



Gemeente Epe

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan “kernen Emst en Oene”
NL.IMRO.0232.EMOE001KernenEmOe-OBP1



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Zienswijzen.....	3
3. Ambtshalve wijzigingen	23
4. Verslag hoorzittingen.....	27

1. Inleiding

De voorliggende “Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan kernen Emst en Oene” bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan “kernen Emst en Oene”.

Het ontwerp bestemmingsplan “kernen Emst en Oene” voorziet in de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de kernen Emst en Oene en bevat de juridisch-planologische regeling voor deze kernen.

Met ingang van 22 februari 2017 heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Ook was het plan vanaf 22 februari 2017 via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er acht schriftelijke (inclusief een aanvulling op een zienswijze) en twee mondelinge zienswijzen ingediend. Deze reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. Al deze zienswijzen voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk. Na de gestelde termijn is één zienswijze ingediend.

Van de binnengekomen zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de periode van ter inzagelegging 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 3 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.

Hoorzittingen

Wethouder J.N. van Nuijs (Ruimtelijke Ordening) heeft alle indieners van een zienswijze uitgenodigd de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. Drie indieners van een zienswijze hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn waar nodig aangevuld met tijdens de hoorzittingen aangedragen punten. Een verslag van de hoorzittingen is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. Reclamant (registratienummer 2017-04224).

Samenvatting zienswijze

- a. Uit het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan blijkt dat wordt voorgesteld die vigerende woon/tuinbestemming van het perceel Hoofdweg 128 te Emst en de vigerende bedrijfsbestemming van het perceel Hoofdweg 130 te Emst, deels te wijzigen in een Verkeersbestemming. De voorgenomen Verkeersbestemming maakt het mogelijk dat tot circa anderhalve meter van de woningen 128 en 130 verkeersvoorzieningen worden getroffen. Door een dergelijke bestemming kan onder andere geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
- b. Het had meer voor de hand gelegen om eerst overeenstemming te bereiken met reclamant waarna er vervolgens een vertaling in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Reactie gemeente

- Ad a. De wijziging in een verkeersbestemming vloeit voort uit de gemeentelijke aanpak van de Hoofdweg in Emst. De planvorming hiervoor is momenteel gaande, zie daarvoor onze reactie onder ad b.
- Nabij Hoofdweg 128 en 130 wordt de rotonde aangepast. Voor de nieuwe rotonde met voetpad is enige grond van Hoofdweg 128 en 130 nodig.
- De benodigde aanpassing ten behoeve van de aanleg van de rotonde met voetpad zijn dermate klein dat er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat op het perceel van reclamant. De verschuivingen in de verkeerssituatie binnen de hier geldende 50 km/uur van de bebouwde kom, in relatie tot de afstand tot de woning en de verkeersontwikkeling zijn dusdanig klein dat hier geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Er is geen sprake van een toename van 2 dB of meer van het wegverkeersgeluid. Dat is eigenlijk alleen het geval als er meer dan 20-30% toename is van verkeer en/of het aantal rijstroken wordt verdubbeld of de weg wordt verlegd naar 2x zo dicht op woningen. Daar is hier geen sprake van.
- Wel hebben we vastgesteld dat de grens van de bestemming Verkeer ten behoeve van de rotonde te ver op het perceel van reclamant ligt. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De grens van de bestemming Verkeer die nu geprojecteerd is op het perceel van reclamant wordt terug gelegd overeenkomstig het definitieve ontwerp van de rotonde. Daarbij ligt dan een kleiner deel van het perceel van reclamant binnen de bestemming Verkeer dan in het ontwerp bestemmingsplan.
- Ad b. De reconstructie van de Hoofdweg te Emst maakt onderdeel uit van een traject waar de bewoners van Emst actief bij betrokken zijn. De Hoofdweg in Emst voldeed qua inrichting niet meer aan de landelijke richtlijnen vanuit Duurzaam Veilig Verkeer. Doel van de reconstructie is om een ontwerp te ontwikkelen dat recht doet aan het (groene) karakter van Emst. Het plan moet bijdragen aan de verkeersveiligheid, leefbaarheid, winkelklimaat en overige wensen, zoals onder andere geuit in het uitwerkingsplan van dorpsvisie Emst. In nauwe samenspraak met bewoners en belanghebbenden (organisaties) is een herinrichtingsplan ontwikkeld. Dat plan moet bijdragen aan de wensen en behoeftes van bewoners, ondernemers en gebruikers van het centrumgebied en het dorpskarakter versterken. Hiervoor is een klankbordgroep in het leven geroepen.
- Op donderdag 31 maart 2016 was de startbijeenkomst met onder andere een wandeling langs de betreffende Hoofdweg. De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van Emster Belang, Ondernemersvereniging Emst, de basisscholen School met de Bijbel en De Spreng, Hervormde Gemeente Emst en aanwonenden. Op maandag 4 juli 2016 is het voorlopige ontwerpplan van het project Reconstructie Hoofdweg en gedeelte Vaassenseweg in Emst gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst.

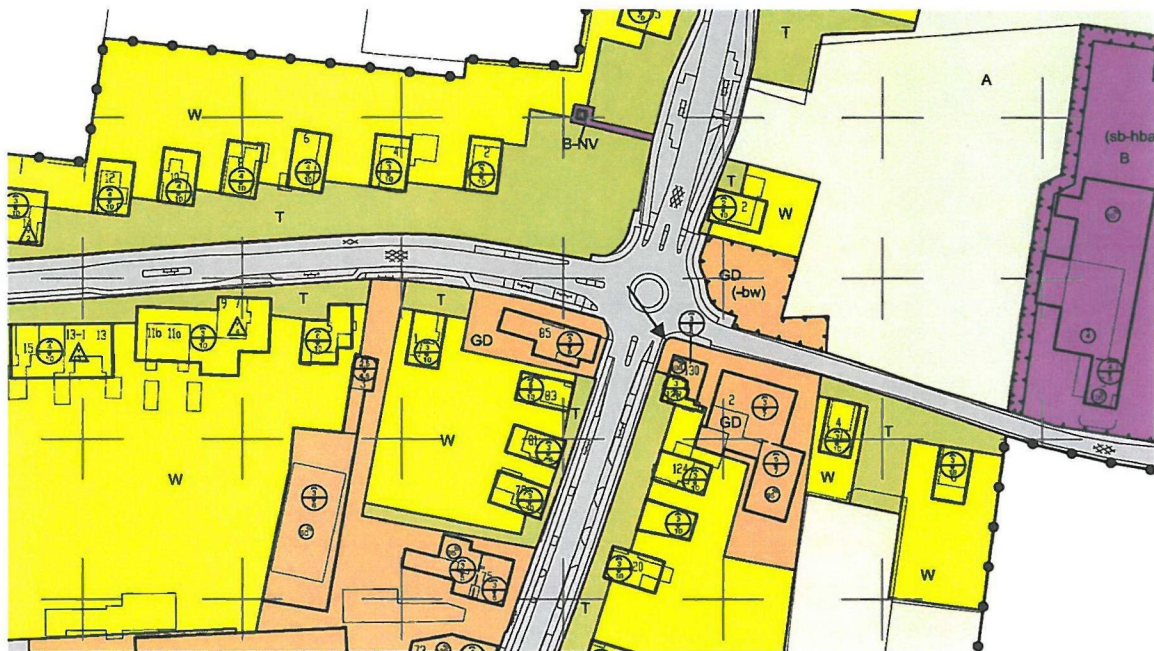
Een ieder kon ideeën en suggesties op het voorlopige ontwerpplan indienen. Vervolgens is het ontwerp plan opgesteld. Het ontwerp heeft vanaf woensdag 30 november 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen bij de balie in het gemeentehuis. Vanaf maart 2017 is gestart met (de voorbereiding van) de uitvoering.

Vanaf augustus 2016 is er contact met reclamant ten behoeve van de verwerving van een deel van het perceel dat eigendom is van reclamant.

De benodigde aanpassing van het bestemmingsplan heeft kunnen meelopen in de procedure van het bestemmingsplan Kernen Emst en Oene. Hier heeft de gemeente voor gekozen om de aanpassing ook planologisch te regelen, zodat de uiteindelijke uitvoering efficiënt en voorspoedig plaats kan vinden. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft door deze keuze inderdaad ter inzage gelegen terwijl nog geen overeenstemming met reclamant was over de verwerving. Inmiddels is er in principe overeenstemming met reclamant. Er zijn afspraken gemaakt met reclamant betreffende de grondverwerving, waarbij is afgesproken dat het aan te leggen trottoir in nader overleg met reclamant in het terrein wordt aangegeven/afgesproken. Dit deel van het trottoir krijgt de bestemming Verkeer. Het betreffende deel heeft een oppervlakte van ongeveer 5 m². Dit deel kan nu dus alleen schriftelijk weergegeven worden en is nog niet op de verbeelding van het concept vastgestelde bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. **De grens van de bestemming Verkeer die nu geprojecteerd is op het perceel van reclamant wordt terug gelegd overeenkomstig het ontwerp van de rotonde (conform het plan voor de Hoofdweg te Emst).** Daarbij ligt dan een kleiner deel van het perceel van reclamant binnen de bestemming Verkeer dan in het ontwerp bestemmingsplan. Het aan te leggen trottoir wordt in nader overleg met reclamant in het terrein afgesproken, dit deel van het trottoir krijgt de bestemming Verkeer. Dit deel betreft een oppervlakte van ongeveer 5 m². De ronde hoek zal wat afgeplat worden.



Concept bestemmingsplan "Kernen Emst en Oene (vastgesteld).

2. Reclamant (registratienummer 2017-04512).

Aanvulling zienswijze reclamant (registratienummer 2017-05779).

Samenvatting zienswijze

- a. De zienswijze richt zich tegen het voornemen om de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden weg te nemen van het perceel kadastraal bekend, gemeente Epe en Oene, sectie M, nummer 3695, plaatselijk bekend het perceel tussen Hoofdweg 120 en Hoofdweg 124 te Emst. Op dit moment heeft dit perceel een woonbestemming, met de mogelijkheid ter plaatse een woning met bijgebouwen te realiseren.
- b. De voorgenomen bestemming in het ontwerp bestemmingsplan beperkt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zonder dat daar ruimtelijke overwegingen aan ten grondslag kunnen worden gelegd. Er zou slechts vergunningvrij een gebouw met een oppervlakte van circa 100 m² kunnen worden gerealiseerd, dat dan slechts als bijgebouw mag worden gebruikt. Dit levert geen ruimtelijke verbetering op.
- c. Reclamanten hebben tot nu toe nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt omdat de boedel van voormalige eigenaren moest worden afgewikkeld. Reclamanten hebben nu het uitdrukkelijke voornemen om op korte termijn ter plaatse een woning te realiseren. Verzocht wordt om de zienswijze gegrond te verklaren en de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee wordt tevens een planschadeprocedure voorkomen.

Samenvatting aanvulling zienswijze

- d. Reclamant meldt dat het college inmiddels bij besluit van 30 maart 2017 een omgevingsvergunning verleend heeft voor de bouw van een woning op het perceel Hoofdweg 122 te Emst. Indien het ontwerp bestemmingsplan niet wordt aangepast zal het gebruik in de bebouwing van het perceel Hoofdweg 122 onder de beschermende werking van het overgangsrecht worden gebracht. Reclamant verzoekt rekening te houden met de verleende omgevingsvergunning en een positieve woonbestemming met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden toe te kennen.

Reactie gemeente

Ad a, b en c. In de "Woonagenda 2016-2020" (gepubliceerd op 25 oktober 2016 en inwerking getreden op 26 oktober 2016) heeft de gemeenteraad opnieuw aangegeven woningbouwplannen in te trekken als blijkt dat plannen niet van de grond komen. 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.

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

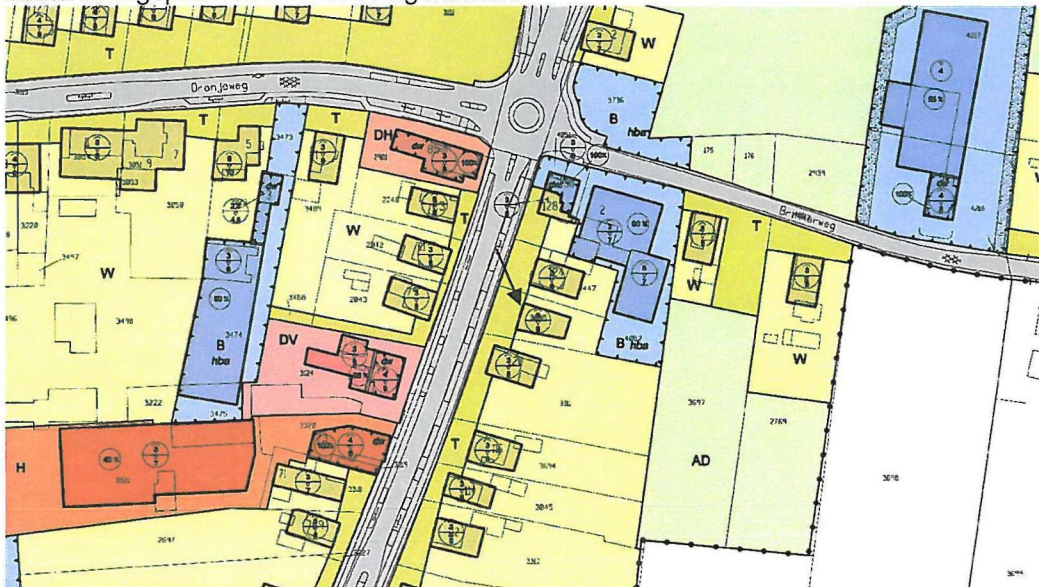
https://publiek.pagefreezer.nl/browse/Epe%20Website%20-%20old/19-04-2016T09:03/http://www.epe.nl/internet/documentenarchief_290/item/gemeentewijzer-2015_26930.html.

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. Aangezien het betreffende perceel een onbenutte woningbouw mogelijkheid had, is het terecht en overeenkomstig het geldende beleid, dat deze woningbouw mogelijkheid in het ontwerp bestemmingsplan is weggenomen.

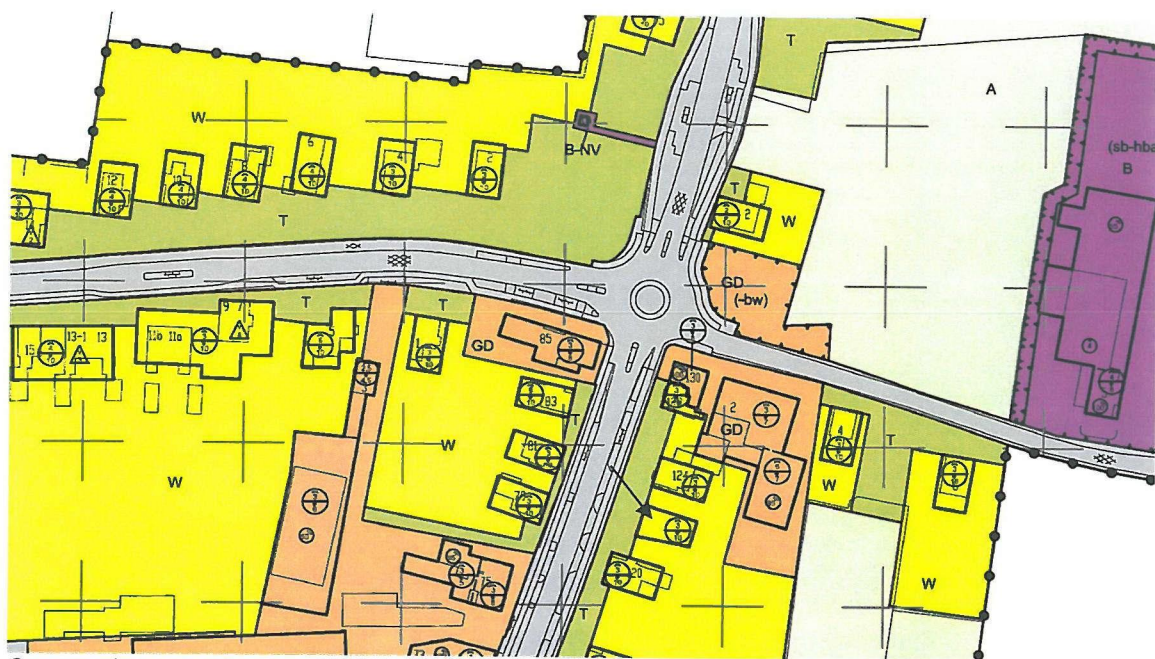
- Ad d. Het klopt dat er op 30 maart 2017 een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een woning met bijgebouw op het perceel Hoofdweg 122 te Emst, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene sectie M, nummer 3695. De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Kern Emst". De grond waarop gebouwd wordt heeft de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 3). Het bouwplan voldoet aan de regels van dit geldende bestemmingsplan. Met het verlenen van de omgevingsvergunning is er geen sprake meer van een onbenutte woningbouw mogelijkheid. Er is sprake van een concreet initiatief en er is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning met bijgebouw. Daarmee is aan het beleid tegemoet gekomen. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het perceel Hoofdweg 122 te Emst krijgt de bestemming Tuin en Wonen met bouwvlak.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. **Het perceel Hoofdweg 122 te Emst krijgt de bestemming Tuin en Wonen met bouwvlak, (maximum goothoogte 3 m en maximum bouwhoogte 10 m).** Daarbij wordt het bestemmingsvlak uit het nu geldende bestemmingsplan Kern Emst overgenomen.



Bestemmingsplan Kern Emst



Concept bestemmingsplan “Kernen Ernst en Oene” (vastgesteld)

3. Reclamant (registratienummer 2017-05156).

Samenvatting zienswijze

- a. Het perceel Hanendorperweg 23a te Emst heeft op grond van het ontwerp plan de bestemming 'Wonen'. In het ontwerp bestemmingsplan is aan drie zijden van deze woning het bouwvlak strak om de bebouwing getekend. Dit in afwijking van bouwvlakken op andere percelen met een woonbestemming, die ruimer zijn. Verder is een afwijkende (kleinere) maatvoering ten aanzien van de goothoogte opgenomen ten opzichte van andere percelen met een woonbestemming. Niet valt in te zien waarom de geschetste afwijkingen te gelden hebben in het geval van het perceel van reclamant. Verzocht wordt om bij vaststelling van het bestemmingsplan kernen Emst en Oene de geschetste afwijkingen ongedaan te maken. Concreet betekent dit een ruimer bouwvlak en een maximum goothoogte van 6 meter.

Aanvulling hoorzitting.

- b. Reclamant vraagt zich af of de gemeente wel op de hoogte is van de brief met kenmerk 2012-28169. (In deze brief wordt o.a. aangegeven dat er sprake is van objectgebonden overgangsrecht en dat het gebouw niet mag worden vergroot of vernieuwd).

Reactie gemeente

- Ad a. Het pand plaatselijk bekend Hanendorperweg 23 A te Emst is in 1993 vergund als een permanent bewoond logies verblijf met een oppervlakte van 50 m². In het geldende bestemmingsplan "Kern-Emst" is het pand niet bestemd, in het voorontwerp bestemmingsplankernen Emst en Oene was het pand evenmin bestemd. In het ontwerp bestemmingsplan "kernen Emst en Oene" is het pand per abuis in het bouwvlak van een blok woningen aan de Hanendorperweg getrokken. In het ontwerp bestemmingsplan is in dit bouwvlak de aanduiding "maximum aantal woningen 8" opgenomen. Dit moet echter zijn "maximum aantal woningen 7". Er is in casu geen sprake van een woning. In 1993 is vergunning verleend voor het geheel vernieuwen van een (permanent bewoond) logiesverblijf (Besluit d.d. 20 juli 1993, nr. 9239113) ter plaatse. Dit pand is nu plaatselijk bekend Hanendorperweg 23 A te Emst. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het pand plaatselijk bekend Hanendorperweg 23 A te Emst krijgt de bestemming Recreatie-Recreatiewoning. Voor wat betreft de bouwmaten wordt aangesloten bij de vergunde bouwmaten. De nevenactiviteit "Galerie" hoort bij het perceel plaatselijk bekend Hanendorperweg 23 te Emst. Op de verbeelding wordt de bij deze nevenactiviteit behorende aanduiding uitsluitend op dit perceel opgenomen. Het verzoek om een ruimer bouwvlak mogelijk te maken en een maximum goothoogte toe te kennen is ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien niet aanvaardbaar. De recreatiewoning kenmerkt zich als een bijgebouw. Dit past op de locatie waar de recreatiewoning zich bevindt, in het achtererfgebied van de woningen langs de Hanendorperweg. De achterkant van de woningen langs de Hanendorperweg is bedoeld voor tuinen en bijgebouwen. Dit is geen zone waarin 'nieuwe' woningen kunnen worden toegevoegd. De locatie leent zich niet voor een woning. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en welstandsoogpunt kan dan ook niet worden meegewerkt aan het verruimen van het bouwvlak en de bouwmaten.
- Ad b. De gemeente is op de hoogte van de betreffende brief. In deze brief wordt de status van het pand verduidelijkt. Het gebruik van het pand voor permanente bewoning valt onder het overgangsrecht. Er is sprake van een uitsterfconstructie; indien het gebruik voor permanente bewoning, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Het pand plaatselijk bekend Hanendorperweg 23 A te Emst krijgt op de verbeelding de bestemming Recreatie-Recreatiewoning en met de vergunde bouwmaten (oppervlakte 50 m², inhoud 156 m³, goothoogte 2.50 m, bouwhoogte 3.70 m). In de regels wordt de bestemming Recreatie-Recreatiewoning toegevoegd met de vergunde bouwmaten. De nevenactiviteit "Galerie" hoort bij het perceel plaatselijk bekend Hanendorperweg 23 Emst. Op de verbeelding wordt de bij deze nevenactiviteit behorende aanduiding (sw-na) op het perceel Hanendorperweg 23 Emst opgenomen.



4. Reclamant (registratienr. 2017-05193).

Samenvatting zienswijze

- a. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de omschrijving van de (bedrijfs) activiteit Transportbedrijf van het perceel Oranjeweg 43 te Emst, aangevuld met de vergunde activiteiten. Dit op basis van de afvalstoffenvergunning. Reclamant vindt deze omschrijving nog steeds onvoldoende, op de tekeningen die bij de afvalstoffenvergunning zit staan namelijk meer activiteiten aangegeven.
- b. In het ontwerp bestemmingsplan is geen bedrijfswoning toegestaan. In het vorige bestemmingsplan zijn de bedrijfswoningen "weggepoetst". Dit is reclamant ontgaan, terwijl er op de verdieping nog een volledige bedrijfswoning aanwezig is. In 1978 is bouwvergunning verleend voor twee bedrijfswoningen. Indertijd was sprake van twee eigenaren, die ieder een aparte woning in het bedrijfsgebouw hadden. Daarnaast is er indertijd een woning/boerderij gesloopt die is ingeruild voor een woning op het perceel. Reclamant verzoekt om minimaal twee dienstwoningen weer op te nemen binnen de bestemming.
- c. In de bijlage huidige (bedrijfs) activiteiten toegestaan, staat vermeld dat detailhandel niet is toegestaan. Sinds jaar en dag is er echter op het perceel sprake van particuliere verkoop van zand/grint/gebroken puin, staatsmateriaal enzovoort en er is zelfs op dit moment nog sprake van verkoop van zand/grint aan particulieren. Daarnaast is er al sprake geweest van particuliere stort van afvalstoffen inclusief papier en karton. Het lijkt reclamant niet juist om aan te geven dat er alleen sprake is van groothandel.
- d. Binnen de bestemming "Bedrijf" is ten hoogste één bedrijf toegestaan. Sedert jaar en dag zijn op het grote terrein echter minimaal drie bedrijven gevestigd. Reclamant verwijst daarbij naar een bijlage die de geschiedenis van de bedrijven weergeeft. Het terrein van reclamant is een vrij groot terrein en niet te vergelijken met de overige terreinen in Emst en Oene die de bestemming "Bedrijf" hebben. Reclamant heeft het voornemen om een deel van het perceel te gebruiken conform de huidige milieu/omgevingsvergunning en een ander deel te gaan gebruiken voor een andere bedrijfsvoering. Reclamant wenst daarbij de milieu categorie 3 te handhaven. Reclamant verzoekt, gelet op de voorgeschiedenis, om meerdere bedrijven toe te staan op het terrein.

Reactie gemeente

- Ad a. In de vergunning staan de activiteiten omschreven die vergund zijn. Zoals aangegeven in de Inspraaknota, zijn de vergunde activiteiten toegevoegd aan de omschrijving van de huidige bedrijfsactiviteiten in de planregels (bijlage 2 bij de planregels). De omschrijving van de bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 van de regels omvat in het ontwerp bestemmingsplan:
- een transportbedrijf en 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).*
- Zoals gezegd is dit gebaseerd op de omschrijving van de vergunning, welke leidend is. De activiteiten waar reclamant op doelt behoren bij de hoofdactiviteit (wasplaats, onderhoud machines e.d.), dit is voldoende duidelijk. Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.
- Ad b. Het ontwerp bestemmingsplan Kern Emst en Oene staat inderdaad geen bedrijfswoning toe op het perceel plaatselijk bekend Oranjeweg 43 Emst. Dit komt omdat het nu geldende bestemmingsplan "kern Emst" ook geen bedrijfswoning toestaat, zoals in de Inspraaknota ook is aangegeven.
- In het voor het bestemmingsplan "kern Emst" geldende bestemmingsplan "Emst 1991", was één bedrijfswoning toegestaan. Het klopt ook dat de toenmalige woonbestemming van het perceel plaatselijk bekend Oranjeweg 41 is opgeheven ten gunste van het bedrijf van reclamant. Daarbij is echter een nieuwe woonbestemming gelegd op een perceel aan de Kerkhofweg, thans bekend Kerkhofweg 27 te Emst. Reclamant kan derhalve geen verdere rechten ontlenen aan het feit dat de woonbestemming op het perceel Oranjeweg 41 is opgeheven. Daarnaast is in het bestemmingsplan "Emst 1991" de regeling ten aanzien van bedrijfswoningen bij bedrijven gewijzigd. De bedrijfswoningen zijn bestemd tot "Woondoeleinden".

Daarbij is ook de toenmalige bedrijfswoning nu plaatselijk bekend Oranjeweg 45 te Emst, bestemd tot "Woondoeleinden". In 1978 is er inderdaad vergunning verleend voor de verbouw van een garage waarbij een bedrijfswoning mogelijk is gemaakt. Gelet op het feit dat er met de vergunning uit 1978 een bedrijfswoning mogelijk is gemaakt en deze nog steeds aanwezig is, is er reden om het bestemmingsplan te wijzigen. Op de verbeelding wordt bij het adres Oranjeweg 43 te Emst de aanduiding "(-bw), geen bedrijfswoning toegestaan" weggehaald. De regels worden aangepast in die zin dat op het adres Oranjeweg 43 Emst de bedrijfswoning inpandig in het bedrijfsgebouw mag zijn, dit is overeenkomstig de vergunde situatie.

Ad c. Zoals in de Inspraaknota is aangegeven, is de regeling uit het geldende bestemmingsplan "kern-Emst" overgenomen. Op basis van dit bestemmingsplan is geen detailhandel toegestaan. Ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan "Emst 1991" was het bedrijf van reclamant bestemd tot Bedrijf, transportbedrijf, waarbij geen detailhandel was toegestaan. Volumineuze detailhandel is niet wenselijk op deze locatie. Het huidige uitgangspunt voor deze actualisatie van de bestemmingsplannen 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. Volumineuze detailhandel is niet wenselijk op deze locatie. Door tegemoet te komen aan de aanvullende wens van reclamant om voor het gehele bedrijf detailhandel toestaan, wordt een grootschalige detailhandel gecreëerd. Dit heeft onwenselijke gevolgen voor de ruimtelijke impact op de omgeving. Dit is bovendien 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. Wel kunnen wij ons voorstellen dat er verkoop plaats heeft van zand en grind aan particulieren, als ondergeschikte activiteit. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De omschrijving in bijlage 2 'Huidige bedrijfsactiviteit' voor het adres Oranjeweg 43 te Emst wordt uitgebreid met de zinsnede: 'en als nevenactiviteit de verkoop van zand, grind en gebroken puin aan particulieren. Onder het kopje Detailhandel wordt opgenomen: "niet toegestaan, met uitzondering van de nevenactiviteit de verkoop van zand, grind en gebroken puin aan particulieren".'

Ad d. De vergunde activiteiten zijn beëindigd bij 1 december 2014. Op dit moment zijn er nog vergunde rechten. Deze rechten zijn in het ontwerp 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). Intensivering van het gebruik van de betreffende locatie met meerdere bedrijven met deze zware categorie is dan ook niet wenselijk. Het verdient volgens de gemeente de voorkeur om dit soort nieuwe bedrijven te vestigen op een (regionaal) bedrijventerrein.

Daarnaast is in het Structuurplan gemeente Epe voor de betreffende locatie het streefbeeld "buitengebied" opgenomen. Dit wil zeggen dat hier een relatie ligt met het naastgelegen agrarisch gebied. Een intensiever gebruik in de vorm van bedrijvigheid is daarin niet passend.

Aangezien reclamant niet verzoekt om uitbreiding van bedrijfsbebouwing toe te staan of uitbreiding van de bestemming Bedrijf op een perceel grond waar nu nog geen bedrijfsbestemming geldt, kunnen er omstandigheden zijn waarbij de vestiging van een tweede bedrijf geen ruimtelijke en/of milieuhinderlijke gevolgen heeft. Reclamant verzoekt om een flexibele regeling op te nemen. Het toestemming verlenen voor een tweede bedrijf vraagt wel om een nadere afweging. Daarbij nemen wij in overweging dat het niet wenselijk is om zware bedrijfscategorieën uit te breiden. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. In de planregels van de bestemming Bedrijf, wordt voor dit perceel de mogelijkheid opgenomen om via een ontheffing een tweede bedrijf mogelijk te maken, tot en met milieucategorie 2.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Op de verbeelding wordt bij het adres Oranjeweg 43 te Emst de aanduiding “(-bw), geen bedrijfswoning toegestaan” verwijderd. De regels worden aangepast in die zin dat op het adres Oranjeweg 43 Emst de bedrijfswoning uitsluitend inpandig in het bedrijfsgebouw mag zijn. De omschrijving in bijlage 2 ‘Huidige bedrijfsactiviteit’ voor het adres Oranjeweg 43 te Emst wordt uitgebreid met de zinsnede: ‘en als nevenactiviteit de verkoop van zand, grind en gebroken puin aan particulieren’. Onder het kopje Detailhandel wordt aangegeven: “niet toegestaan, met uitzondering van de nevenactiviteit de verkoop van zand, grind en gebroken puin aan particulieren”. In het bestemmingsplan wordt in de planregels een afwijking bij een omgevingsvergunning opgenomen ten behoeve van het vestigen van een tweede bedrijf op het perceel Oranjeweg 43 te Emst. Aan deze afwijking bij een omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Voor het overige is het afwegingskader van toepassing dat reeds is opgenomen in artikel 4.6.2.

Bijlage 2 Huidige bedrijfsactiviteit toegestaan

Omschrijving (bedrijfs)activiteit	Locatie	Detailhandel
Computerhardwarebedrijf	Brinkerweg 5, Emst	niet toegestaan
Transportbedrijf	Oranjeweg 38, Emst	niet toegestaan
Transportbedrijf en 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) en als nevenactiviteit de verkoop van zand, grind en gebroken puin aan particulieren	Oranjeweg 43, Emst	niet toegestaan, met uitzondering van de nevenactiviteit de verkoop van zand, grind en gebroken puin aan particulieren.
Autoschadebedrijf	Hanendorperweg 29, Emst	niet toegestaan
Lndbouwmechanisatiebedrij f	Vaassenseweg 19, Emst	niet toegestaan

5. Reclamant (registratienummer 2017-05364).

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant is eigenaar van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie E, nr. 2003, plaatselijk bekend Kerkweg ong. Oene. Tot 2005 had het perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden, uit te werken ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente heeft in 1983 een plan ontwikkeld om op het betreffende perceel acht woningen te bouwen. Reclamant heeft gelet op de bestemming een aanzienlijk bedrag betaald voor het perceel grond.
- b. In 2005 heeft reclamant een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp van het bestemmingsplan "Kern Oene". Naar aanleiding van de inspraakreactie is toen in het bestemmingsplan "Kern Oene", een uit te werken bestemming opgenomen die de mogelijkheid biedt om op het perceel een nieuw te bouwen woning/praktijkpand te kunnen realiseren.
- c. In de reactie van de gemeente op de inspraak reactie van reclamant verwijst de gemeente onder meer naar de Woonagenda 2016-2020. In de Woningagenda 2016-2020 is onder 3.5, onder schrappen bouwplannen, opgenomen dat de gemeente initiatiefnemers actief gaat aanschrijven dat zij op den duur hun woningen kwijt zijn als er niks gebeurt. Deze zinsnede staat ook in de publicatie omtrent de vaststelling van het beleidskader "Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2015, Regie op plancapaciteit". Reclamant heeft geen aanschrijving ontvangen van de gemeente.
- d. In de Woonagenda 2016-2020 staat onder andere dat voor de kernen Emst en Oene (bebouwde kom) een locatie kansrijk voor woningbouw is, als sprake is van een braakliggend perceel waarop een bouwtitel rust en de betreffende locatie gelegen is in een waardevolle en beeldbepalende structuur.
- e. In de Woonagenda is tevens opgenomen dat in de periode 2015-2024 in totaal 820 nieuw te realiseren woningen worden voorzien. Het intrekken van de bouwmogelijkheid op het perceel van reclamant staat in geen verhouding tot de verleende bouwcapaciteit aan de gemeente van 820 woningen, zelfs 80 woningen extra dan was begroot. Intrekking beïnvloedt dan ook niet of nauwelijks de ruimte voor kansrijke nieuwbouwplannen.
- f. Reclamant heeft nog steeds plannen om een woon/praktijkpand op zijn perceel te realiseren, reclamant maakt dan ook bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente

- Ad a. Dit deel van de zienswijze is een constatering, en behoeft in principe geen antwoord. Voor de volledigheid gaan wij in op de keuze voor de nu voorgestelde bestemming Agrarisch van het perceel.
- Het huidige bestemmingsplan Kern Oene heeft een deel van het perceel de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken' gegeven. Het plan voor acht woningen is nooit uitgevoerd; overigens staat de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken' slechts 1 woning toe.
- Een bestemmingsplan geeft geen eeuwig durende rechten. De inzichten ten aanzien van bouwmogelijkheden van bedrijven en woningen zijn in de loop van de jaren 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. Hierin heeft de gemeenteraad opnieuw aangegeven woningbouwplannen in te trekken als blijkt dat plannen niet van de grond komen.
- 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.

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 woningbouw 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.

- Ad b. Het is juist dat de aanleiding van een inspraakreactie van reclamant op het bestemmingsplan "kern Oene" een uit te werken bestemming is opgenomen om een woon/praktijkpand op te richten. Planologisch gezien werd dit een meer passende bestemming geacht als de uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden. Met deze uit te werken bestemming zouden immers meerdere bedrijven met bedrijfswoning mogelijk kunnen worden gemaakt, dit werd als niet meer passend beoordeeld in 2005. Zoals onder a is aangegeven heeft de gemeenteraad het beleid ten aanzien van woningbouw mogelijkheden gewijzigd sinds 2005. Om deze reden heeft het college van B&W de betreffende bestemming niet uitgewerkt. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder ad a.
- Ad c. Reclamant verwijst onder meer naar een zinsnede in de Woonagenda, onder 3.5, waarin vermeld staat dat de gemeente initiatiefnemers actief gaat aanschrijven indien een bouwplan niet van de grond komt. Op basis van de woningbouwprogrammeringslijst wordt bekeken of het mogelijk is het aantal woningen per locatie naar beneden bij te stellen, dan wel af te zien van woningbouwplannen. Dit in overleg met betrokken partijen, te weten de woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars. Met hen zijn afspraken gemaakt omtrent het realiseren van woningbouw.
 In het geval van reclamant gaat het om een slapende en onbenutte bouw mogelijkheid voor woningbouw die ongedaan wordt gemaakt bij het actualiseren van bestemmingsplannen. De gemeente heeft 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 woningbouw mogelijkheden in beide kernen worden weggenomen. Naar aanleiding van deze publicatie heeft reclamant een brief gestuurd (d.d. 2 augustus 2016) en is er op 12 september 2016 een gesprek met reclamant gevoerd, voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan. Reclamant is tijdig geïnformeerd voordat rechten daadwerkelijk zijn vervallen.
- Ad d. Dit deel van de zienswijze is een constatering, en behoeft in principe geen antwoord. Voor de volledigheid gaan wij in op de achterliggende vraag.
 Het principe van het woningbouwbeleid is dat onbenutte woning bouw mogelijkheden worden geschrapt. Dit in verband met schaarse woningbouw mogelijkheden in de gemeente en om plancapaciteit vrij te maken. Daarbij maakt het niet uit of het om één woning of meerdere woningen gaat. Het gaat om het feit dat er geen gebruik gemaakt is, gedurende zeer lange tijd, van een woningbouw mogelijkheid.
 Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder ad a.
- Ad e. Er is geen sprake van een concreet initiatief tot het realiseren van het woon/praktijkpand. Conform het woningbouwbeleid (zie onder ad a.) wordt de uit te werken bestemming niet meer in het bestemmingsplan opgenomen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder ad a en ad b.

- Ad f. Op grond van het gewijzigde woningbouwbeleid heeft het college de nu nog geldende bestemming Woondoeleinden uit te werken, niet uitgewerkt. Ook heeft reclamant tot nu toe geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zelf een plan in te dienen op basis van het bestemmingsplan Kern Oene. Dit bestemmingsplan biedt in de planregels artikel 5.5.2 (Woondoeleinden uit te werken) de mogelijkheid om een bouwplan in te dienen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording ad a en ad b.

Conclusie

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

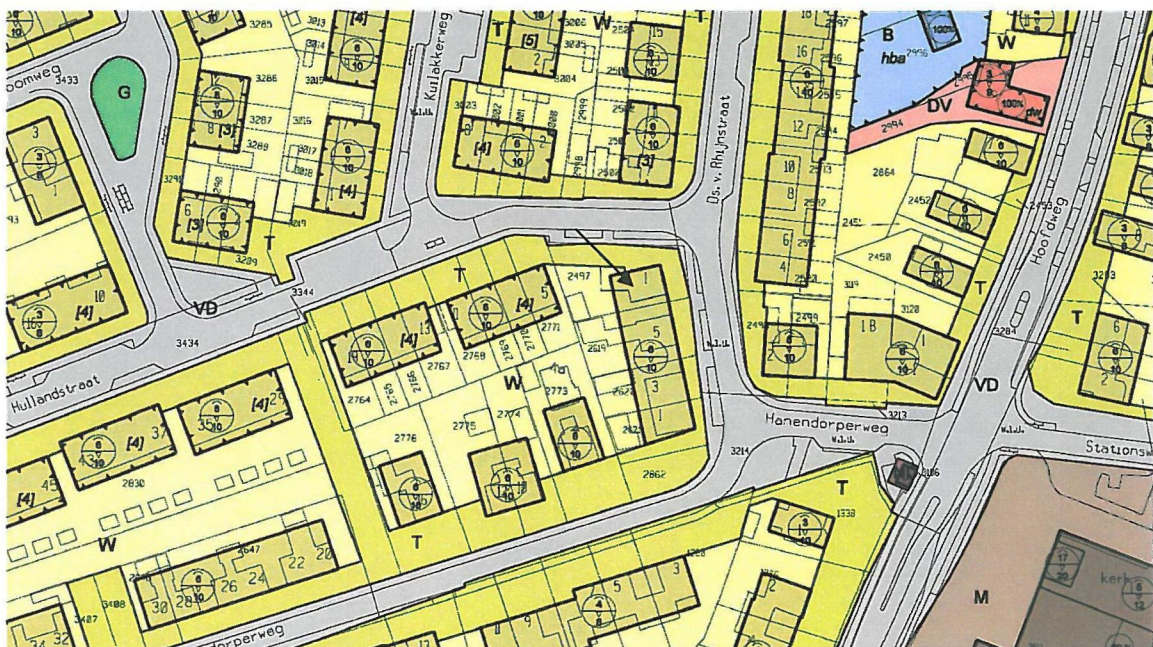
6. Reclamant (registratienummer 2017-05369 en 2017-05385).

Samenvatting zienswijze

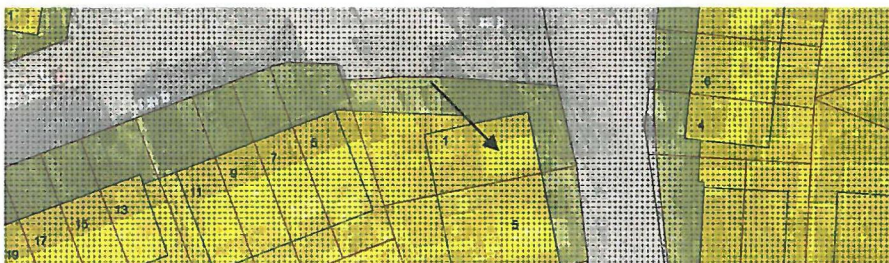
langs het perceel van reclamant is een strook met de bestemming "Tuin". In deze bestemming zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Reclamant heeft echter al geruime tijd, zijnde 30 jaar, hier een antenne en een tuinhuisje staan. Reclamant heeft foto's als bijlage toegevoegd. Reclamant wenst deze bebouwing positief bestemd te zien en verzoekt het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie gemeente

Ad a. Binnen de bestemming "Tuin" zijn inderdaad op grond van de regels geen gebouwen toegestaan. In het bouwdoossier zijn geen vergunningen aangetroffen voor de antenne en het tuinhuisje. Ruimtelijk gezien is het niet wenselijk om deze gronden die grenzen aan openbaar gebied een bestemming te geven waarop gebouwd kan worden. De bestemming "Tuin" is in het gehele bestemmingsplan opgenomen in combinatie met de bestemming "Wonen", daar waar de gronden grenzen aan openbaar gebied. Het is niet wenselijk deze stedenbouwkundige opzet aan te passen. De zienswijze geeft derhalve geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.



Uitsnede uit bestemmingsplan "Kern Emst".



Uitsnede uit ontwerp bestemmingsplan “kernen Emst en Oene”.

Conclusie

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

7. Reclamant (registratienummer 2017-05557 en 2017-07668).

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant verzoekt de bedrijfswoningen op de percelen Kerkhofweg 21 en Kerkhofweg 23 te Emst om te zetten naar de bestemming "Wonen". De locatie ligt binnen de milieuzone van Oranjeweg 43 te Emst. In het antwoord op de inspraakreactie is aan reclamant het advies gegeven om samen met de eigenaren van Oranjeweg 43 geluidsonderzoek uit te laten voeren. Dit met het doel om na te gaan of omzetten van de bestemming naar Wonen mogelijk is. Ook is aangegeven dat een onderzoek naar verkeerslawaaï Oranjeweg noodzakelijk is. Reclamant laat een geluidsonderzoek uitvoeren. Er is afgesproken dat het geluidsonderzoek binnen 14 dagen na 30 maart moet worden aangeleverd.
- b. Op dit moment wordt de woning Kerkhofweg 23 verhuurd aan degene die de woning wil kopen. De verkoop wacht op de wijziging van de bestemming.

Reactie gemeente

- Ad a. Reclamant heeft een geluidsonderzoek uit laten voeren (registratienummer 2017-07668). Uit dit onderzoek blijkt dat omzetting van de bestemmingen van de percelen plaatselijk bekend Kerkhofweg 21 en Kerkhofweg 23 geen extra beperking vormen voor het bedrijf aan de Oranjeweg 43. Uitgaande van een maximale planologische invulling van de Oranjeweg 43, is er ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het geluidonderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar om de bestemming aan te passen. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Op de verbeelding krijgen de percelen plaatselijk bekend Kerkhofweg 21 en Kerkhofweg 23 te Emst de bestemming "Wonen" met bouwvlak, "Tuin" en "Agrarisch" zonder bouwvlak. Er worden geen extra woningen toegevoegd.
- Ad b. Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Op de verbeelding krijgen de percelen plaatselijk bekend Kerkhofweg 21 en Kerkhofweg 23 te Emst de bestemming "Wonen" met bouwvlak, "Tuin" en "Agrarisch" zonder bouwvlak. In de planregels artikel 7.1 onder b wordt de zinsnede "met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "wonen" mede wonen op de begane grond is toegestaan" verwijderd. Het adres Kerkhofweg 23 Emst wordt verwijderd uit bijlage 2 bij de planregels (Huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan). Het geluidsonderzoek (registratienummer 2017-07668) wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.**

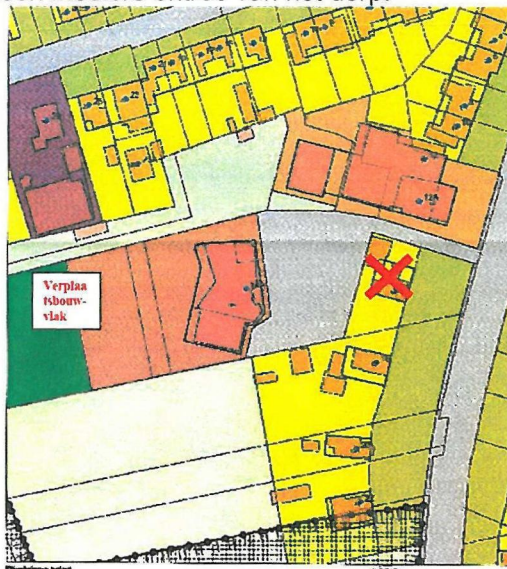


Concept bestemmingsplan "Kernen Emst en Oene (vastgesteld)

8. Reclamant (registratienummer 2017-05844, 2017-05971, 2017-07365 en 2017-08832).

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant heeft de woning aan de Vaassenseweg 14 te Emst aangekocht. Reclamant wil de woning in de toekomst gaan gebruiken als pastorie. De woning verhindert een mooi zicht op de nieuw gebouwde kerk. Reclamant verzoekt om het bouwvlak van de woning Vaassenseweg 14 te verplaatsen naar het terrein achter de kerk, achter het perceel van de autospuiterij aan de Hanendorperweg, waar het minste overlast voor andere woningen ontstaat. Daarmee ontstaan er ook betere parkeermogelijkheden voor de omgeving, en een mooiere entree van het dorp.



Aanvulling hoorzitting.

- b. Reclamant verzoekt om in het geval verplaatsing van het bouwvlak niet wenselijk is, het bouwvlak te verruimen in zuidwestelijke richting. Op deze wijze kan de woning her- of verbouwd en uitgebreid worden waarbij ook ruimte is voor een bijgebouw. Tevens verzoekt reclamant om de toegestane goothoogte te verhogen van 3 m naar 4 m.

Reactie gemeente

Reclamant heeft de zienswijze ingetrokken op 22 mei 2017 (registratienummer 2017-08832)

9. Reclamanten (registratienummer 2017-06656 en 2017-06550).

Samenvatting zienswijze

- a. Vanaf 1972 was er sprake van dubbele bewoning van het pand Hoofdweg 72/74 te Emst (inwoning). In de periode 1991 - 1996 stond het pand leeg, vanaf 1996 is er weer sprake geweest van dubbele bewoning. Oorspronkelijk was huisnummer 74 de bakkerij en nummer 72 de bedrijfswoning. Reclamant één woont met zijn echtgenote op nummer 72, nummer 74 is verhuurd. Reclamanten willen graag twee bouwvlakken met in totaal twee woningen. Mogelijk wil men in de toekomst een van de twee woningen los verkopen. Het huidige kavel is 900 m² groot. In 2016 heeft de woning een tweede huisnummer gekregen.
- b. Reclamanten vinden de brief met kenmerk 2016-15569 d.d. 8 juli 2016 wat onduidelijk. In de brief staat namelijk aangegeven: dat "indien de zijden gelegen aan de Molenweg als voorgevel wordt genomen er ruimte is voor meer woningen". Verderop in de brief staat wel aangegeven dat op grond van het bestemmingsplan slechts een woning is toegestaan en dat het hier dus gaat om twee huishoudens in één woning.

Aanvulling hoorzitting.

- c. Reclamanten denken erover om de huidige woning te slopen en deze wat groter te herbouwen om het pand een logischer indeling te kunnen geven.

Reactie gemeente

- Ad a. In het geldende bestemmingsplan "kern Emst" heeft het perceel plaatselijk bekend Hoofdweg 72/74 te Emst de bestemming "Woondoeleinden" en "Tuin". Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "kernen Emst en Oene".
- In 1972 is een vergunning is verleend voor het realiseren van een tweede woongedeelte binnen de woning. Het pand was op dat moment een winkel met bakkerij met een bedrijfswoning, allemaal inpandig gerealiseerd. De verbouwing zorgde er voor dat de winkel met bakkerij een nieuwe, inpandige wooneenheid werd. Daarbij werd inpandig een scheiding gerealiseerd met de al bestaande bedrijfswoning. Beide delen kregen eigen keukens en sanitair e.d. Met de vergunning werd dus feitelijk de huisvesting van twee huishoudens in één woning geregeld. De vergunning uit 1972 is gelijk te stellen aan een ontheffing om twee huishoudens in één woning te vestigen (zie ook onze brief hierover met kenmerk 2016-15569).
- Dit tweede woongedeelte beschikte niet over een eigen adres. Om die reden is in 2016 een tweede huisnummer toegekend. Het toekennen van een huisnummer of de ontheffing om met twee huishoudens één woning te bewonen geeft echter geen recht op een nieuw bouwvlak. Planologisch gezien blijft het één woning die door twee huishoudens bewoond mag worden. Een extra bouwvlak is in strijd met het beleid dat de gemeenteraad heeft vastgesteld op 13 oktober 2016. Op deze datum heeft de gemeenteraad van Epe de Woonagenda 2016-2020 vastgesteld (gepubliceerd op 25 oktober 2016 en inwerking getreden op 26 oktober 2016). 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. Het toekennen van een extra bouwvlak in het geval een woning door twee huishoudens bewoond wordt valt hier niet onder.
- Daarom is de huidige planologische situatie, één woonbestemming met een ontheffing voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, een correcte weergave. Dit is ook zo opgenomen in het bestemmingsplan "kernen Emst en Oene". Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- Ad b. In de desbetreffende brief wordt een uitleg gegeven over de nu nog geldende planregels van het bestemmingsplan "Kern Emst" ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden". De essentie van de uitleg is het volgende. Binnen de bestemming "Woondoeleinden" zijn woningen toegestaan. Wel moet een woning aan enige eisen voldoen. Zo moet een woning een minimale breedte van 5 m hebben, en een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelgrens. In het geval van Hoofdweg 72-74 te Ernst is hier één woning toegestaan. De breedte van het bouwvlak is namelijk ca. 8 m. Dit biedt ruimte voor één woning. Dit is logisch omdat de woning genummerd is aan de Hoofdweg en de woning ook de voorgevel aan de zijde van de Hoofdweg heeft. Vervolgens wordt in de brief nog uitleg gegeven over de situatie in het geval dat de woning aan de Molenweg genummerd zou zijn, daarvan is echter geen sprake. Het perceel heeft wel twee huisnummers, maar deze zijn beide aan de Hoofdweg genummerd. Wij betreuren het dat deze toevoeging het voor reclamant onduidelijk maakt. Ook in het ontwerp bestemmingsplan "kernen Emst en Oene" is één woning (hoofdgebouw) toegestaan binnen het bouwvlak. Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Ad c. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

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

10. Reclamant (registratienummer 2017-06052 en 2017-06985).

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant is eigenaar van het pand Hogeweg 38 te Emst ("het Ebbenhuis"). In het geldende bestemmingsplan heeft dit pand de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen in een woonbestemming voor één woning. De functie van het pand is inmiddels namelijk overgenomen door andere panden en de verwachting is dat het pand leeg zal komen te staan.

Reactie gemeente

- Ad a. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 februari 2017 tot en met 4 april 2017. De zienswijze is gedateerd 5 april 2017 en ingekomen 7 april 2017. De zienswijze is dus na de termijn van de ter inzagelegging ontvangen. Het is niet gebleken dat er sprake is een verschoonbare reden voor de overschrijding van de termijn. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijze is **niet ontvankelijk**.

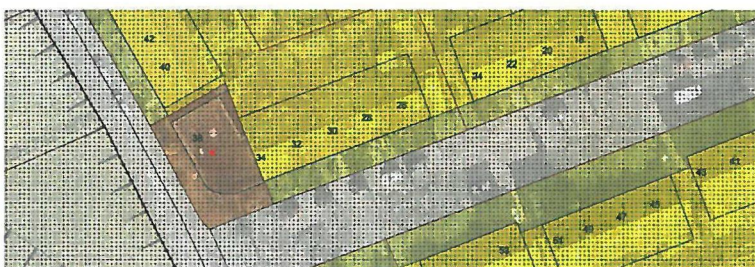
3. Ambtshalve wijzigingen

Planregels.

1. In artikel 7.2.1 (Detailhandel) ontbreken de bouwregels voor het hoofdgebouw. Deze worden toegevoegd. Daarbij wordt aangesloten bij de overige planregels van het ontwerp bestemmingsplan.
2. In bijlage 4 nevenactiviteiten bij Wonen worden de plaatsnamen toegevoegd aan de adressen.

Verbeelding.

1. Hogeweg 38 Emst. Het Ebbenhuis ligt op de hoek van de Hogeweg en de Hullandstraat en is (zoals uit bijgaande foto blijkt) opgesloten tussen twee woonblokken. Bij het ontwerpen van het Ebbenhuis is rekening gehouden met de mogelijkheid om er een woning van te maken. Deze woning past in de omgeving en is uitermate geschikt voor ouderen en/of personen die lichamelijk gehandicapt zijn.



Het perceel heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk". De eigenaar heeft verzocht om een woonbestemming toe te kennen aan het pand. Het Ebbenhuis heeft jarenlang een belangrijke functie in Emst vervuld door het aantrekken en bieden van onderdak aan verschillende maatschappelijke en (gezondheids)zorgactiviteiten en het organiseren van activiteiten en dagbesteding voor ouderen. Met de komst van het Gezondheidscentrum en herstructurering van enkele zorginstanties heeft een aantal permanente gebruikers het Ebbenhuis verlaten. De eigenaar heeft gedurende een aantal jaren geprobeerd het Ebbenhuis open te houden en er een nieuwe invulling voor te vinden, maar in de afgelopen jaren is het aantal veelal incidentele gebruikers te klein geworden. Het is om deze reden niet verantwoord om verder te gaan met deze opzet. In verband met de verbouwing van het dorps huis De Hezebrink, vervult het Ebbenhuis tot eind 2017 nog een uitwijkfunctie. Daarna dient een nieuwe functie gevonden te worden voor het pand. Het ontwerp van het Ebbenhuis is gebaseerd op het gebruik door ouderen en mindervaliden. Zonder ingrijpende aanpassingen is het pand geschikt voor bewoning door ouderen en mindervaliden. Om deze redenen verzoekt de eigenaren een woonbestemming op te nemen.

De gemeente Epe wil openingen creëren op de woningbouwmarkt om kansrijke initiatieven te realiseren als daarmee maatschappelijke doeleinden nagestreefd worden. De Woonagenda 2016-2020 en het beleid "Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2016, regie op plancapaciteit", dat daarvan een uitwerking is, leggen vast op welke wijze de gemeente de regie op de woningbouwcapaciteit wil voeren. De plancapaciteit is begrensd. Er moeten dus keuzes worden gemaakt voor welke locaties de gemeente Epe kansen wil bieden. Voor de kernen Emst en Oene (bebouwde kom) is een locatie onder andere kansrijk als er sprake is van een transformatie naar wonen van een bestemming met een maatschappelijke functie en een herbenutting van de maatschappelijke functie onaannemelijk is in de toekomst. Daarvan is hier sprake.

Om doorstroming te bevorderen van woningen die ook bewoond kunnen gaan worden door starters/jongeren, is uitbreiding van het aantal gelijkvloerse woningen gewenst. Het Ebbenhuis biedt een gelijkvloerse woning, waardoor doorstroming bevorderd kan worden.

Gelet op de ligging van het Ebbenhuis, tussen woningen, is ruimtelijk gezien geen bezwaar tegen het aanpassen van de bestemming van dit pand. Voor wat betreft de bouwmaten wijkt dit pand af van het ruimtelijke patroon in de buurt. In het bestemmingsplan wordt derhalve aansluiting gezocht bij de bouwmaten van de naastgelegen woningen en kan een zadeldak toegepast worden.

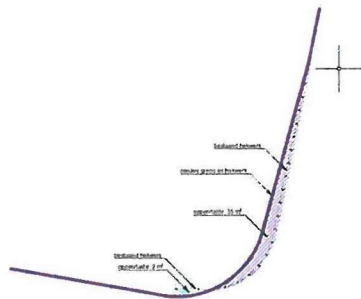
Om deze redenen wordt de bestemming in een woonbestemming gewijzigd.

Op de verbeelding krijgt het perceel plaatselijk bekend Hogeweg 38 te Emst, de bestemming Wonen, met bouwvlak en Tuin. (Bouwmaten 3/10 m.)



Concept bestemmingsplan "Kernen Emst en Oene (vastgesteld)"

2. In het ontwerp bestemmingsplan is aan de noordzijde van het kerngebied Emst ruimte opgenomen om het kruispunt Hoofdweg-Oranjeweg te optimaliseren. Bij de voorbereidingen voor de uitvoering van dit werk zijn de grenzen van de rotonde iets gewijzigd. **Op de verbeelding wordt men deze aanpassingen in de grens van de bestemming Verkeer opgenomen. Het betreft een gedeelte van het perceel plaatselijk bekend Hoofdweg 128/130 te Emst (zie zienswijze nummer 1) en een gedeelte van het perceel plaatselijk bekend Oranjeweg 2 te Emst.**

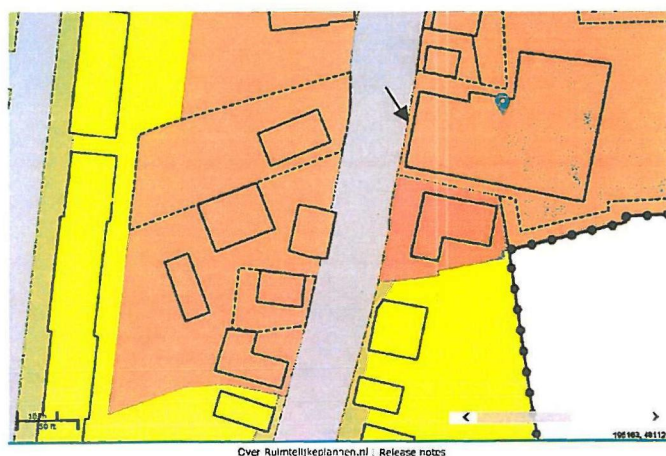


Oranjeweg 2 Emst.

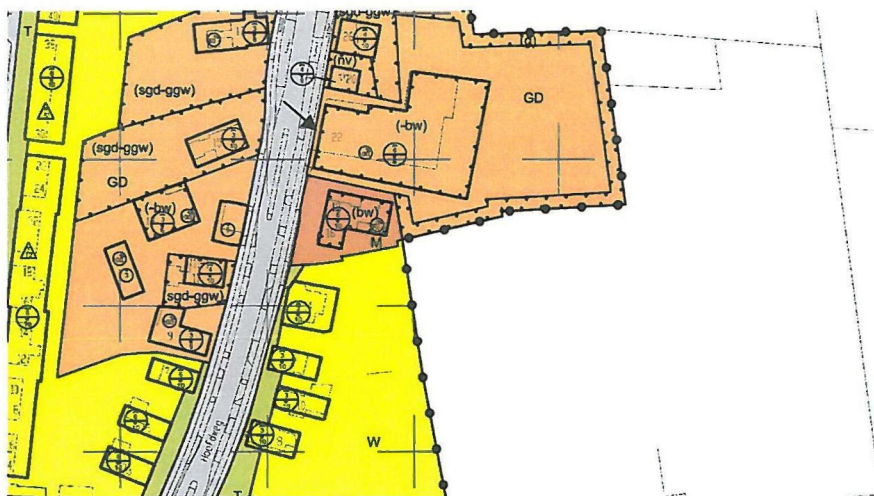
3. In het ontwerp bestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan ter hoogte van het adres Hoofdweg 22 te Emst de grens van de bestemming Verkeer gewijzigd. De situatie zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan wordt hersteld.



Ontwerp bestemmingsplan "Kernen Emst en Oene"



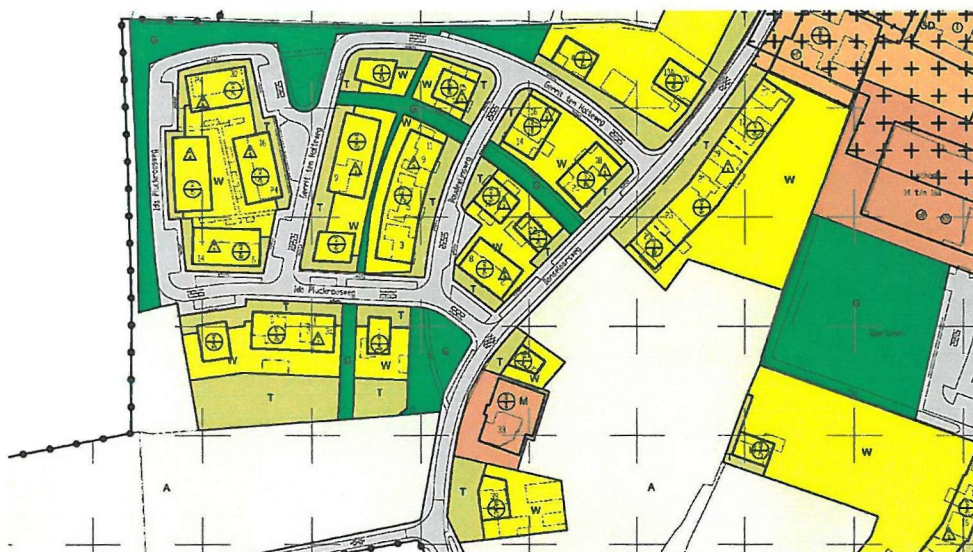
Voorontwerp bestemmingsplan "Kernen Emst en Oene".



Concept bestemmingsplan "Kernen Ernst en Oene (vastgesteld)".

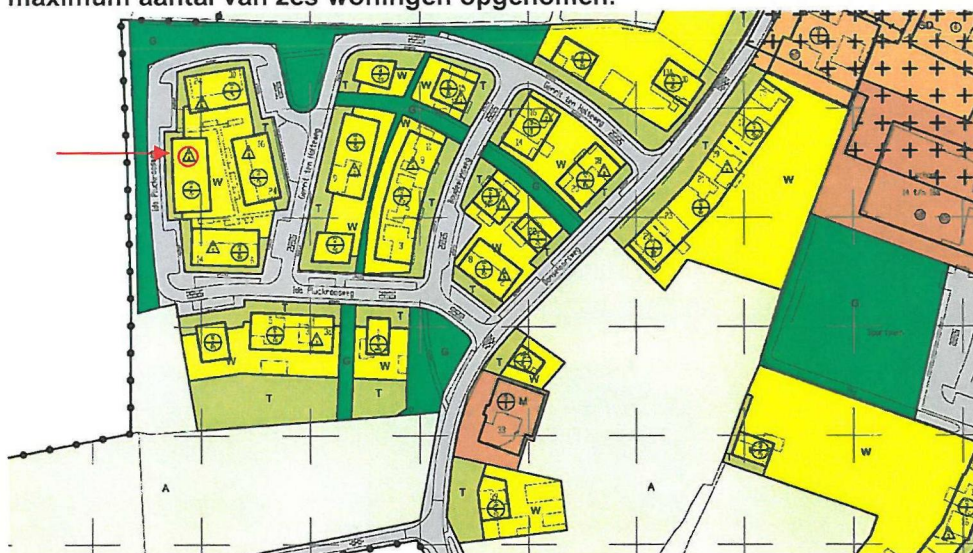
4. **Ida Plukroosweg 1a, 1b t/m 7 oneven, grondverkoop.**

Aan de Ida Plukroosweg heeft de gemeente grond verkocht aan diverse eigenaren ten behoeve van uitbreiding van de tuin. **Deze op onderstaande afbeelding paars gekleurde gronden krijgen de bestemming Tuin. De strook tussen de huisnummers 1A/1B en 3 krijgt de bestemming Groen.**



Concept bestemmingsplan "Kernen Ernst en Oene (vastgesteld)"

5. **Ida Pluckroosweg – aantal woningen in nog te bebouwen bouwvlak**
Een deel van het woningbouwplan Oene Buiten is in eigendom van Woonstichting Triada, maar nog niet gerealiseerd. Het betreft het meest westelijk gelegen gedeelte van dit plan (zie de hieronder opgenomen verbeelding). In het bouwvlak is per abuis een maximum aantal van vier woningen opgenomen, daar waar op basis van de bepalingen van het bestemmingsplan "Oene West" zes woningen zijn toegestaan. Triada heeft daadwerkelijk plannen om ter plaatse zes woningen te gaan bouwen. **Er wordt op de verbeelding een maximum aantal van zes woningen opgenomen.**



Ontwerp bestemmingsplan "Kernen Emst en Oene"

Bijlage 1 Verslag hoorzittingen.

Hoorzitting ontwerp bestemmingsplan Kernen Emst en Oene

Datum: 19 april 2017, 10.30 uur;

Aanwezig: Reclamant (zienswijze 2017-05844);
De heer J. van Nuijs (wethouder);
Mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris);
Mevrouw J. Bovendorp.

De wethouder legt de procedure uit. Reclamant geeft aan dat de woning Vaassenseweg 14 Emst vorig jaar is aangekocht. Het is een gedateerde woning. De woning is te klein om als pastorie te fungeren. Reclamant wil de woning daarom bij voorkeur slopen en vervangen door een nieuw te bouwen woning achter het kerkgebouw.

De woning moet worden opgeknapt om bruikbaar te zijn als pastorie. Dit is een kostbare zaak. Herbouw op een andere plek maakt dan financieel niet veel uit.

Volgens reclamant heeft een verplaatsing van het bouwvlak veel voordelen. Er ontstaat een mooier zicht op de kerk en het parkeerprobleem kan beter worden opgelost. Bovendien ontstaat volgens reclamant op die manier een betere entree van Emst.

Het maakt reclamant hierbij niet uit als het bouwvlak zo ver mogelijk naar achteren wordt gelegd. De wethouder geeft aan dat de huidige woning in het lint aan de Vaassenseweg ligt. O.a. dit aspect maakt het plan in de huidige vorm niet kansrijk.

Reclamant vraagt of als alternatief een aanpassing van de vorm en ligging van het huidige bouwvlak wel denkbaar is en wel is mee te nemen in de procedure van dit bestemmingsplan. De kerk wil ook in dat geval de woning slopen en, na verlegging van het bouwvlak, iets verder naar achteren terugbouwen. In de huidige situatie is uitbouwen onvoldoende mogelijk.

Datum: 24 april 2017, 15.30 uur;

Aanwezig: Reclamant (zienswijze 2017-06656 en bijlage 2017-06550);
De heer J. van Nuijs (wethouder);
Mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De ouders van reclamant wonen hier nog altijd met veel plezier en hopen er nog lang te wonen. Zij hebben een vergunning om met twee huishoudens in de woning te wonen. Het andere deel van de woning is nu verhuurd. Planologisch gezien is het één woning. Met het oog op de toekomst willen reclamanten weten wat de mogelijkheden van het perceel zijn. Reclamanten willen het liefst 2 aparte bouwvlakken. Zij willen op het 2^e bouwvlak een tweede woning bouwen en die in de toekomst apart verkopen. Reclamanten verwachten dat verkoop van de huidige gesplitste woning problemen op zal leveren.

De wethouder geeft aan dat de gemeente geen mogelijkheden heeft om nieuwe woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Planologisch is hier één woning toegestaan, dat zal niet veranderen. Er is een ontheffing verleend voor bewoning door 2 huishoudens. Deze situatie komt heel vaak voor in gemeente. De gemeente kan hier geen tweede woonbestemming toevoegen. Dit zou een ongewenst precedent scheppen.

Reclamanten denken erover om de huidige woning te slopen en deze wat groter te herbouwen om het pand een logischer indeling te kunnen geven. Een plan hiervoor zal apart aan de gemeente moeten worden voorgelegd. Dit kan niet in de huidige bestemmingsplanprocedure worden meegenomen.

Datum: 26 april 2017, 11.30 uur;

Aanwezig: Reclamant (zienswijze 2017-05156, afzender Lowijs Advies);
De heer J. van Nuijs (wethouder);
Mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris);
Mevrouw J. Bovendorp

Reclamant heeft de woning van haar ouders gekocht in 2012. Reclamant heeft pas later gemerkt dat er allerlei beperkingen gelden. Zo ligt het bouwvlak strak om de woning heen en zijn daardoor de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Reclamant heeft gezien dat de woning in het ontwerp bestemmingsplan dezelfde kleur heeft als de omliggende woningen die een woonbestemming hebben. Reclamant gaat er daarom vanuit dat er voor haar woning geen speciale beperkingen meer gelden. Reclamant heeft het advies gekregen om, nu het bestemmingsplan geactualiseerd wordt, een verzoek in te dienen voor een ruimer bouwvlak.

De wethouder geeft aan dat het zomerhuis valt onder het overgangsrecht, daardoor mag deze bewoond worden. De woning is destijds vergund als zomerhuis waar permanent gewoond mag worden. Dit betekent wel dat aan het zomerhuis niets gewijzigd mag worden. Een verruiming van het bouwvlak is dus niet mogelijk. Als er toch iets aan het zomerhuis gewijzigd wordt, dan vervalt het overgangsrecht.

Reclamant is teleurgesteld om te horen dat de woning de bestemming Recreatie-Recreatiewoning krijgt.

De wethouder geeft aan dat reclamant gewoon in de woning mag blijven wonen. Inpandig verbouwen is toegestaan, maar uitbreiding van de woning is niet toegestaan. Daarnaast geldt dat de woning niet een jaar lang leeg mag staan. Ook in dat geval vervalt het overgangsrecht.

Reclamant vraagt zich af of de gemeente wel op de hoogte is van de brief met kenmerk 2012-28169.

(In deze brief wordt o.a. aangegeven dat er sprake is van objectgebonden overgangsrecht en dat het gebouw niet mag worden vergroot of vernieuwd).