al wel duidelijk dat gemeente Epe minder woningbouwplannen nodig heeft dan voorheen geacht. Daarom wordt ook de woonvisie van de gemeente Epe geactualiseerd en vind er afstemming plaats in de regio. In de aanloop daartoe is door de gemeenteraad op 30 juni 2011 het beleid 'Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe 2011' vastgesteld. Op basis hiervan wordt een restrictief gevoerd voor nieuwe woningbouwplannen. Het beoogde plan past wel binnen dit nieuwe beleid en wordt op basis daarvan ook meegenomen in de binnenregionale verdeling. Het plan voorziet inderdaad in een substantieel aantal woningen, maar past wel binnen de binnenregionale verdeling en staat derhalve niet ter discussie.
- ad. d. Het plan zal in overeenstemming worden gebracht met de structuurvisie Streekplan Gelderland 2005. De belangrijkste wijzigingen betreffen:
- terugbrengen van het bebouwingsoppervlak van 1.238 m<sup>2</sup> naar 880 m<sup>2</sup>;
  - terugbrengen van het aantal appartementen van 48 naar 44;
  - terugbrengen van het aantal bouwdelen van zes blokken naar drie blokken;
  - herpositionering van de gebouwen, waarbij sprake is van één 'hoofdgebouw' en twee 'bijgebouwen'.
- Zie voor de exacte wijzigingen hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.

## Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen conform de algehele wijziging zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze nota inspraak en overleg.

## **3. Overlegreactie d.d. 28 juli 2010 van Waterschap Veluwe, ingekomen 29 juli 2010 (reg.nr. 2010-18991)**

### Samenvatting reactie

Het waterschap ziet graag in het plan een korte beschrijving van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie en hoe met de relevante waterhuishoudkundige aspecten wordt omgegaan. Op dit moment is hier onvoldoende aandacht voor in de toelichting. Het waterschap geeft hierbij aandachtspunten waar in ieder geval rekening mee moet worden gehouden:

- Grondwater: Het waterschap hanteert het uitgangspunt dat ontwikkelingen 'grondwaterneutraal' zullen plaatsvinden. Dit betekent dat er geen permanente drainage en afvoer van grondwater uit het gebied mag plaatsvinden.
- Oppervlaktewater: De Zuidelijke Horsthoekerbeek waar het plangebied aan grenst, is aangemerkt als HEN-water (Hoogst Ecologisch Niveau). Hiervoor geldt dat vanuit het

waterschap gestreefd wordt naar een verbetering van de ecologische situatie. Verder dient rekening te worden gehouden met de beschermingszone (Keurzone) die rondom de watergang is ingesteld ten behoeve van beheer en onderhoud. Het waterschap stelt voor om in de toelichting te benadrukken dat de Keur van Waterschap Veluwe van toepassing is en er geen activiteiten en/of werkzaamheden mogen plaats vinden binnen een zone van 5 meter vanuit de insteek van de watergang zonder een keurvergunning.

- Afvoer afvalwater: Hoe zal het afvalwater uit het plangebied worden afgevoerd? Graag ziet het waterschap een beschrijving hiervan opgenomen in het plan. Uitgangspunt van het waterschap is dat geen hemelwater wordt aangesloten op het vuilwaterriool.
- Afvoer hemelwater: Waterschap Veluwe hanteert de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' waarbij binnen het plangebied de benodigde voorzieningen moeten worden getroffen voor het opvangen en infiltreren/bergen van hemelwater. Hemelwater mag niet rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Waterschap Veluwe hanteert een algemene (minimale) eis van 36 mm (T=10) voor de noodzakelijke berging van het hemelwater. In verband met de HEN-status van het nabij gelegen oppervlaktewater zijn piekafvoeren van hemelwater op de beek ongewenst en wordt bij voorkeur circa 45 mm berging aangebracht.

#### Reactie gemeente

De waterparagraaf in de toelichting is inderdaad nog niet volledig. De aanbevelingen van het waterschap zullen worden overgenomen in de toelichting. De waterparagraaf zal worden voorgelegd aan Waterschap Veluwe.

#### Conclusie

De reactie leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De waterparagraaf in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de reactie van het waterschap.

## **4. Ambtshalve wijzigingen**

### **1. actualiseren van de onderzoeken**

Vanwege de aanpassingen van het bestemmingsplan heeft de periode tussen de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan en het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan langer geduurd dan gebruikelijk is. Dit heeft als gevolg dat een aantal onderzoeken zijn verouderd.

Zo staat voor bodemonderzoeken een geldigheidsduur van 5 jaar. De bodemonderzoeken, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan komen uit de eerste helft van 2006 en zijn derhalve verouderd. Daarom zijn de bodemonderzoeken geactualiseerd. De nieuwe bodemonderzoeken worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Daarnaast is het schetsplan in zijn geheel aangepast. Dit heeft gevolgen voor het akoestisch onderzoek, omdat de gevels waarop de geluidsbelasting moet worden vastgesteld op andere locaties zijn komen te liggen. Het akoestisch onderzoek is hierom eveneens geactualiseerd op basis van het nieuwe schetsplan.

Op het ecologisch onderzoek uit 2010 hebben de voorgenomen planwijzigingen geen effect. Dit onderzoek hoeft derhalve niet te worden geactualiseerd.

### **2. opnemen dubbelbestemming Waarde-Archeologie**

Door Vestigia BV is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek was nog niet verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat verwachting voor archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd hoog is. Deze verwachting hangt samen met het gegeven dat binnen het plangebied een oude papiermolen heeft gelegen. Van deze molen zijn tijdens het veldonderzoek geen sporen aan het oppervlak teruggevonden. Met boringen kan niet worden vastgesteld of er sporen van de molen met de bijbehorende bedrijfsgebouwen in de ondergrond aanwezig zijn, en zo ja of deze behoudenswaardig zijn. Derhalve is het noodzakelijk een vervolgonderzoek te verrichten door middel van een verkennend/runderend proefsleuvenonderzoek in het noordoostelijke deel van het plangebied grenzend aan de sprengenbeek. Aangezien dit onderzoek pas kan plaatsvinden na de sloop van de gebouwen wordt een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Met deze dubbelbestemming wordt een onderzoekverplichting opgelegd bij bodemversturende activiteiten.

### **3. toevoegen beeldkwaliteitsplan**

Het plangebied ligt in een zoekzone landschappelijke versterking. In een dergelijke zoekzone zijn ontwikkelingen mogelijk, mits er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze kwaliteitswinst kan enerzijds worden behaald door het opheffen van een milieuhinderlijke situatie, maar anderzijds speelt ook een goede ruimtelijke inpassing een rol. Dit geldt zowel voor de nieuwe bebouwing als de inrichting van de buitenruimte.

Een bestemmingsplan biedt echter niet de mogelijkheden om deze ruimtelijke kwaliteit afdoende te verankeren. Daarom is gekozen om een beeldkwaliteitsplan op te stellen en toe te voegen aan het bestemmingsplan. In een beeldkwaliteitsplan worden de uiterlijke kenmerken van de ruimte die men wil behouden of ontwikkelen benoemd en in kaart gebracht. Het gaat ondermeer om belevingsaspecten van openbare ruimten, architectonische kwaliteit en om cultuurhistorische kenmerken. Een dergelijk plan biedt aan de welstandcommissie een toetsingskader bij het beoordelen van de bouw- en inrichtingsplannen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan en daarmee gelijktijdig vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling verkrijgt het beeldkwaliteitsplan status als een beleidsdocument waarin de regels voor de kwaliteit van het plangebied worden vastgelegd.