



Gemeente Epe

Nota inspraak en overleg
bestemmingsplan “kernen Emst en Oene”
NL.IMRO.0232.EMOE001KernenEmOe-VOB1



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Inspraakreacties	3
3. Overlegreacties	17
4. Ambtshalve wijzigingen	19

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en overleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Kernen Emst en Oene”. Het voorontwerp bestemmingsplan “kernen Emst en Oene” voorziet in de actualisatie van de juridisch-planologische regeling voor de kernen Emst en Oene.

Met ingang van 14 september 2016 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan vanaf 14 september 2016 via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I), provincie Gelderland, waterschap Vallei en Veluwe, Rijkswaterstaat Oost Nederland en Dienst Vastgoed Ministerie van Defensie.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er zes inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Buiten de termijn zijn twee reacties ontvangen. Gelet op de fase van de planvorming (voorbereiding) worden ook deze reacties als inspraakreactie opgenomen. 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 vier overlegreacties ingediend. Van de binnengekomen overlegreacties is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen, inclusief 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. Inspraakreacties

1. Reclamant (registratienr. 2016-21377)

Samenvatting reactie

- a. Inspreker heeft een agrarisch bedrijf en wil dit bedrijf in stand houden en ontwikkelingsmogelijkheden behouden. Het nieuwe bestemmingsplan perkt de ontwikkelingsmogelijkheden in omdat er geen enkele toename van de ammoniakdepositie mag plaatsvinden. Inspreker gaat er vanuit dat de vergunde rechten geïnventariseerd zijn vanuit de wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet 1998. In de bijlage bij de planregels is een staat van bedrijven opgenomen, het is niet duidelijk of deze staat alleen Indisch industriële bedrijven betreft of ook agrarische bedrijven. Het bedrijf van inspreker ontbreekt op de lijst.
- b. Artikel 3.5.2, lid b van de planregels bevat een verruiming van lid a voor bedrijven die binnen de Programmatische Aanpak Stikstof vallen onder een meldingsplicht. Inspreker verzoekt om daarnaast nog een hardheidsclausule op te nemen voor bedrijven die door middel van een vergunning onder de Natuurbeschermingswet 1998 of diens rechtsopvolger vallen, maar moeten groeien om levensvatbaar te blijven. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een artikel op te nemen waardoor met een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of diens rechtsopvolger toch voldaan kan worden aan de toets van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Naast deze passende beoordeling zou ook een optie opgenomen kunnen worden met het extern salderen van ammoniakrechten waarbij ingezet zou moeten worden op een relatie met andere bestemmingsplannen binnen de gemeente.
- c. Inspreker gaat ervan uit dat de regeling uit artikel 3.5.2 uitgaat van de vergunde milieurechten op het moment van onherroepelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Een in procedure zijnde vergunning aanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of diens rechtsopvolger dient gerespecteerd en meegenomen te worden. Inspreker is op dit moment bezig met het aanvragen van een Natuurbeschermingswetvergunning die waarschijnlijk nog voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verleend zal zijn, Inspreker gaat er vanuit dat deze dan ook gerespecteerd wordt bij de inwerkingtreding.

Reactie gemeente

Ad a. Het betreffende bedrijf heeft de bestemming "Agrarisch". In artikel 3.5.2 van de planregels is inderdaad uitgesloten dat de ammoniakemissie toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. In de begrippenlijst is bestaand bij gebruik omschreven als: het gebruik van gronden en opstallen zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald. Dit houdt in dat de vergunde rechten op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bepalend zijn.

Voor veehouderijen die beschikken over een rechtsgeldige vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) wordt uitgegaan van de maximale emissie op basis van deze vergunning. Immers met het verlenen van deze vergunning is de toets aan de Nbw al verricht en zou gesteld kunnen worden dat vaststaat dat de (onherroepelijk) vergunde activiteit toelaatbaar is, zodat een passende beoordeling op het moment dat deze activiteit in een bestemmingsplan wordt opgenomen, achterwege kan blijven. Het bevoegd gezag (de provincie) heeft voor die activiteit al aangegeven dat er geen sprake is van negatieve effecten en daarmee dat de activiteit toelaatbaar is op grond van de Nbw. Het zou niet logisch zijn wanneer op basis van het bestemmingsplan zou moeten worden gesteld dat dit niet meer is toegestaan enkel en alleen vanwege de stikstofproblematiek;

Voor veehouderijen die niet beschikken over een vergunning op grond van de Nbw, wordt uitgegaan van de recente/actuele milieuvergunningen of meldingen. Immers de betreffende veehouder kan rechtsgeldig de veebezetting tot het maximum in deze vergunning aanpassen.

Bijlage 1 bij de planregels, Staat van bedrijfsactiviteiten, is opgenomen ten behoeve van de bestemming Gemengd. Met de bestemming Gemengd worden de functies dienstverlening, horecabedrijven van de categorieën 1 en 2 uit de lijst van horeca bedrijven (bijlage 3), detailhandel en bedrijfsactiviteiten uit de categorie in 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onderling uitwisselbaar. Met deze wijze van bestemmen wordt een grotere mate van uitwisselbaarheid van functies mogelijk gemaakt. Het agrarisch bedrijf van inspreker valt dus niet onder de bestemming Gemengd.

- Ad b. Ten aanzien van de bestemming Agrarisch sluit dit voorontwerp bestemmingsplan aan bij de uitgangspunten en regels van het bestemmingsplan Buitengebied. In de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeenteraad afgewogen dat in het bestemmingsplan Buitengebied geen wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor het vergroten of aanpassen van het agrarische bouwvlak. Daarbij is geoordeeld dat voor het aanpassen van een agrarisch bouwvlak een afzonderlijke afweging noodzakelijk is aan de hand van een brede omgevingstoets en een duurzame ontwikkeling. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan een toets op de landschaps- en natuurwaarden en de belangen van aangrenzende percelen en/of eigenaren. Daarbij kan, zoals ook door inspreker wordt aangegeven, gebruik worden gemaakt van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Bij een wens tot uitbreiding dient een aparte procedure (postzegelplan) gevolgd te worden. De procedure voor het opstellen en doorlopen van een bestemmingsplan duurt niet veel langer dan de procedure van een wijzigingsplan. Ook de kosten van beide procedures ontlopen elkaar niet veel. Aan het verzoek van inspreker wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- Ad c. Zie de reactie ad a. De rechten die aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gerespecteerd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Reclamant (registratienummer 2016-21967)

Samenvatting reactie

- a. Inspreker maakt, mede namens de overige eigenaren, bezwaar tegen het voornemen om de huidige bestemming als bouwka­vel te laten vervallen voor het perceel dat ligt tussen Hoofdweg 120 en 124, 8166 AH te Emst. De bouwka­vel is al generaties lang in bezit van inspreker en bestemd voor de pensioenvoorziening. De bedoeling is om er te zijner tijd in eigen beheer een woning op te bouwen, te verkopen, of eventueel zelf te gaan wonen. Inspreker vindt het onaanvaardbaar dat deze bouw­mogelijkheid wordt ontnomen. Tevens heeft inspreker een behoorlijk bedrag aan erfbelasting afgedragen over de bouwka­vel in 2014. De erfbelasting was gebaseerd op de waarde van een bouwterrein. Inspreker verzoekt dan ook om het voorgenomen plan terug te draaien.

Reactie gemeente

Ad a. Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Epe de Woonagenda 2016-2020 vastgesteld (gepubliceerd op 25 oktober 2016 en inwerking getreden op 26 oktober 2016, zie

<http://www.epe.nl/document.php?m=10&fileid=39040&f=65243af33c9fc642d8893c97cabf3c00&attachment=0>).

De Woonagenda is een uitwerking van de Woonvisie uit 2013 en beschrijft concreet waarop de inzet van de gemeente de komende vier jaar gericht is.

Ook heeft de gemeenteraad op 13 oktober 2016 het beleid voor nieuwe woningbouwinitiatieven uit 2015 gewijzigd. In het beleid staat onder welke voorwaarden een woningbouwinitiatief als kansrijk wordt aangemerkt. Ook worden kansrijke locaties benoemd en heeft de gemeenteraad opnieuw aangegeven woningbouwplannen in te trekken als blijkt dat plannen niet van de grond komen. De gemeenteraad wil op deze manier ruimte maken voor kansrijke initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van onze gemeente. De gemeentelijke aanpak is gericht op het actief creëren van voorzienbaarheid met betrekking tot het wegnemen van de plan­capaciteit. Dit beleid is ingezet in 2011 met de Beleidsregel Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe 2011

(http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Epe/296171/296171_1.html)

In de Woonvisie uit 2013 is dit beleid verder uitgewerkt. Er wordt actief gestuurd op het gegeven dat potentiële en bestaande bouw­titels kunnen vervallen, zie ook vaststelling beleid voor nieuwbouwwoningen uit 2015

https://publiek.pagefreezer.nl/browse/Epe%20Website%20-%20old/19-04-2016T09:03/http://www.epe.nl/internet/bekendmakingen_215/item/epe-stelt-beleid-voor-nieuwbouwwoningen-vast_25924.html en

https://publiek.pagefreezer.nl/browse/Epe%20Website%20-%20old/19-04-2016T09:03/http://www.epe.nl/internet/documentenarchief_290/item/gemeentewijzer-2015_26930.html

Om die reden heeft de gemeente op 1 maart 2016 het voornemen tot het opstellen van een bestemmingsplan voor de kernen Emst en Oene kenbaar gemaakt door middel van een publicatie in de gemeentewijzer van het Veluws Nieuws en op de gemeentelijke website. In de publicatie is tevens vermeld dat onbenutte woning bouw­mogelijkheden in beide kernen worden weggenomen. Op basis van het eerdergenoemde beleidskader is het voornemen geformuleerd om bestaande woning bouw­mogelijkheden in de kernen Emst en Oene waarvoor geen concrete initiatieven zijn of worden ontplooid, weg te nemen. Hierdoor wordt plan­capaciteit vrijgemaakt voor nieuwe kansrijke initiatieven.

De bouwka­vel waar inspreker op doelt is in het geldende bestemmingsplan kern Emst opgenomen. Ook het voorgaande bestemmingsplan, bestemmingsplan Emst 1991, bevatte deze woningbouw­mogelijkheid. De afgelopen 25 jaar is er geen gebruik gemaakt van de bouw­mogelijkheid. Inspreker geeft niet aan dat er een concreet initiatief ligt om de bouwka­vel te bebouwen. Er is derhalve geen reden om de betreffende bouwka­vel te handhaven.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Reclamant (registratienr. 2016-21935).

Samenvatting reactie

- a. Het perceel Oranjeweg 43 te Emst heeft de bestemming "Bedrijf" waarbij in de omschrijving van bedrijfsactiviteit "transportbedrijf" staat vermeld. Inspreker vraagt zich af of er wel rekening is gehouden met de milieu-/omgevingsvergunning die hier is verleend.
- b. Het voorontwerp bestemmingsplan staat één bedrijfswoning toe. Dit is niet juist. In een bouwvergunning uit 1978 is een vergunning verleend voor twee bedrijfswoningen. Er was indertijd sprake van twee eigenaren, die ieder een aparte woning in het bedrijfsgebouw hadden. De tekeningen met stempel zijn bij de inspraakreactie gevolgd.
- c. In de Bijlage huidige (bedrijfs) activiteiten toegestaan, staat vermeld dat detailhandel niet is toegestaan. Op het terrein is van oudsher een "zand - en grindhandel" gehuisvest. Dit viel in het verleden altijd al onder detailhandel. Inspreker verzoekt dit in de regels van het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld als volumineuze detailhandel.
- d. Op de bestemming "Bedrijf" is ten hoogste één bedrijf toegestaan. Het perceel Oranjeweg 43 te Emst is een vrij groot terrein en niet te vergelijken met de overige terreinen in Emst en Oene die de bestemming "Bedrijf" hebben. Inspreker wil een deel van het terrein gebruiken conform de huidige milieu-/omgevingsvergunning en een ander deel van het terrein te gaan gebruiken voor kleinschalige bedrijfsvoering. Inspreker verzoekt om voor dit terrein "meerdere bedrijven " toegestaan te vermelden.

Reactie gemeente

- Ad a. De regeling in het voorontwerp bestemmingsplan is afgestemd op het geldende bestemmingsplan kern Emst: In dit bestemmingsplan zijn alle (destijds) bestaande bedrijfsactiviteiten gehandhaafd. Per bedrijf is aangeduid op de plankaart en nader aangegeven in de voorschriften welke activiteit ter plaatse wordt uitgeoefend. In het bestemmingsplan Kern Emst is het terrein van inspreker bestemd als "Bedrijf" met de aanduiding "huidige bedrijfsactiviteit toegestaan". Uit bijlage 2 (behorend bij de regels van dit bestemmingsplan) blijkt dat de (toenmalige) huidige bedrijfsactiviteiten omschreven zijn als transport-, grondverzet- en containerbedrijf en dat er geen detailhandel is toegestaan. Op dit moment is er geen bedrijf meer aanwezig, maar is er wel sprake van vergunde rechten. Om die reden is in het voorontwerp voor deze locatie de bestemming "Bedrijf" opgenomen met de aanduiding "huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan". In bijlage 2 van de regels is de omschrijving "Transportbedrijf" opgenomen voor deze locatie. Inspreker wijst er terecht op dat de vergunde rechten een ruimere omschrijving zouden moeten bevatten. **De regels worden aangepast in die zin dat op bijlage 2 bij de regels "Huidige bedrijfsactiviteit toegestaan" voor het adres Oranjeweg 43 Emst het begrip "Transportbedrijf" wordt aangevuld door de activiteiten zoals in de verleende vergunning opgenomen: "een containerbedrijf (groothandel) met op- en overslag van buiten de inrichting afkomstige afvalstoffen (inclusief papier, karton, zand en grind en exclusief het gebruik van een rupskraan, schudzeef, aggregaat en ander intern materieel".**
- Ad b. Het voorontwerp bestemmingsplan staat geen bedrijfswoning toe op het perceel plaatselijk bekend Oranjeweg 43 Emst. Deze regeling is overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan kern Emst. In dit bestemmingsplan zijn dienst-/bedrijfswoningen in principe niet toegestaan, tenzij dit is aangegeven op de plankaart. Voor de locatie Oranjeweg 43 Emst is in het nu geldende bestemmingsplan geen aanduiding "dw" (dienst-bedrijfswoning toegestaan) opgenomen Dit is gedaan omdat de bedrijven waar geen dienst-/bedrijfswoning is gewenst, functioneel gezien niet zo goed passen op de locatie. Door een dienst-/bedrijfswoning toe te staan neemt de kans op verplaatsing naar elders in de gemeente Epe af. Om dezelfde reden is ook in het voorontwerp bestemmingsplan Kern Emst en Oene de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" opgenomen voor deze locatie. Dit onderdeel van het verzoek van inspreker geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
- Ad c. Ook hier is de geldende regeling uit het bestemmingsplan Kern Emst overgenomen. In dit bestemmingsplan heeft het bedrijf de bestemming Bedrijf, met de aanduiding "huidige bedrijfsactiviteit toegestaan". Uit bijlage 2 (behorend bij de regels van dit

bestemmingsplan) blijkt dat de (toenmalige) huidige bedrijfsactiviteiten omschreven zijn als transport-, grondverzet- en containerbedrijf en dat er geen detailhandel is toegestaan:

BIJLAGE 2: HUIDIGE BEDRIJFSACTIVITEIT BIJ BEDRIJFSDOELEINDEN

omschrijving (bedrijfs)activiteit	locatie	detailhandel
computerhardwarebedrijf	Brinkerweg 5	niet toegestaan
aannemersbedrijf	Brinkerweg 2	niet toegestaan
transportbedrijf	Oranjeweg 38	niet toegestaan
transport-, grondverzet- en containerbedrijf	Oranjeweg 43	niet toegestaan

Volumineuze detailhandel is niet wenselijk op deze locatie. Het huidige uitgangspunt voor deze actualisatie bestemmingsplan voor de kernen Emst en Oene is dat de huidige mogelijkheden voor de bedrijven worden overgenomen. Door tegemoet te komen aan de aanvullende wens van inspreker om voor het gehele bedrijf detailhandel toestaan, wordt een grootschalige detailhandel gecreëerd. Dit is in strijd met de provinciale verordening. De Omgevingsverordening Gelderland staat namelijk op perifere detailhandel locaties geen grootschalige detailhandel voorzieningen met een bovenlokale functie en een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² toe. De oppervlakte van het perceel Oranjeweg 43 overschrijdt deze oppervlakte fors. Dit onderdeel van het verzoek van inspreker geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- Ad d. De vergunde activiteiten zijn beëindigd bij 1 december 2014. Op dit moment zijn er nog vergunde rechten. Deze rechten zijn in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Gelet op de ligging van het perceel ten opzichte van de bestaande woningen, is het niet gewenst om in het algemeen zware bedrijfscategorieën toe te staan (Bedrijf tot en met categorie 3.2 met een milieuzone van 100 m). Het verdient volgens de gemeente de voorkeur om dit soort nieuwe bedrijven te vestigen op een (regionaal) bedrijventerrein. In het Structuurplan gemeente Epe is voor de betreffende locatie het streefbeeld "buitengebied" opgenomen. Dit wil zeggen dat hier een relatie ligt met het naastgelegen agrarisch gebied. Intensivering van het gebruik van de betreffende locatie met meerdere bedrijven is niet wenselijk. Dit onderdeel van het verzoek van inspreker geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. **De regels worden aangepast in die zin dat op bijlage 2 bij de regels "Huidige bedrijfsactiviteit toegestaan" voor het adres Oranjeweg 43 Emst het begrip "Transportbedrijf" wordt aangevuld door de activiteiten zoals in de verleende vergunning opgenomen: "een containerbedrijf (groothandel) met op- en overslag van buiten de inrichting afkomstige afvalstoffen (inclusief papier, karton, zand en grind en exclusief het gebruik van een rupskraan, schudzeef, aggregaat en ander intern materieel".** Het overige deel van de inspraakreactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

4. Reclamant (registratienummer 2016-22154)

Samenvatting reactie

- a. Inspreker verzoekt om voor het autobedrijf aan de Hoofdweg 20 - 22 te Emst het bouwblok in noordelijke richting te vergroten, met als doel het bedrijfspand uit te kunnen breiden.
- b. Inspreker verzoekt om het bouwblok van de bestemming wonen van het perceel Eperweg 4 te Emst in noordelijke richting te vergroten om een verblijfsruimte te kunnen maken in de aanbouw. Tevens verzoekt inspreker om het bestemmingsvlak wonen in oostelijke richting met 15 m te vergroten.

Reactie gemeente

Ad a. Autobedrijf Wesselink omvat een showroom en een werkplaats en is gelegen aan de Hoofdweg 20-22 te Emst. Het bedrijf heeft in het geldende bestemmingsplan Kern Emst de bestemming Bedrijf met de aanduiding "hba huidige bedrijfsactiviteit toegestaan". Binnen de bestemming Bedrijf is een bouwblok opgenomen dat 100% bebouwd mag worden. Dit bouwblok heeft een oppervlakte van circa 1.359 m². In bijlage 2 van de regels is de toegestane bedrijfsactiviteit autobedrijf (verkoop en reparatie), detailhandel is niet toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan kernen Emst en Oene heeft het bedrijf de bestemming Gemengd.

Het voorontwerp bestemmingsplan kernen Emst en Oene bevat een beheersgerichte regeling voor beide kernen, dit wil zeggen dat de in het geldende bestemmingsplan toegekende bestemmingen zijn overgenomen. Inspreker verzoekt om uitbreiding van het bedrijfspand door vergroting van het bouwvlak. Inspreker heeft aangegeven dat de gewenste uitbreiding een oppervlakte van circa 350 m² betreft. De uitbreiding zal gebruikt worden deels als opslagruimte en showroom en deels als werkplaats.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een uitbreiding in noordelijke richting minder gewenst. Er is hier sprake van een kleinschalige (woon) omgeving. Door uitbreiding van bedrijfsbebouwing wordt het karakter van dit stukje aangetast, dit is ruimtelijk gezien niet wenselijk. De woning die er aanwezig is wordt in dat geval geheel ingesloten door bebouwing. Een mogelijke uitbreiding naar de oostzijde ligt meer voor de hand.

Op basis van rijks- en provinciaal beleid dient bij uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven inzicht te worden gegeven dat wordt voldaan aan een aantal aspecten zoals behoefte en bereikbaarheid. Korthedshalve wordt verwezen naar de toelichting hoofdstuk 3 onder het kopje **Ladder voor duurzame verstedelijking**.

Omdat hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling en een gewenste uitbreiding van bedrijfsbebouwing dient inspreker inzicht te geven dat wordt voldaan aan de aspecten zoals hiervoor genoemd. De inspraakreactie geeft hier geen inzicht in.

Inspreker kan desgewenst een onderbouwd verzoek voor uitbreiding van bedrijfsbebouwing indienen met daarbij gevoegd een ruimtelijke onderbouwing. Het huidige verzoek bevat onvoldoende gegevens. Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Ad b. Eperweg 4 Emst. Er valt legaal vergunde bebouwing buiten het bouwvlak. Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het bouwvlak kan conform de wens van inspreker in noordelijke richting worden aangepast. Inspreker verzoekt tevens om de bestemming Wonen uit te breiden in oostelijke richting. Het verschuiven van de bebouwingsgrens zal resulteren in een rommelig beeld en een mogelijk precedent voor andere vergelijkbare percelen. Dit is niet wenselijk. Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.



Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. **Het bouwvlak van het perceel plaatselijk bekend Eperweg 4 te Emst wordt aan de noordzijde, overeenkomstig de schets van inspreker, aangepast zodat de bebouwing binnen het bouwvlak valt.** Het overige deel van de inspraakreactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

5. Reclamant (registratienr. 2016-22209).

Samenvatting reactie

- a. Voor het perceel Hoofdweg 17 te Emst is in het voorontwerp bestemmingsplan de volgende juridische regeling openomen: enkelbestemming Gemengd, een bedrijfswoning en de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen. Inspreker heeft bezwaar tegen het voornemen om aan de woonruimte de bestemming bedrijfswoning toe te kennen. Dit leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de woonruimte. Al op grond van het bestemmingsplan kernen Emst uit 1991 was het perceel bestemd voor Winkel-, horeca-, kantoor-, bijzondere en Woondoeleinden alsmede bakkerij en cafetaria. Er was geen beperking verbonden aan het gebruik als woonruimte, waardoor de woonruimte door een ieder bewoond kon worden. Inspreker heeft er belang bij dat de woonruimte zelfstandig bewoond mag en kan worden zonder dat daarvoor een noodzaak moet bestaan met het oog op de bedrijvigheid op het perceel. Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen en een voorziening (wonen) op te nemen waardoor het mogelijk blijft om de woonruimte te bewonen zonder dat daartoe genoodzaakt moet bestaan met het oog op de bestemming "gemengd". Dit zou kunnen door de specifieke vorm "gemengd-grondgebonden woning" toe te kennen.
- b. Inspreker maakt bezwaar tegen het aantal vierkante meters dat aan bijgebouwen geplaatst mag worden. Op grond van het voorontwerp mag gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 60 m² bedragen bij een bedrijfswoning. Het vigerende bestemmingsplan voorziet nog in een vrijstellingsmogelijkheid tot 100 m². Inspreker verzoekt deze oppervlakte te verruimen tot 150 m². Dit sluit aan bij de regels bij de specifieke vorm van "gemengd-grondgebonden woning". Inspreker heeft voor de bedrijfsvoering behoefte aan uitbreiding van het aantal bijgebouwen. Onder andere voor opslag van voorraden en/of bedrijfsmiddelen. Inspreker vindt dat het voorontwerp onjuist tot stand is gekomen en niet getuigt van zorgvuldige besluitvorming, Inspreker verzoekt het voorontwerp aan te passen.

Reactie gemeente

Ad a. Uit het bouwdoossier blijkt dat het pand plaatselijk bekend Hoofdweg 17 te Emst diverse functies heeft gehad; woning, kantoor ten behoeve van een bank aan huis, wachtruimte voor de bus en een cafetaria.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Emst 1991 de bestemming Centrumvoorzieningen. De op de plankaart voor "centrumvoorzieningen" aangewezen grond is bestemd voor centrumvoorzieningen, te weten: winkel-, horeca-, kantoor-, bijzondere- en woondoeleinden alsmede bakkerij, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is daar waar op de plankaart de betreffende aanduiding voorkomt, tevens cafetaria toegestaan.

De onderscheiden bouwlagen van de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de op de plankaart in de desbetreffende aanduiding weergegeven doeleinden, behoudens het bepaalde in het volgende lid (wijzigingsbevoegdheid volgt).

Volgens de aanduiding op de plankaart mocht er op dit perceel op de begane grond: kantoor, winkel en wonen en op de verdieping wonen (8/5 nok/gothoogte) En met de aanduiding voor cafetaria toegestaan.

In het nu geldende bestemmingsplan kern-Emst heeft het perceel de bestemming Horeca doeleinden, een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Zoals uit de voorgeschiedenis blijkt en zoals inspreker ook aangeeft is het pand altijd bewoond geweest, dit rechtvaardigt een woonbestemming. Er is nog een cafetaria aanwezig, deze dient ook een passende bestemming te krijgen.

Met de bestemming Gemengd worden de functies dienstverlening, horecabedrijven van de categorieën een en twee uit de lijst van horeca bedrijven, detailhandel en bedrijfsactiviteiten uit de categorieën een en twee van de Staat van bedrijfsactiviteiten onderling uitwisselbaar. Naast deze functies komen burgerwoningen voor, deze functie is in de bestemming Gemengd voorzien van een nadere aanduiding. De gemeente is het met inspreker eens dat deze bestemming Gemengd met een aanduiding "specifieke vorm van gemengd-grondgebonden woning" een passende bestemming is voor dit perceel. De inspraakreactie geeft dan ook aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het perceel plaatselijk bekend Hoofdweg 17 te Emst krijgt de bestemming Gemengd, met de aanduiding “sgd-ggw, specifieke vorm van gemengd-grondgebonden woning”.

- Ad b. Onder ad a is aangegeven dat het perceel de bestemming Gemengd krijgt, met de aanduiding “specifieke vorm van gemengd-grondgebonden woning”. Artikel 8.2.3 blijkt dat de toegestane oppervlakte van de aan-en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de grondgebonden woningen afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Het begrip bouwperceel is opgenomen in artikel 1 van de planregels, te weten 1.24. Een bouwperceel is een aan een gesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelf een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Dit begrip verschilt dus van het begrip bouwvlak. Uit de inspraakreactie blijkt dat deze begrippen niet duidelijk zijn. Dit is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Artikel 8.2.3 sub a onder 1,2 en 3 wordt aangepast, in die zin dat het begrip “bouwperceel” wordt vervangen door het begrip “bestemmingsvlak”.

Het bestemmingsvlak behorend bij het perceel Hoofdweg 17 te Emst heeft een oppervlakte van meer dan 1000 m². Op grond van de regels is er bij die oppervlakte een oppervlakte van 150 m² toegestaan voor aan-en uitbouwen en bijgebouwen. Het bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie niet gewijzigd worden, behoudens de aanpassing van artikel 8.2.3.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. **Het perceel plaatselijk bekend Hoofdweg 17 te Emst krijgt de bestemming Gemengd, met de aanduiding “sgd-ggw, specifieke vorm van gemengd-grondgebonden woning”. Artikel 8.2.3 sub a onder 1,2 en 3 wordt aangepast, in die zin dat het begrip “bouwperceel” wordt vervangen door het begrip “bestemmingsvlak”.** Het overige deel van de inspraakreactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

6. Reclamant (registratienr. 2016-22326 en 2016-17203).

Samenvatting reactie

- a. Inspreker is eigenaar van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie E, nr. 2003, plaatselijk bekend Kerkweg ong. Oene. In het geldende bestemmingsplan "Kern Oene", rust op het perceel een uitwerkingsplicht die de mogelijkheid biedt om op het perceel een nieuw te bouwen woning/praktijkpand te kunnen realiseren. In het voorontwerp bestemmingsplan kernen Emst en Oene is deze mogelijkheid vervallen en heeft het perceel de bestemming Agrarisch. Op het perceel staat al een schuur. Inspreker wil te zijner tijd gebruik maken van de huidige bestemming om op het perceel een woon/praktijkpand te realiseren. De gemeente heeft in 1983 een plan ontwikkeld om op het betreffende perceel acht woningen te bouwen. Inspreker verzoekt om de nu geldende bestemming niet te wijzigen.

Reactie gemeente

- Ad a. Zoals inspreker al aangeeft is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan kern Oene in 2005 de inspraakreactie van inspreker gehonoreerd. Een deel van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie E, nr. 2003, plaatselijk bekend Kerkweg ong. Oene is voorzien van een uit te werken bestemming (ex artikel 11 WRO) om de bouw van een woon/praktijkpand mogelijk te maken. Van deze uitwerkingsbevoegdheid is tot op heden geen gebruik gemaakt. Sinds 2005 zijn de omstandigheden ten aanzien van de woningbouwmogelijkheden gewijzigd.
- Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Epe de Woonagenda 2016-2020 vastgesteld (gepubliceerd op 25 oktober 2016 en inwerking getreden op 26 oktober 2016, zie <http://www.epe.nl/document.php?m=10&fileid=39040&f=65243af33c9fc642d8893c97cabf3c00&attachment=0>).
- De Woonagenda is een uitwerking van de Woonvisie uit 2013 en beschrijft concreet waarop de inzet van de gemeente de komende vier jaar gericht is.
- Ook heeft de gemeenteraad op 13 oktober 2016 het beleid voor nieuwe woningbouwinitiatieven uit 2015 gewijzigd. In het beleid staat onder welke voorwaarden een woningbouwinitiatief als kansrijk wordt aangemerkt. Ook worden kansrijke locaties benoemd en heeft de gemeenteraad opnieuw aangegeven woningbouwplannen in te trekken als blijkt dat plannen niet van de grond komen. De gemeenteraad wil op deze manier ruimte maken voor kansrijke initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van onze gemeente. De gemeentelijke aanpak is gericht op het actief creëren van voorzienbaarheid met betrekking tot het wegnemen van de plancapaciteit. Dit beleid is ingezet in 2011 met de Beleidsregel Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe 2011 (http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Epe/296171/296171_1.html).
- In de Woonvisie uit 2013 is dit beleid verder uitgewerkt. Er wordt actief gestuurd op het gegeven dat potentiële en bestaande bouwtitels kunnen vervallen, zie ook vaststelling beleid voor nieuwbouwwoningen uit 2015 (https://publiek.pagefreezer.nl/browse/Epe%20Website%20-%20old/19-04-2016T09:03/http://www.epe.nl/internet/bekendmakingen_215/item/epe-stelt-beleid-voor-nieuwbouwwoningen-vast_25924.html) en (https://publiek.pagefreezer.nl/browse/Epe%20Website%20-%20old/19-04-2016T09:03/http://www.epe.nl/internet/documentenarchief_290/item/gemeentewijzer-2015_26930.html).
- Om die reden heeft de gemeente op 1 maart 2016 het voornemen tot het opstellen van een bestemmingsplan voor de kernen Emst en Oene kenbaar gemaakt door middel van een publicatie in de gemeentewijzer van het Veluws Nieuws en op de gemeentelijke website. In de publicatie is tevens vermeld dat onbenutte woning bouw mogelijkheden in beide kernen worden weggenomen. Op basis van het eerdergenoemde beleidskader is het voornemen geformuleerd om bestaande woning bouw mogelijkheden in de kernen Emst en Oene waarvoor geen concrete initiatieven zijn of worden ontplooid, weg te nemen. Hierdoor wordt plancapaciteit vrijgemaakt voor nieuwe kansrijke initiatieven.

Inspreker geeft niet aan dat er een concreet initiatief ligt om de gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid. Er is derhalve geen reden om de betreffende uitwerkingsbevoegdheid te handhaven.



Perceel kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie E, nr. 2003.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

7. Reclamant (registratienr. 2016 - 18536)

Samenvatting reactie.

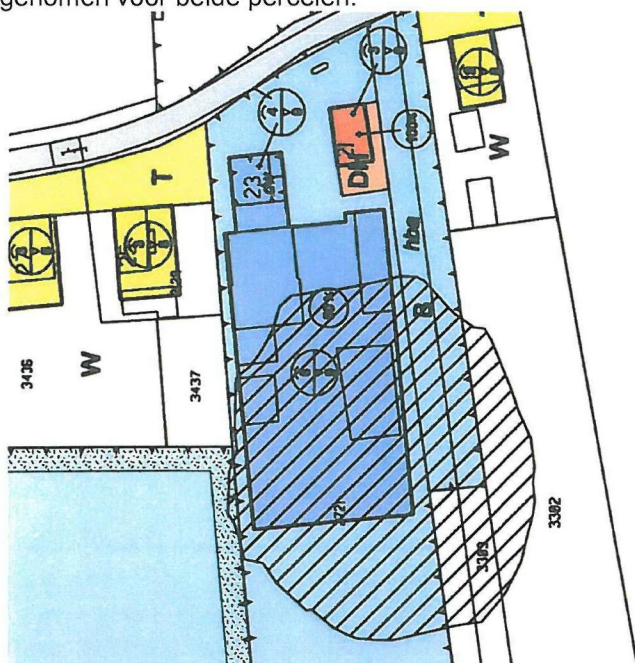
Inspreker verzoekt om aan de percelen plaatselijk bekend Kerkhofweg 21 en 23 te Emst beide een woonbestemming toe te kennen. De percelen staan te koop.

Reactie gemeente.

In het geldende bestemmingsplan "kern Emst" heeft het perceel Kerkhofweg 23 te Emst de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met een bedrijfswoning. Volgens de straat huidige bedrijfsactiviteit bij bedrijfsdoeleinden is er ter plaatse een autobedrijf (verkoop en reparatie), een textieldrukkerij, en een gashandel toegestaan. Tevens is ondergeschikte detailhandel toegestaan. Voorheen was het bedrijf Tellegen's Maatschappij (TEM) hier gevestigd. Dit bedrijf handelde in industriële gassen en propaangassen. Dit bedrijf is echter niet meer aanwezig.

Het perceel plaatselijk bekend Kerkhofweg 21 te Emst heeft de bestemming "Detailhandel". Gronden met deze gronden zijn bestemd voor detailhandel en (boven) woningen. Een dienstwoning is hier niet toegestaan.

In het voorontwerp bestemmingsplan kernen Emst en Oene is een vergelijkbare regeling opgenomen voor beide percelen.



Bestemmingsplan Kern Emst.



De betreffende locatie ligt binnen de planologische milieuzone van het perceel plaatselijk bekend Oranjeweg 43 te Emst. Op deze locatie zijn de feitelijke bedrijfsactiviteiten gestaakt, maar

planologisch gezien is hier nog steeds een transport-, grondverzet- en containerbedrijf toegestaan. De milieuzone rond dit bedrijf bedraagt 100 m.

Al is er dit moment geen bedrijf meer aanwezig op de locatie Oranjeweg 43 te Emst, er is wel sprake van vergunde rechten. Om die reden is in het voorontwerp voor deze locatie de bestemming "Bedrijf" opgenomen met de aanduiding "huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan". Uit de inspraakreactie die namens dit bedrijf is ingediend blijkt dat de eigenaar nog wel gebruik wil maken van de vergunde rechten. Er zijn derhalve milieutechnische belemmeringen die niet wenselijk maken om binnen de milieuzone van dit perceel twee "nieuwe" woningen toe te staan. Gelet op het feit dat de twee woningen binnen de milieuzone liggen van het bedrijf aan de Oranjeweg zou bij honorering van het verzoek geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede belangenafweging (een vereiste in het kader van de Algemene wet bestuursrecht) kan het bevoegd gezag niet zonder meer de geluidsruimte van een bedrijf beperken. Het kan namelijk zijn dat het bedrijf aan de Oranjeweg beperkt wordt in zijn mogelijkheden door wijziging van de bestemming. Afwijken van de milieuzone is mogelijk, maar moet dan wel gemotiveerd worden. Ook dient beoordeeld te worden of er voor de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wellicht dat inspreker, in overleg met de eigenaar van het perceel Oranjeweg 43 te Emst, een op de situatie gericht geluidonderzoek kan (laten) verrichten, waarbij uit wordt gegaan van de vergunde rechten van het bedrijf aan de Oranjeweg 43 te Emst. Het betreft dan een akoestisch onderzoek industrielawaai in verband met een mogelijke wijziging van de bestemming bedrijfsdoeleinden naar een woonbestemming. Doel van het onderzoek is dan het bepalen van de geluidsbelasting van het bedrijf aan de Oranjeweg op de woningen en het vaststellen van de gevolgen voor het bedrijf aan de Oranjeweg te Emst van de mogelijke wijziging van de bestemming van de twee woningen van Bedrijfsdoeleinden naar Wonen.

Ook dient er onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï (Oranjeweg) te worden uitgevoerd en dient te worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken kan inspreker een nieuw verzoek indienen.

De reactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

8. Reclamant (registratienr. 2016-11302).

Samenvatting reactie

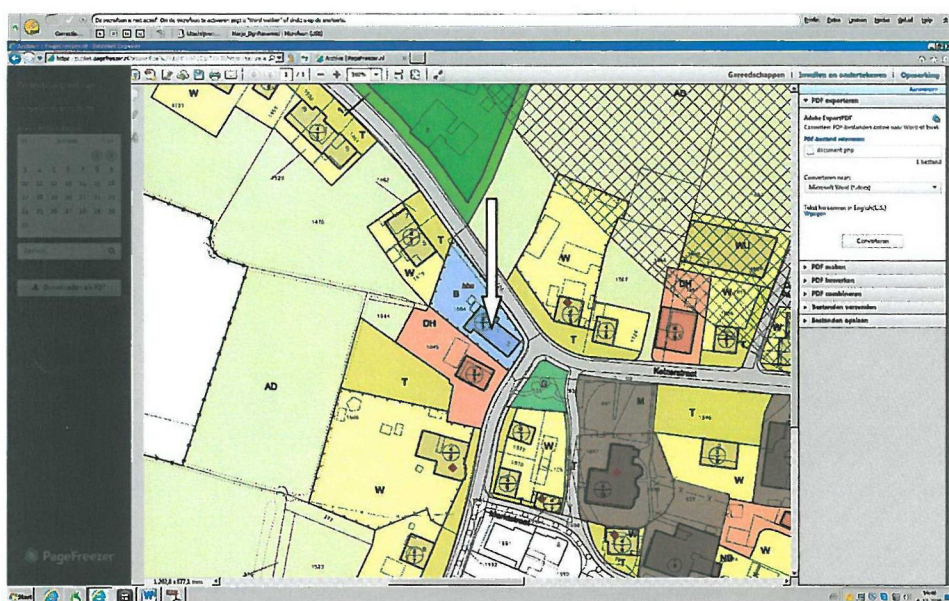
Verzocht wordt om de huidige bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in een woonbestemming.

Reactie gemeente

Het perceel plaatselijk bekend Donselaarsweg 2 te Oene heeft in het geldende bestemmingsplan "Kern Oene" de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "hba, huidige bedrijfsactiviteit toegestaan" (schildersbedrijf). Er is een bedrijfswoning toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan Kernen Ernst en Oene heeft het perceel de bestemming Gemengd.

Er zijn geen milieuaspecten die een aanpassing van de bestemming belemmeren.

Het perceel plaatselijk bekend Donselaarsweg 2 te Oene ligt in het gebied waar de gemeente een menging van functies mogelijk acht. Er is een (bedrijfs)woning aanwezig, de ruimtelijke uitstraling van een woonfunctie is aanwezig en passend. De reactie geeft derhalve aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het perceel Donselaarsweg 2 houdt de bestemming Gemengd. Daarbij wordt de aanduiding "sgd-ggw, specifieke vorm van gemengd-grondgebonden woning" toegevoegd.



Bestemmingsplan Kern Oene.



Voorontwerp bestemmingsplan Kernen Ernst en Oene.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. **Het perceel plaatselijk bekend Donselaarsweg 2 te Oene behoudt de bestemming Gemengd. De aanduiding "sgd-ggw, specifieke vorm van gemengd-grondgebonden woning" wordt toegevoegd aan dit perceel.**

3. Overlegreacties

1. Overlegreactie van Rijkswaterstaat Oost Nederland, Postbus 25, 6200 MA Maastricht, d.d. 27 september 2016 (registratienr. 2016-20637).

Samenvatting reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Overlegreactie van de Erfgoedcommissie van de gemeente Epe, p/a Postbus 600, 8160 AP Epe, d.d. 25 oktober 2016 (registratienr. 2016-22363).

Samenvatting reactie

- a. op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is verplicht dat cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De Erfgoedcommissie vindt de manier waarop hier aan invulling is gegeven in dit bestemmingsplan te mager. In de toelichting wordt niet duidelijk aangegeven:
 - wat betrokken cultuurhistorische waarden zijn;
 - hoe deze waarden door de uitvoering van het bestemmingsplan worden beïnvloed (in dit bestemmingsplan in het bijzonder voor het landschap en de historische dorps-stedenbouw en voor archeologie);
 - welke afweging vervolgens met betrekking tot cultuurhistorische waarden is gemaakt.
- b. Voor wat betreft archeologie zijn dubbelbestemmingen opgenomen. Hierbij is het wel van belang dat bij een herziening de omvang van het oppervlak van het gehele plangebied bepalend is voor de noodzaak van een archeologisch onderzoek en niet alleen het nieuwe bouwblok.
- c. De commissie wil graag de overleg reactie nader toelichten.

Reactie gemeente

- Ad a. Naar aanleiding van de reactie van de Erfgoedcommissie is nog eens goed gekeken naar de betreffende passage in de toelichting. Er is een nadere afweging gemaakt ten aanzien van de Cultuurhistorische kenmerken van beide kernen. Aan de hand van achtergronddocumentatie die is gebruikt bij het opstellen van het gemeentelijk cultuurhistorisch beleidskader, is een nieuwe historische beschrijving van de dorpen Emst en Oene opgesteld. Ook wordt in een aparte paragraaf ingegaan op de historische bebouwing voor de beide kernen. Daarbij is aandacht besteed aan de rijks- en gemeentelijke monumenten. Ook is aandacht besteed aan de zogenaamde MIP panden. De bevindingen in relatie tot het bestemmingsplan zijn eveneens opgenomen in een aparte paragraaf. Dit onderdeel van de overleg reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen zoals hierboven omschreven.
- Ad b. In hoofdstuk 4.5 van de toelichting (Cultuurhistorie en archeologie) is aandacht besteed aan de wijze waarop de archeologische waarden worden beschermd in het bestemmingsplan. (Zie het kopje Archeologie van hoofdstuk 4.5) In het plangebied van het bestemmingsplan kernen Emst en Oene zijn de verwachtingswaarden Archeologie 3,4 en vijf aanwezig. In het bestemmingsplan is in de planregels voor de betreffende gronden de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3,4 en 5 opgenomen. Binnen deze dubbelbestemmingen is een onderzoeksgrens opgenomen. Bij een voornemen tot een ingreep in de bodem dient te worden voldaan aan de betreffende planregels. Op deze manier is de archeologie op adequate wijze beschermd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waardoor er op dit moment een onderzoeksplicht zou zijn. Dit onderdeel van de overlegreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Ad c. De Erfgoedcommissie heeft de reactie toegelicht tijdens een vergadering, ambtelijk is van gedachten gewisseld tijdens de vergadering.

Conclusie

De overlegreactie geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. **In de toelichting is het hoofdstuk over Cultuurhistorie en Archeologie uitgebreid. Er is een historische beschrijving van de kernen opgenomen en er is aandacht besteed aan de historische bebouwing. Tevens zijn de bevindingen in relatie tot het bestemmingsplan opgenomen.**

3. Overlegreactie van Waterschap Vallei en Veluwe, d.d. 26 mei 2016, (registratienrs. 2016-13244 t/m 2016-13248).

Samenvatting reactie

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit

betekent dat geen essentiële waterbelangen worden geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

4. Overlegreactie van provincie Gelderland d.d. 14 december 2016 (registratienr. 2016-26622).

Samenvatting reactie

Het provinciaal beleid/belang ten aanzien van Detailhandel, Molenbiotoop en Nationaal Landschap is goed verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Regels.

1. Met de bestemming Gemengd worden de functies dienstverlening, horecabedrijven van de categorieën 1 en 2 uit de lijst van horeca bedrijven (bijlage 3), detailhandel en bedrijfsactiviteiten uit de categorie in 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onderling uitwisselbaar. Met deze wijze van bestemmen wordt een grotere mate van uitwisselbaarheid van functies mogelijk gemaakt. Er is gekeken of er milieutechnische belemmeringen bestaan tegen deze wijze van bestemmen. In rustige woonwijken kunnen bedrijven met maximaal milieucategorie 1 worden toegelaten. In zogenaamd Gemengd gebied kunnen bedrijven met maximaal milieucategorie 2 worden toegelaten. Dit wordt verwerkt in de regels en eventueel op de verbeelding.
2. Binnen de bestemming Gemengd zijn grondgebonden woningen mogelijk mits de aanduiding "sgd-ggw, specifieke vorm van gemengd-grondgebonden woning" is opgenomen. Binnen de bestemming Wonen is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om een woning met twee huishoudens te mogen bewonen. Deze regeling wordt ook binnen de bestemming Gemengd voor de grondgebonden woningen opgenomen.
3. Op grond van het beleid voor verblijfsrecreatie (Nota Vitale Verblijfsrecreatie, vastgesteld door de raad op 15 september 2016) is het mogelijk om een Bed and breakfast mogelijk maken in een woning. In het bestemmingsplan wordt hiertoe een regeling opgenomen in de regels. Via een ontheffing: in de (bedrijfs)woning, maximaal 4 slaapplekken met een afwegingskader. Hierbij is aandacht voor ruimtelijke uitstraling van de woning, die mag niet wijzigen en voor parkeren e.d.
4. Bijlage 2 Huidige bedrijfsactiviteit toegestaan, de plaatsnamen worden toegevoegd aan de locatie; Brinkerweg 5 Emst, Oranjeweg 43 Emst, Kerkhofweg 23 Emst, Hanendorperweg 29 Emst, Vaassenseweg 19 Emst, Eperweg 16,18 Oene.
5. Bijlage 2 Huidige bedrijfsactiviteit toegestaan. Het adres Oranjeweg 38 te Emst ontbreekt, dit adres wordt toegevoegd. Als omschrijving van de (bedrijfs) activiteit wordt "transportbedrijf" opgenomen.
6. Het begrip "bestaand" (art. 1.17) is gedefinieerd als bouwwerken die zijn of mogen worden gebouwd en gebruik dat aanwezig is, tenzij in de regels anders is bepaald. Hieraan wordt toegevoegd dat het om legale bebouwing dient te gaan. (zie bestemmingsplan Buitengebied).

Verbeelding.

1. Het perceel Kerkhofweg 23 te Emst is bestemd tot bedrijf. Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding "sb-hba, specifieke vorm van bedrijf-huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan". Deze aanduiding wordt toegevoegd.
Het bedrijf komt wel voor op bijlage 2 bij de regels. De activiteit "Gashandel" wordt verwijderd.
2. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In artikel 2.12 van de Wabo is geregeld dat voor een activiteit als bedoeld in 2.1, eerste lid onder c (een activiteit in strijd met het bestemmingsplan) slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijzing OF in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Dat laatste heeft uitwerking gevonden in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en wordt ook wel de 'planologische kruimelregeling' genoemd. Een omgevingsvergunning voor boven bedoelde activiteiten kan worden verleend en dat houdt in dat sprake is van een (discretionaire) bevoegdheid en geen plicht. Burgemeester en wethouders kunnen dan ten aanzien van de uitoefening van die bevoegdheid beleidsregels vaststellen. De gemeente Epe heeft sinds 2011 beleid over de toepassing van de 'planologische kruimelregeling', laatst gewijzigd in 2014. Op grond van deze regeling zijn er onder voorwaarden bij woningen ruimere bouw mogelijkheden mogelijk. De bouwvlakken zijn echter veelal strak om de woning gelegd. Om toepassing te kunnen geven aan de beleidsregel is het wenselijk om daar waar mogelijk de bouwvlakken een diepte van 15 meter toe te kennen. Daarbij is gekeken naar mogelijke milieutechnische belemmeringen. Zie afbeeldingen die als

bijlage bij deze nota zijn gevoegd. Daar waar er geen milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn worden de bouwvlakken van de bestemmingen Wonen verruimd naar 15 meter.

3. Aan de Gerrit Braakmanweg te Emst liggen o.a. de woningen met de huisnummers 1,3,5 en 7. Deze woningen hebben ten onrechte geen bouwvlak binnen de bestemming Wonen. Er wordt een bouwvlak toegevoegd voor deze woningen.



4. Het perceel Houtweg 8 te Oene heeft de bestemming Gemengd in het voorontwerp bestemmingsplan. Ter plaatse is een slagerij annex slachterij gevestigd. Voor dit bedrijf wordt een passende bestemming opgenomen waarbij de bestaande rechten gehandhaafd worden.
5. Er kan medewerking worden verleend aan 'Vergroting bouwvlak ten behoeve van realisering bouwplan 6 woningen Gelders Kwartier'. Het betreft de locatie Oranjeweg 25-35, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie O, nummer 3743. Het betreft een overschrijding van het bouwvlak met 10% aan de zijde zoals aangegeven op onderstaande afbeelding. Deze ontheffing wordt verwerkt op de verbeelding.



6. Het perceel plaatselijk bekend Kerkhofweg 21 Emst heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Detailhandel. Gronden met deze gronden zijn bestemd voor detailhandel en (boven) woningen. Een dienstwoning is hier niet toegestaan. Voor dit pand worden de bestaande rechten gehandhaafd. De regeling uit het geldende bestemmingsplan Kern Emst wordt overgenomen voor dit perceel. Wonen is toegestaan ook op de begane grond.
7. Het perceel plaatselijk bekend Donselaarsweg 4 te Oene heeft de bestemming Gemengd. Ruimtelijk gezien is de uitstraling van het pand wonen. Het perceel krijgt binnen de bestemming Gemengd de aanduiding "sgd-ggw, specifieke vorm van gemengd-grondgebonden woning". De bestaande detailhandel op dit adres blijft daarmee mogelijk.
8. Het perceel plaatselijk bekend Dorpsstraat 29 te Oene. Het perceel wordt sinds 1981 dubbel bewoond, het geldende bestemmingsplan maakt twee woningen mogelijk. Op de verbeelding wordt aangegeven dat hier twee woningen zijn toegestaan.



Toelichting.

1. Aan paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid wordt de Woonagenda toegevoegd. Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Epe de Woonagenda 2016-2020 vastgesteld (gepubliceerd op 25 oktober 2016 en inwerking getreden op 26 oktober 2016, zie <http://www.epe.nl/document.php?m=10&fileid=39040&f=65243af33c9fc642d8893c97cabf3c00&attachment=0>). Ook heeft de gemeenteraad op 13 oktober 2016 het beleid voor nieuwe woningbouwinitiatieven uit 2015 gewijzigd.
2. Aan paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid wordt de Nota Vitale Verblijfsrecreatie, vastgesteld door de raad op 15 september 2016, toegevoegd.