

GEMEENTE EPE

bestemmingsplan

Epe-Zuid

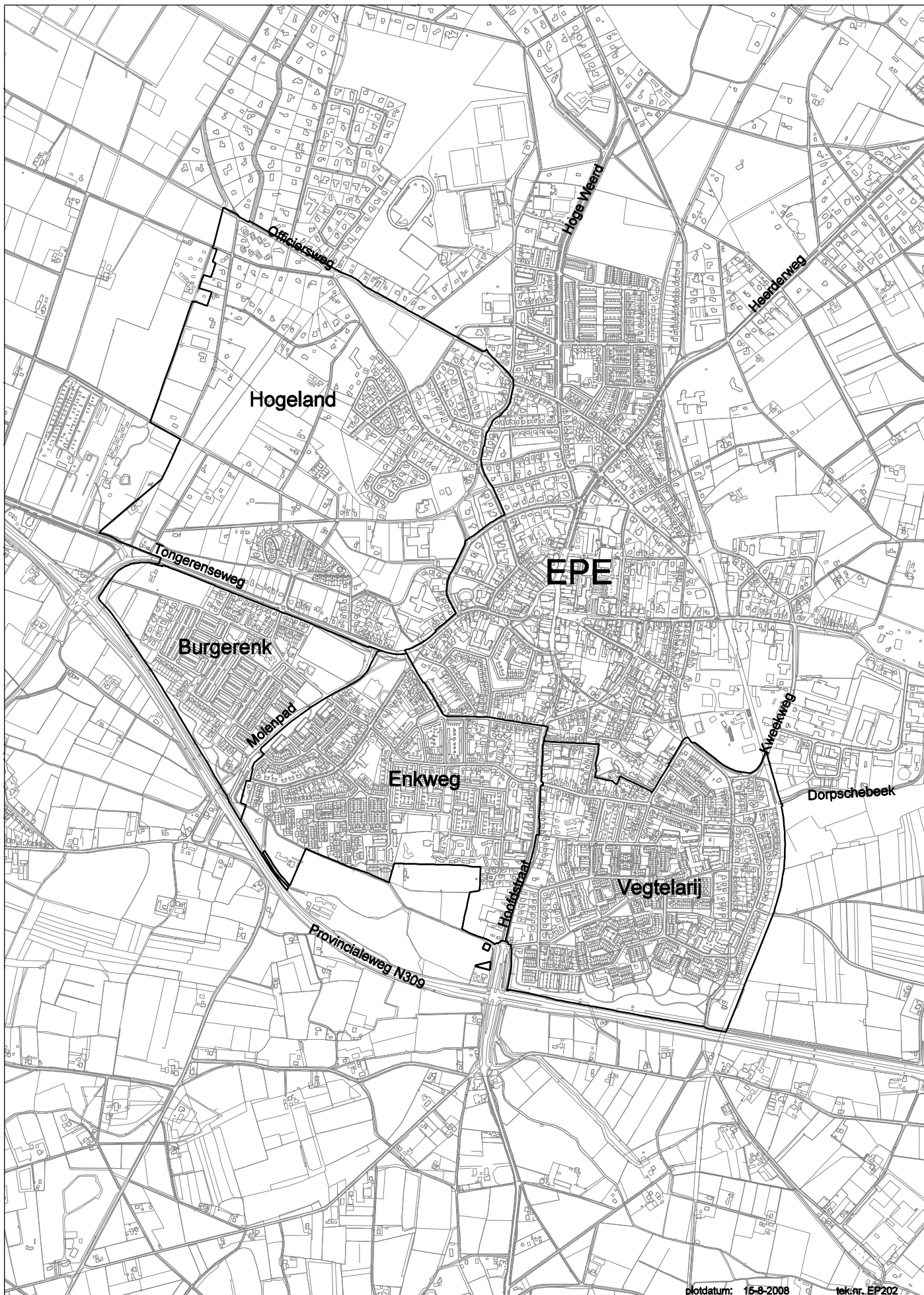
Toelichting

januari 2009

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Plangebied	1
1.3. Planologisch-juridische regeling	2
1.3.1. Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.2. Voorliggend bestemmingsplan	2
1.4. De bij het plan behorende stukken	2
1.5. Opbouw toelichting	2
2. Beschrijving bestaande situatie	3
3. Beleid	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Gemeentelijk beleid	7
3.2.1. Toekomstvisie Epe 2010	7
3.2.2. Structuurplan Epe	8
3.2.3. Notitie Particuliere woningbouw	10
3.2.4. Welstandsnota gemeente Epe	10
3.2.5. Nota Handhaving	11
3.2.6. Bestemmingsplan Prostitutiebeleid 2000+	11
3.2.7. Woonvisie gemeente Epe 2005-2015	12
3.2.8. Notitie Woningsplitsing in de kernen	12
3.2.9. Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)	13
3.2.10. Raadsbesluit inzake permanente bewoning recreatieverblijven	13
3.2.11. Paardenbakkenbeleid	14
4. Randvoorwaarden	17
4.1. Algemeen	17
4.2. Cultuurhistorie en archeologie	17
4.2.1. Monumenten	17
4.2.2. Archeologie	17
4.3. Natuur en landschap	17
4.3.1. Vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden	19
4.3.2. Flora en fauna	19
4.4. Water	20
4.5. Milieu	22
4.5.1. Inleiding	22
4.5.2. Mogelijke geluidhinder	22
4.5.3. Relatie bedrijven/woningen	23
4.6. Externe veiligheid	23
4.7. Luchtkwaliteit	27

5. Planbeschrijving	29
5.1. Algemeen	29
5.2. Woningen	29
5.3. Bijzondere voorzieningen	29
5.4. Bedrijven	30
5.5. De openbare ruimte	30
6. Toelichting op de regels	31
6.1. Algemeen	31
6.2. Nadere toelichting op de regels	34
7. Economische uitvoerbaarheid	43
8. Inspraak en overleg	45
8.1. Inspraak	45
8.2. Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Epe-Zuid.....	45
8.3. Overleg	73
8.4. Ambtshalve aanpassingen.....	75
Bijlage	77
1. Nota Paardenbakkenbeleid.....	78



1.1. Algemeen

Een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Epe is verouderd en wat betreft de planologisch-juridische regeling niet meer actueel. Dit is voor de gemeente een belangrijke reden om door middel van een inhaalslag actuele en eenduidige bestemmingsplannen te vervaardigen. Hiertoe is door het college van burgemeester en wethouders van Epe een "Plan van Aanpak - Actualisering bestemmingsplannen" vastgesteld (op 13 juli 2004). Dit plan van aanpak zal moeten leiden tot een actueel bestemmingsplannenbestand voor het gehele grondgebied van de gemeente Epe in 2009.

Naast een actueel bestemmingsplannenbestand zal het Plan van Aanpak ook moeten leiden tot een systematische en structurele aanpak van actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen, zodat de werkzaamheden zowel organisatorisch als financieel worden ingebed in de gemeentelijke organisatie. Hierdoor *worden* de bestemmingsplannen niet alleen actueel, inzichtelijk, overzichtelijk en beheersbaar, maar *blijven* dat ook.

De laatste doelstelling uit het Plan van Aanpak is gericht op de monitoring van bestemmingsplannen, waarmee er sprake zal zijn van een toenemend inzicht in het bestemmingsplannenbestand. De herziening van bestemmingsplannen kan op deze wijze zowel beleidsmatig als qua programmering periodiek worden aangepast. Een doelmatig en reëel programma blijft hierdoor gewaarborgd.

Door de verouderde bestemmingsplannen te actualiseren en af te stemmen op de huidige eisen van beleid en beheer, zal er dus een einde komen aan de huidige ongewenste situatie, waarin bouwactiviteiten veelal alleen mogelijk zijn na kostbare en tijdrovende vrijstellingsprocedures met het daaraan verbonden grote beslag op de ambtelijke capaciteit. Het voorliggende bestemmingsplan "Epe-Zuid" maakt deel uit van de actualiseringslag. Het bestemmingsplan is conform het Plan van Aanpak conserverend van aard. Ontwikkelingsgerichte projecten die in het plangebied zijn voorzien, worden niet meegenomen in het bestemmingsplan en voor de beoordeling van woningbouwplannen die niet voldoen aan de Woonvisie en die niet in de Woonvisie zijn opgenomen geldt de (op 4 juli 2007 in werking getreden) beleidsregel 'Woningbouw buiten de Woonvisie 2005-2015'.

1.2. Plangebied

Het bestemmingsplan "Epe-Zuid" omvat het zuidelijke en zuidwestelijke deel van de kern Epe. Het plangebied bestaat uit de woongebieden Hogeland, Burgerenk, Enkweg en Vegteland. Voor de beoogde toekomstige uitbreiding Klaarbeek is een zelfstandig bestemmingsplan opgesteld. De plangrenzen zijn afgestemd op de plangrenzen van het in juni 2005 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied". Een overzicht van het plangebied met de bijbehorende plangrenzen is weergegeven op afbeelding 1.

1.3. Planologisch-juridische regeling

1.3.1. Geldende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologisch-juridische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in Epe-Zuid. De huidige planologisch-juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in de bestemmingsplannen "Hogeland" (1979), "Burgerenk" (1976), "Enkweg" (1976) en "Vegteland" (1988) en zoals deze plannen sinds de vaststelling door de Raad zijn herzien.

1.3.2. Voorliggend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het consolideren van de bestaande situatie met een flexibele planregeling. Dit betekent een minder gedetailleerde opzet van het plan, hoewel het voorliggende plan naar huidige maatstaven nog steeds als een gedetailleerd plan moet worden beschouwd. Wel biedt het plan meer flexibiliteit dan in de oude situatie het geval was.

In het voor de gemeente Epe vervaardigde Handboek voor (digitale) bestemmingsplannen wordt een standaard juridische regeling weergegeven, die per plangebied nader wordt verfijnd. Dit Handboek vormt de basis voor de planologische-juridische regeling voor Epe-Zuid. Het Handboek sluit aan bij de landelijke richtlijnen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen (SVBP). Met het voorliggende plan is al ingespeeld op de SVBP 2008.

1.4. De bij het plan behorende stukken

Het voorontwerpbestemmingsplan "Epe-Zuid" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.nr. EP0202/SE 35-001) plus een renvooi;*
- ♦ *regels.*

Op de plankaart (bestaande uit vijf kaartbladen) zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.5. Opbouw toelichting

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op voor dit bestemmingsplan relevant ruimtelijk beleid. De belangrijkste randvoorwaarden in en om het plangebied staan beschreven in hoofdstuk 4. De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is aandacht besteed aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 bevat de resultaten van de inspraak en het gevoerde artikel 10-overleg.

2. Beschrijving bestaande situatie

De kern Epe heeft de kenmerkende, grillige ruimtelijke structuur van een esdorp. Vanuit het hart van de kern lopen de historische uitvalswegen Heerderweg, Tongerenseweg, Hoofdstraat, Oenerweg en Oude Wisselseweg. Het zuidelijke gedeelte van Epe bestaat uit naoorlogse planmatige woonwijken. De wijken kennen een vrij hoge bebouwingsdichtheid en doen meer stedelijk dan dorps aan.

De wijk Burgerenk kent blokvormige straatpatronen met veel lange blokken rijenwoningen langs smalle straten. Een aantal woningblokken is gerenoveerd. Langs de buitenrand van de wijk is een meer open bebouwing aanwezig. Het Molenpad, de straat die gelegen is tussen de wijken Burgerenk en Enkweg, heeft een breed, groen profiel met flatgebouwen aan de oostzijde. Aan de westzijde van het Molenpad staan kleinschalige seniorenwoningen die niet op het Molenpad, maar op het tussenliggende groen zijn georiënteerd.



Het brede, groene profiel van het Molenpad, met de flatgebouwen en de seniorenwoningen.

Tussen de Zwartelandstraat en de Hoofdstraat, in de wijk Enkweg, ligt een woongebied uit de jaren zestig met voornamelijk rijenwoningen. De wijk Vegtelarij aan de zuidoostzijde van Epe is gebouwd in de jaren zeventig en tachtig. Dit heeft tot een sterk naar binnen gekeerde wijk geleid met een grillig stratenpatroon en veel doodlopende woonerven.

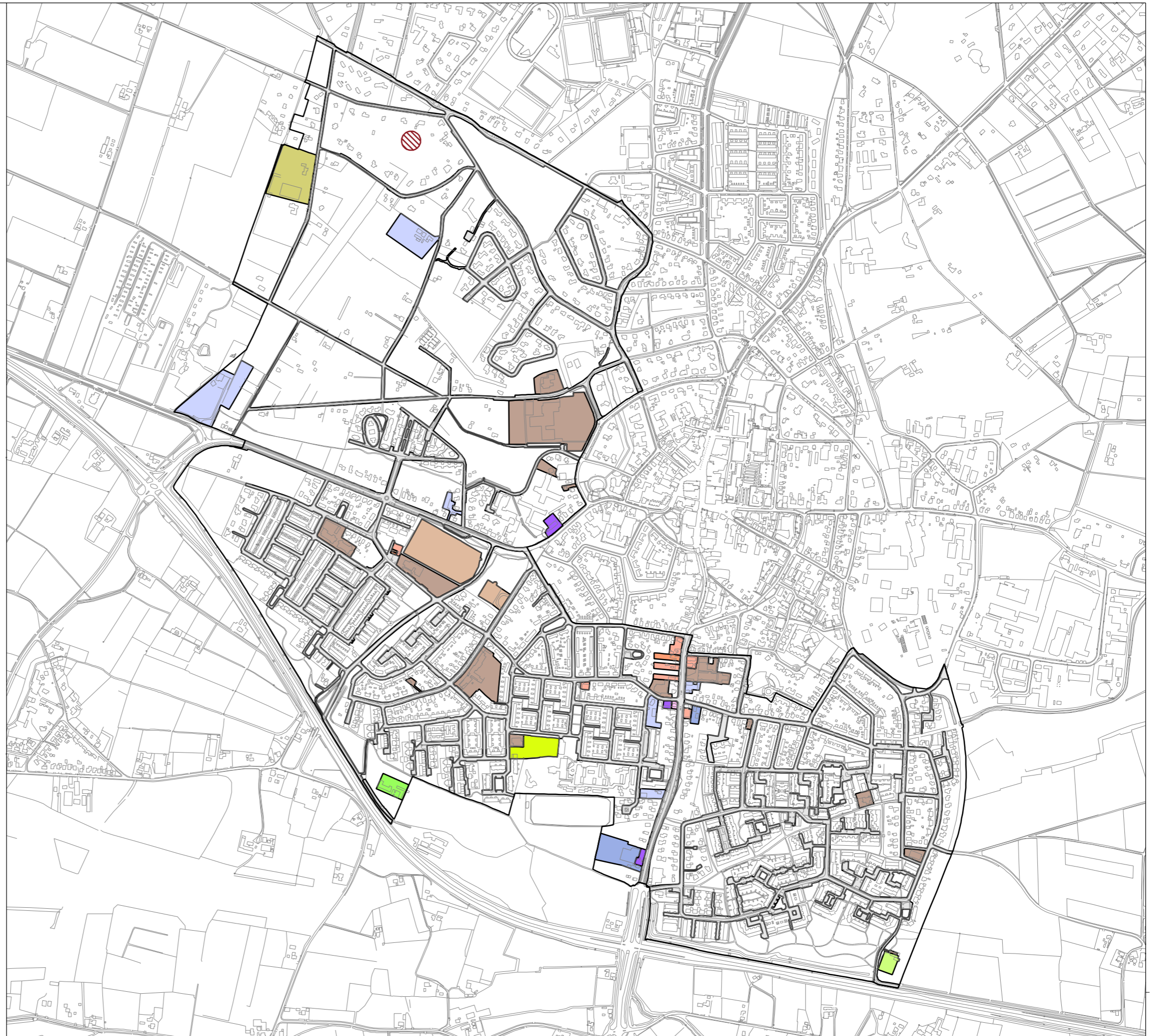


De wijk Enkweg.



Vegtelarij.

-  AGRARISCH - BOUWBLOK
-  BEDRIJF
-  GARAGE
-  VERKOOPPUNT MOTORBRANDSTOFFEN
-  DETAILHANDEL
-  HORECA
-  KANTOOR
-  MAATSCHAPPELIJK
-  BEGRAAFPLAATS
-  DAGRECREATIE
-  SPORT
-  MANEGE
-  VERKEER
-  archeologisch monument



afbeelding 2
FUNCTIEKAART
 schaal 1 : 10.000



De wijk Vegtelarij is dooraderd met groenvoorzieningen, die aansluiten op een parkzone langs de provinciale weg N309.



De wijk Vegtelarij en de parkzone.

Hogeland is een gebied op zich. Het gebied kent veel groen (bospercelen) en agrarische gronden, veelal dierenweijtes. De kern gaat hier geleidelijk over in landelijk gebied. De woonbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen uit de jaren zeventig. De woonbebouwing langs de Warande, gelegen tussen de Tongerenseweg en de Leeuwerikweg, is gebouwd in de jaren negentig volgens een karakteristieke architectuur. Het buurtje ligt afzijdig van de dorpsstructuur en ook in de stedenbouwkundige opzet en de gekozen architectuur is nauwelijks aansluiting gezocht bij de dorpsstructuur of het omringende landschap.



Eigentijdse architectuur in de omgeving van de Warande.

Aan bijzondere woonfuncties is binnen het plangebied sprake van een woonwagencentrum aan de Bremweg en twee bejaarden-/verzorgingstehuizen ("De Boskamp" aan de Albert Schweitzerlaan en "Klaarbeek" aan de Scheperstraat). Verder is onder andere sprake van een aantal (basis)scholen, een begraafplaats en een volkstuintencomplex. Binnen het plangebied komt ook bedrijvigheid voor. De meeste bedrijven (ook detailhandel en horeca) zijn gevestigd aan de Hoofdstraat. Aan de Wilgenweg is sprake van een agrarisch bedrijf (een paardenhouderij). De belangrijkste functies van het plangebied zijn weergegeven op afbeelding 2.

3.1. Algemeen

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, waaronder het provinciale Streekplan (Streekplan Gelderland 2005). Een 'doorzetting' van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende provinciale en gemeentelijke uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Epe is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor een (kleinschalig) bestemmingsplan. Met andere woorden vanuit genoemd beleid zijn nagenoeg geen aspecten te destilleren die direct in een bestemmingsplan "vertaald" moeten en/of kunnen worden. Ook in deze situatie is dit het geval. Om deze reden wordt, in het kader van de opstelling van voorliggend bestemmingsplan, niet nader ingegaan op het nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt wel nader ingegaan op het gemeentelijk beleid.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Toekomstvisie Epe 2010

De gemeente Epe is eind 2001 gestart met het project "Toekomstvisie Epe 2010". Het doel was om samen met de inwoners van de gemeente Epe een beeld te krijgen hoe Epe er in 2010 moet uitzien. Daarvoor zijn onder andere gesprekken gehouden met betrokkenen en deskundigen. Alle inwoners van de gemeente hebben een enquêteformulier ontvangen en er zijn bijeenkomsten gehouden in de vier dorpen die vallen onder de gemeente Epe. De discussies gingen over de thema's die te maken hebben met de toekomst van de gemeente Epe, te weten: verjonging en vergrijzing, voorzieningen en kernen, recreatie en toerisme en toekomst buitengebied. Tijdens de raadsvergadering van 20 maart 2003 is de toekomstvisie ten dele officieel vastgesteld.

De gemeente Epe wil door middel van de toekomstvisie een eenduidig beleidskader in handen hebben, dat richting geeft aan het gemeentelijk beleid op de verschillende beleidsterreinen. Daarbij zijn samenhang en synergie belangrijk. De toekomstvisie is de leidraad voor het handelen van het gemeentebestuur. Op deze manier kunnen beleidsbeslissingen en toekomstbeelden met elkaar verbonden worden. De toekomstvisie is echter geen eindbeeld, omdat er vandaag de dag veel ontwikkelingen en veranderingen spelen. De toekomstvisie moet dan ook worden beschouwd als een streefbeeld.

'Voortbouwen op kwaliteit' is het motto dat centraal staat in de toekomstvisie. Het optimaliseren van bestaande kwaliteiten, sterke punten en eigenschappen, dat is waar het bij de gemeente Epe om draait. Uiteraard wordt daarbij ingespeeld op de veranderingen die vanuit de omgeving op de gemeente afkomen. Met situaties die mogelijkheden voor ontwikkeling bieden zal beperkt worden omgegaan, omdat de inwoners hechten aan de leefbaarheid van de dorpen en het buitengebied. Dit betekent dat het bestaande niveau wordt gehandhaafd en/of kwalitatief wordt verbeterd.

De inwoners van Epe willen het dorpse karakter van Epe, Vaassen, Emst en Oene behouden. Daarnaast wordt het landschap en de natuur van het gebied daaromheen door de inwoners waardevol gevonden. Dit, gecombineerd met de beperkingen door wetgeving vanuit de landelijke overheid en de provincie, beïnvloedt nadrukkelijk de mogelijkheden voor wonen, werken en het niveau van de voorzieningen in Epe.

De gemeente Epe wil de huidige trend van vergrijzing actief bijstellen door te proberen de jongeren voor de Eper samenleving te behouden en zo mogelijk het aandeel van deze bevolkingsgroep te vergroten. Uiteraard wordt ook blijvend aandacht besteed aan de ouderen. De aanwezigheid van jongeren in de gemeente wordt in belangrijke mate bepaald door voldoende mogelijkheden voor wonen en werken en een aantrekkelijk en gevarieerd voorzieningenniveau. De fysieke ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter beperkt. Voor werkgelegenheid zijn jongeren met name aangewezen op de regio.

De gemeente Epe wil in elke kern een basisaanbod van voorzieningen realiseren. Voor meer specifieke functies zal er een beperkte concentratie plaatsvinden in de grote kernen Epe en Vaassen, tenzij uit onderzoek blijkt dat een andere plek meer geschikt is. Voor voorzieningen die een regiofunctie hebben of zeer specifiek zijn, kunnen de inwoners van de gemeente terecht in de omliggende grote gemeenten. In de ontwikkeling van voorzieningen wordt waar mogelijk een combinatie gemaakt met recreatie en toerisme. De lokale voorzieningen worden verbreed (basisaanbod en multifunctionele accommodaties) en deels gericht op recreatie en toerisme. Belangrijk is dat er voorzieningen worden gecreëerd die èn gebruikt kunnen worden door de Eper bevolking èn door de toeristen. Op deze manier kan met beperkte uitbreiding van voorzieningen een goed resultaat worden bereikt.

De gemeente Epe geeft beperkte mogelijkheden aan verbreding en vernieuwing van de toeristisch recreatieve producten. Recreatie en toerisme beïnvloeden de lokale samenleving namelijk onder meer positief door een hoger voorzieningenniveau en het bieden van werkgelegenheid, maar daarnaast kan het ook de leefbaarheid en de natuur en het landschap aantasten. Daarom kijkt de gemeente Epe er kritisch naar op welke onderdelen uitbreiding gewenst is.

Het college van burgemeester en wethouders werkt de toekomstvisie verder uit en gaat de gevolgen voor het toekomstige gemeentelijke beleid in beeld brengen. Dat zou kunnen betekenen dat bestaand beleid moet worden aangepast of vernieuwd, omdat het anders niet past binnen de kaders van de toekomstvisie. Ook voor nieuwe plannen geldt dat steeds wordt gecheckt of de plannen niet strijdig zijn met de inhoud van de toekomstvisie.

3.2.2. Structuurplan Epe

Het ruimtelijk "Structuurplan Epe" (2005) geeft een visie op de ontwikkeling van de woonkernen en het landelijk gebied van de gemeente Epe. Het plan is de ruimtelijke vertaling van de "Toekomstvisie Epe 2010" (zie § 3.2.1). Hierna wordt - voor het zuidelijke en zuidwestelijke gedeelte van de kern Epe (het plangebied) - de beoogde ruimtelijke structuur in het jaar 2025 beschreven.

Voor de kern Epe wordt in het structuurplan geconstateerd dat de ruimtelijke kwaliteit over het algemeen goed is. Het grootste deel van de woonbuurten functioneert goed. Hier zijn geen ontwikkelingen in de woningvoorraad te verwachten. De gemeente heeft reeds een duidelijke verdichting van de bestaande bebouwingsstructuren doorgevoerd. Er zijn nagenoeg geen inbreidingslocaties meer aanwezig. Verdere verdichting wordt, behoudens enkele locaties in het centrum, niet nagestreefd. Mogelijke inbreidingslocaties blijven beperkt tot de eventuele herontwikkeling van vrijkomende complexen (scholen, bedrijven et cetera). Het moment van

ontwikkeling van dergelijke locaties laat zich nu niet voorspellen. De twee woonbuurten met dichte bebouwing in de vorm van rijenwoningen langs veelal smalle straten komen in aanmerking voor revitalisering. Het gaat om de buurt rondom het Borgstuk (Burgerenk) en de buurt tussen de Zwartelandstraat en de Hoofdstraat (Enkweg). Een verdunning van de bebouwing, het aanbieden van een meer gedifferentieerd woningaanbod en een algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (groen, parkeren) zijn de mogelijke uitgangspunten.

Voor wat betreft de complexen voor senioren, waaronder de in het plangebied gelegen verzorgingstehuizen "Klaarbeek" en "De Boskamp", is het ontwikkelen van zogenaamde woonzorg zones een interessant thema om op de vergrijzing in te spelen. Hiermee wordt bedoeld het ontwikkelen van woonvormen voor senioren in de nabijheid van bestaande verzorgingstehuizen. Bij verzorgingstehuis "Klaarbeek" biedt revitalisering van de buurt Enkweg mogelijkheden. Deze zone kan in combinatie met de nieuwbouwwijk Klaarbeek (uitbreidingslocatie) worden vormgegeven. Bij het verzorgingstehuis "De Boskamp" liggen ook goede mogelijkheden om een woonzorgconcept te realiseren. Aan de overzijde van de Schweitzerlaan is zoekruimte aanwezig om nieuwe woningen voor senioren te realiseren. Een goede inpassing in het landschap is hierbij een randvoorwaarde. Er zijn plannen in voorbereiding om tot herstructurering van "de Boskamp" en omgeving over te gaan.

Ten aanzien van de sportvoorzieningen in de kern Epe zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Sportpark Wachtelenberg biedt voldoende capaciteit.

Voor wat betreft uitbreiding van de kern Epe wordt onder andere voorgesteld de woonbuurt Hogeland af te ronden. De landschappelijke verweving dient hierbij uitgangspunt te zijn. Centraal door het gebied kan een groene, parkachtige zone worden aangelegd. Het structuurplan stelt op deze locatie een parkachtig woonmilieu voor. Hierbij kan de verkavelingsstructuur van de aangrenzende woonbuurten tot uitgangspunt worden genomen. Ook in deze woonbuurt zal een zekere menging van woningtypes en inkomensgroepen worden nagestreefd. Invulling van dit gebied wordt voorzien in de periode na 2010. Daarnaast is aan de zuidkant van de kern een plan voor de toekomstige woonwijk Klaarbeek ontwikkeld.

Verder heeft de kern Epe een landelijk, groen karakter. Dit karakter is uniek en dient bij de verdere ontwikkeling van de kern te worden gerespecteerd. Op enkele plaatsen is een versterking van de groenstructuur gewenst. Dit geldt bijvoorbeeld voor de beide beken: de Dorpschebeek en de Klaarbeek. De beken vormen een structurele verbinding tussen het dorp en de omgeving. Waar nodig zal door middel van inrichtingsmaatregelen de samenhang van de beken worden hersteld dan wel versterkt.

Aan de zuidzijde vormt de N309 een duidelijke grens van de verstedelijking. De weg wordt als duurzame kernrand beschouwd. Aan weerszijden van deze weg ligt een groene zone, deze dient in stand te blijven. Toekomstige ontwikkelingen, zoals de nieuwbouwwijk Klaarbeek, dienen in het groen ingepast te worden. De lokale wegenstructuur sluit in de huidige situatie op twee plaatsen op deze provinciale weg aan. Deze entreegebieden zijn momenteel landschappelijk en stedenbouwkundig informeel vormgegeven. Het is wenselijk hier en meer formeel karakter te realiseren, waarmee Epe zich aan deze doorgaande weg presenteert.

De invalswegen, waaronder de Tongerenseweg en de Hoofdstraat, en de daarop aansluitende ringweg rond het centrum zijn belangrijke elementen van de wegen- en de groenstructuur. Deze lijnen leggen een duidelijk verband tussen de hoofdstructuur van het dorp en van het omringende landschap. Het is wenselijk dit beeld ook duidelijk in het straatbeeld tot uitdrukking te laten komen. Dit betekent, dat langs deze straten de aanplant van gesloten lijnbeplantingen wordt voorgestaan. Hiermee wordt deels het authentieke beplantingspatroon hersteld. Op wijkniveau is het Molenpad een beelddrager.

3.2.3. Notitie Particuliere woningbouw

Regelmatig komen er verzoeken binnen van particulieren die op hun grond een woning willen bouwen. Het gaat hier om onbebouwde percelen grond waar conform het ter plekke geldende bestemmingsplan de bouw van een woning niet is toegestaan. In de meeste gevallen gaat het om open plekken tussen bestaande bebouwing. De notitie "Particuliere woningbouw" (1999) gaat in op de wijze waarop met deze verzoeken wordt omgegaan. Uitgangspunt is dat particuliere verzoeken niet ten koste mogen gaan van het gewenste evenwicht in het woningbestand (sociale koop, middeldure koop en vrije sector).

Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan worden particuliere verzoeken in beginsel afgewezen, uitgezonderd gevallen waarmee sprake is van het opheffen van een milieuhinderlijke situatie. In een dergelijk geval kan ter compensatie een verzoek om één of meerdere bouw mogelijkheden voor een vrije sectorwoning worden gehonoreerd. Het komt ook voor dat eigenaren van gronden die de gemeente moet verwerven voor bijvoorbeeld een nieuw woongebied in het kader van de grondverwerving één van de geplande bouw kavels in het nieuwe woongebied willen hebben. Een dergelijk verzoek kan worden ingewilligd mits hiervoor een vergoeding wordt betaald die gelijk is aan de marktwaarde van de betreffende bouw kavel.

3.2.4. Welstandsnota gemeente Epe

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 13 mei 2004 de Welstandsnota gemeente Epe vastgesteld. In de Welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Epe is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Via deze nota voldoet de gemeente aan de verplichtingen die de Woningwet stelt in artikel 12a.

De Welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende (deel)gebieden in de gemeente gevoerd wordt en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie gelden. De nota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende gebieden toekent of die in de toekomst in een bepaald gebied gewenst worden. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren. Bij de welstandscriteria wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Het plangebied Epe Zuid ligt in de volgende welstandsgebieden:

- Dorp Epe, Centrum.
- Dorp Epe, historisch gemengd dorpsgebied.
- Dorp Epe, vrijstaande woningen en complexen.
- Dorp Epe, naoorlogse wijken.
- Dorp Epe, Hogeland.

Per deelgebied wordt in de welstandsnota aangegeven welke beleidsuitgangspunten gelden en welke beoordelingscriteria (situering, massa en vorm, gevels, kleur- en materiaalgebruik, detail-lering) in acht moeten worden genomen.

3.2.5. Nota Handhaving

De "Nota Handhaving, door een integrale aanpak naar een duurzame veiligheid" (2003) geeft aan waar de prioriteiten liggen van de gemeente Epe betreffende de handhaving. Uit de nota blijkt dat in de praktijk bepaalde activiteiten of vormen van gebruik niet legaal zijn en daarom in de handhaving extra aandacht verdienen. Verder geeft de Nota Handhaving een overzicht van de handhavinginstrumenten die de gemeente ter beschikking staan. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt in preventieve handhaving (voorlichting, klachtenregistratie, toezicht, financiële maatregelen en het uitzetten van een heldere lijn) en repressieve handhaving (publiekrechtelijke handhaving, privaatrechtelijke handhaving, strafrechtelijk optreden).

Handhaving op het gebied van de ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van gronden en gebouwen. Een aanzienlijk deel van de illegale bouwwerken, met name bij bestaande bouw, blijft verborgen. De belangrijkste regels hiervoor zijn te vinden in bestemmingsplannen. Ten aanzien van een effectieve handhaving is het van belang dat bestemmingsplannen actueel en handhaafbaar zijn. Het niet handhaven van bestemmingsplannen leidt op termijn tot verloedering van de leefomgeving, ongeoorloofde gedoogsituaties, aantasting van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.6. Bestemmingsplan Prostitutiebeleid 2000+

De gemeente Epe heeft haar prostitutiebeleid weergegeven in de op 7 december 2000 door de raad vastgestelde Nota prostitutiebeleid gemeente Epe "Van regionaal naar lokaal beleid". Gelijktijdig heeft de gemeenteraad een "Verordening tot wijziging van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Epe 1995" vastgesteld.

Een ander onderdeel van het vestigingsbeleid ten aanzien van prostitutiebedrijven betreft het ruimtelijk beleid. In het bestemmingsplan "Prostitutiebeleid 2000+" is het ruimtelijk beleid voor prostitutiebedrijven vertaald. In de gemeente Epe is één seksinrichting toegestaan. Besloten is om de vestiging van een dergelijk bedrijf niet toe te staan in onder meer het buitengebied, maar de mogelijkheid (onder voorwaarden) alleen te bieden in het centrum van Epe. In onderhavig bestemmingsplan is het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van een seksinrichting dan ook uitgesloten.

3.2.7. Woonvisie gemeente Epe 2005-2015

Het Streekplan Gelderland 2005 geeft gemeenten meer ruimte in de ontwikkeling van plannen voor het grondgebied. Eén van de eisen is dat er een gemeentelijke visie komt op het terrein van volkshuisvesting ofwel een woonvisie. De gemeenten hebben de taak om gezamenlijk, in regioverband, de regionale woonopgave te realiseren. De "Woonvisie gemeente Epe 2005-2015" - door de Raad vastgesteld op 5 juli 2006 - geeft de ambities weer voor het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve woonprogramma van 2005 tot 2015 en zal richtinggevend zijn bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie. Daarnaast worden in de woonvisie de richtingen aangegeven hoe het college dit programma wil realiseren.

De gemeente Epe richt zich erop om de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad en de woon- en leefomgeving zoveel mogelijk af te stemmen op de wensen van de burgers. Concreet vertaalt dit zich in: a. een passend aanbod van woningen (toekomstgericht), dat afgestemd is op diverse te onderscheiden doelgroepen en woonmilieus; b. een bijdrage leveren aan een leefbare en veilige woon- en leefomgeving; c. een bijdrage leveren aan voldoende samenhang tussen wonen, welzijn en zorg; en d. het realiseren van diversiteit aan woonmogelijkheden waardoor keuzevrijheid voor de burgers ontstaat.

De totale bouwopgave voor de periode 2005-2015 wordt gevormd door het huidige tekort en door de behoefte. De gemeente Epe zal circa 1.600 woningen moeten bouwen om in de behoefte te voorzien voor de eigen bevolking. Omdat voorliggend bestemmingsplan een herzieningsplan is en er geen nieuwe bouwkavels worden meegenomen in het plan, wordt in deze paragraaf niet uitgebreider stilgestaan bij de woonvisie.

3.2.8. Notitie Woningsplitsing in de kernen

De provincie Gelderland heeft in het kader van het streekplan de mogelijkheid geboden om in het buitengebied woningen groter dan 800 m³ te splitsen. Voor de kernen is aan gemeenten meer vrijheid geboden. Doelstelling van de gemeentelijke notitie "Woningsplitsing in de kernen" - vastgesteld door Burgemeester en Wethouders in juli 2006 - is om een bijdrage te leveren aan de in de woonvisie gestelde opgave om betaalbaar wonen voor starters binnen bereik te brengen. Naast voldoende woningaanbod voor starters zijn ook senioren een belangrijke doelgroep. Woningsplitsing biedt ouderen de mogelijkheid om in een afzonderlijk gedeelte bij (schoon)kinderen in te trekken.

Voorgesteld wordt om in bestemmingsplannen voor de bebouwde kom een vrijstellingsbepaling op te nemen ten behoeve van woningsplitsing. Onder woningsplitsing wordt verstaan het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee wooneenheden ten behoeve van de vestiging van twee huishoudens. Voor de te splitsen woning kan een minimale inhoudsmaat van 500 m³ worden gehanteerd. De maximale oppervlakte van bijgebouwen bedraagt bij de genoemde inhoudsmaat 30 m². Dit percentage kan na rato worden verhoogd tot een maximum van 60 m² bij een woninginhoud van 800 m³. In voorliggend bestemmingsplan is de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid ten behoeve van woningsplitsing opgenomen.

3.2.9. Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)

Het vigerende gemeentelijke verkeersplan uit 1998 (GVVP) onderschrijft de doelstellingen uit de landelijke nota's SVV-II, MPV 3 en 4 en het Provinciale Verkeer en Vervoer Plan (PVVP). Het SVV-II richt zich op een goede bereikbaarheid vanuit economisch oogpunt (auto, openbaar vervoer, fiets), een goede leefbaarheid, een veilige verkeerssituatie en beperking van de mobiliteit-groei. Het MPV 3 en 4 behelst het vergroten van de verkeersveiligheid onder meer door het concept Duurzaam Veilig, educatie en verdere intensivering van de samenwerking met partners. Het PVVP is een uitwerking van het landelijke beleid.

De gemeente Epe geeft in haar GVVP invulling aan de doelstellingen door zich te richten op het bevorderen van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid en Duurzaam Veilig. Dit betekent het verkeersveiliger maken van de kern Epe en het weren van ongewenst verkeer. Het creëren van een verkeersluw centrum in Epe is daarbij één van de speerpunten. Door ongewenst (vracht)verkeer te weren verwacht men de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de betreffende wijken te verhogen. Een alternatieve route mag geen afbreuk doen aan de bereikbaarheid en mag op andere plaatsen niet leiden tot problemen op het gebied van veiligheid en geluidhinder. De juridische opzet van het voorliggende bestemmingsplan frustreert voorgenomen plannen op basis van het GVVP niet.

3.2.10. Raadsbesluit inzake permanente bewoning recreatieverblijven

De Nota Ruimte bevat een ruimer rijksbeleidskader voor de aanpak van de onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen. Kern van het probleem is dat het permanent bewonen van recreatieverblijven niet is toegestaan, maar in de praktijk veel voorkomt. Het Rijk wil oplossingen bewerkstelligen voor de lang slepende problematiek van het permanent bewonen van recreatieverblijven en zodoende snel duidelijkheid voor betrokken burgers creëren.

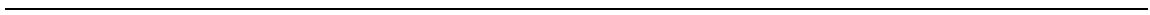
De Raad van de gemeente Epe heeft bij besluit van 16 december 2004 de hoofdlijnen van haar beleid voor de aanpak van onrechtmatige permanente bewoning van recreatieverblijven vastgesteld. Het beleid houdt in dat voor de in de gemeente gevestigde complexen van recreatiewoningen géén bestemmingswijziging wordt doorgevoerd van recreatie naar wonen, omdat deze voornamelijk zijn gelegen in gebieden die behoren tot de zogenoemde waardevolle en/of kwetsbare gebieden (zoals Ecologische Hoofdstructuur en vogel- en habitatrichtlijngebieden). Uitzondering hierop kunnen zijn recreatiewoningen in de bestemmingsplannen "Hogeland" en "Epe Noord", complex De Bosrand in Vaassen en enkele niet tot een complex behorende recreatiewoningen nabij de kernen, voorzover deze niet zijn gelegen in de genoemde gebieden. Verder worden er geen nieuwe persoonsgebonden gedoogbeschikkingen meer afgegeven en wordt het verbod van het permanent bewonen van recreatiewoningen en logiesverblijven, zoals dat in alle bestemmingsplannen is opgenomen, onverminderd voortgezet. De handhaving daarvan wordt bij voorkeur uitgevoerd in afstemming en samenwerking met omliggende gemeenten.

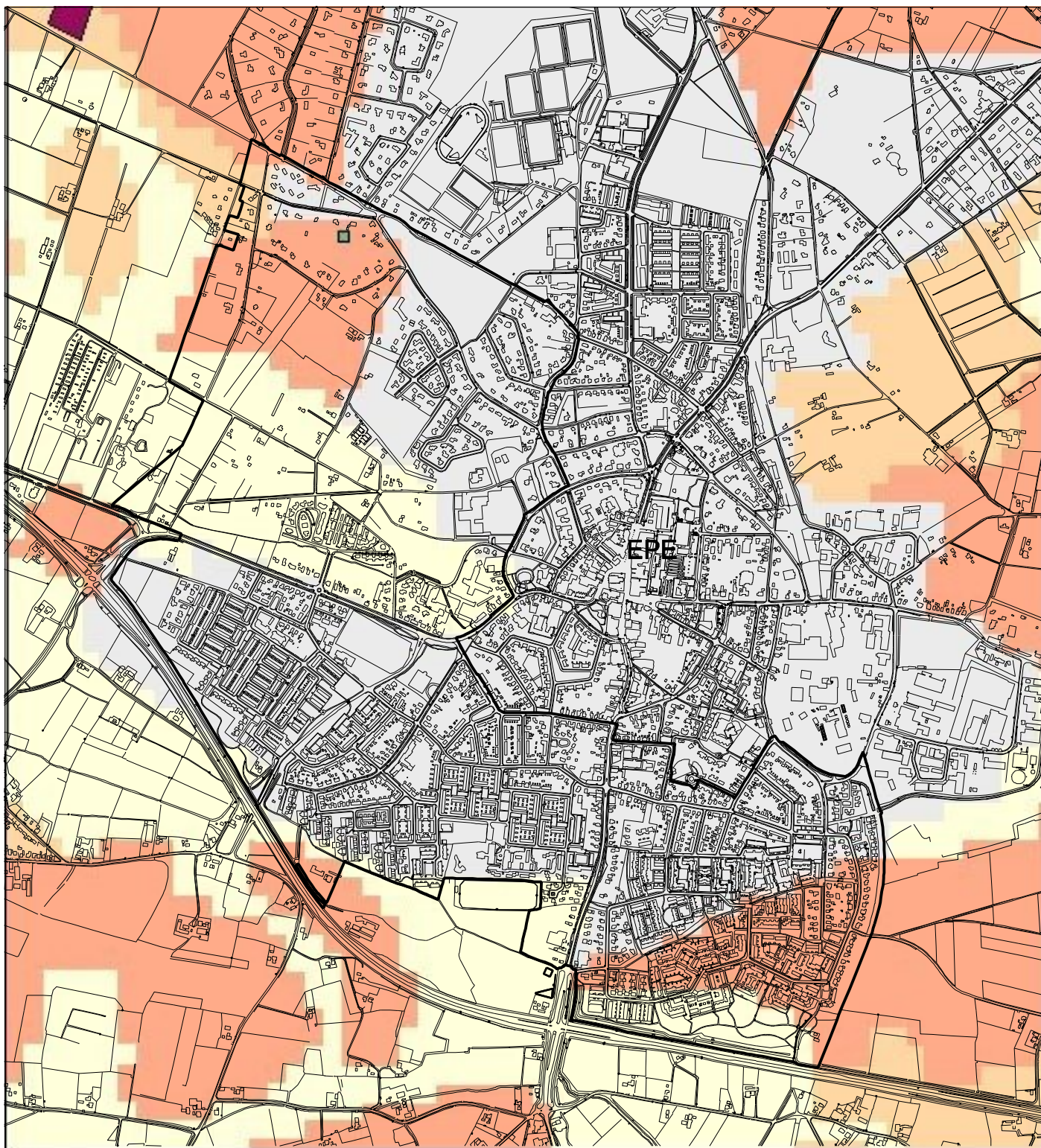
3.2.11. Paardenbakkenbeleid

Vanwege de vermindering van het aantal landbouwbedrijven is het karakter van het buitengebied van de gemeente Epe de laatste jaren in een hoog tempo aan het veranderen van een overwegend landbouwkundig gebruik naar een meer gemengd gebruik door en voor velerlei functies. Veelal worden en zijn voormalige boerderijen door burgers voor woondoeleinden gekocht en blijft er nog een areaal weiland over dat steeds vaker wordt gebruikt voor het houden van en de beweiding met paarden/pony's.

Het hobbymatig houden van paarden heeft tot gevolg dat er de laatste jaren bij woningen ook steeds meer zgn. "paardenbakken" worden aangelegd. Deze kunnen (ook door de veelal minder geslaagde inpassing in de omgeving) in meer of mindere mate afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het buitengebied, en kunnen voor omwonenden bovendien overlast of hinder veroorzaken door verlichting, stof of stank. Het aantal buitenbakken, paardenbakken of uitloopbakken neemt in Epe gestaag toe, niet alleen in het buitengebied maar ook in de uitloopgebieden van de dorpen. Een ongebreidelde toename strookt niet met gemeentelijke ruimtelijke uitgangspunten, zoals voorkoming van (verdere) aantasting van het open en landelijke karakter. Bovendien blijkt er, zowel voor de gemeente, als ook voor de betrokken eigenaren en/of andere belanghebbenden (buren), onduidelijkheid te bestaan over de regelgeving en de toelaatbaarheid van de activiteiten.

Echter het houden van paarden (hobbymatig of bedrijfsmatig) heeft meestal tot gevolg, dat er ook paardenbakken worden aangelegd, die afbreuk kunnen doen aan de landschappelijke waarde van het betreffende gebied. Daarbij spelen zaken als de situering van de paardenbak en de inrichting (denk aan verlichting) een rol. Het aantal zogenaamde buitenbakken, paardenbakken of uitloopbakken in het buitengebied neemt gestaag toe. Om toch in de behoefte van burgers te kunnen voorzien en om wildgroei van paardenbakken te voorkomen is het hebben van een beleidskader onontkoombaar en met het oog daarop is het Paardenbakkenbeleid vastgesteld. De notitie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.





VERKLARING



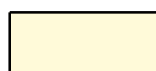
archeologisch monument



hoge verwachtingswaarde



middelhoge verwachtingswaarde



lage verwachtingswaarde



kern



terrein van hoge archeologische waarde



plotdatum: 15-8-2008

tek.nr. EP202

4.

Randvoorwaarden

4.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij de opstelling van het plan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd, tenzij uit onderzoek is gebleken dat dit niet wenselijk is. Dit betekent dat een uitgebreid onderzoek zoals genoemd in artikel 9 Bro '85 achterwege kan blijven. Niettemin wordt het, in verband met een goed begrip voor de planologische regeling, wenselijk geacht om aan een aantal aspecten nader aandacht te schenken.

4.2. Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1. Monumenten

Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet 1988. Gemeentelijke monumenten worden aangewezen op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Binnen het plangebied liggen geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

4.2.2. Archeologie

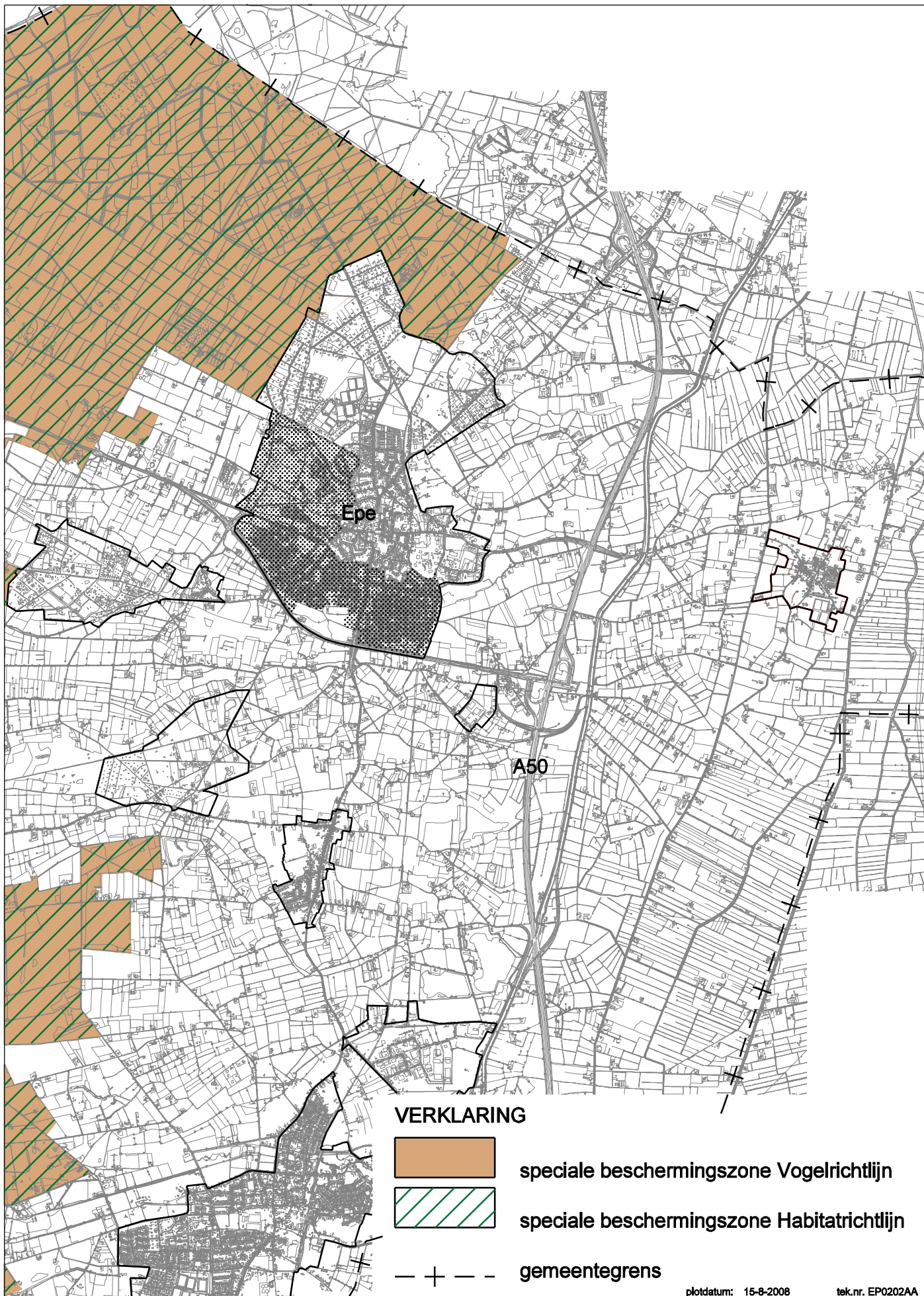
Alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen dienen zodanig te worden opgesteld, dat daarin, naast andere belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt. Rekening dient te worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten. Op 1 september 2007 is de "Wet op de archeologische monumentenzorg" (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw).

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het "verstoorder betaalt-principe" en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK) is een gedigitaliseerd bestand van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) worden voorspellingen gedaan over de plek waar zich archeologisch erfgoed in de bodem kan bevinden. Op afbeelding 3 is de AMK en de IKAW voor het plangebied weergegeven. Aangezien er binnen voorliggend plan geen nieuwe ontwikkelingen (bouwplannen) worden meegenomen, behoeft er in het kader van het bestemmingsplan geen nader archeologisch onderzoek te worden verricht.

4.3. Natuur en landschap

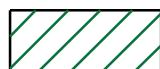
Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn.



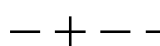
VERKLARING



speciale beschermingszone Vogelrichtlijn



speciale beschermingszone Habitatrichtlijn



gemeentegrens

plotdatum: 15-8-2008

tek.nr. EP0202AA

afbeelding 4

VOGEL- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN schaal 1 : 50.000



4.3.1. Vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van een samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur: Natura 2000. Twee van de regelingen die deze ecologische hoofdstructuur tot stand moeten brengen én veel gevolgen kunnen hebben voor ruimtelijke plannen zijn de Vogel- en Habitatrictlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn is bescherming van en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde vogelsoorten. De Habitatrictlijn heeft tot doel de habitats van zeldzame planten- en diersoorten te beschermen.

Alle thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese ecologische hoofdstructuur moeten onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrictlijn vallen. De Habitatrictlijn bevat een lijst met beschermde habitats en soorten. Op basis van deze lijsten is onderzocht welke gebieden van belang zijn voor deze soorten. De ecologisch belangrijke gebieden zijn aangewezen als speciale beschermingszones. Aangewezen vogel- en habitatrictlijngebieden worden juridisch beschermd. Dit betekent dat intensiveringen van het huidige gebruik en nieuwe activiteiten moeten worden beoordeeld op mogelijk schadelijke gevolgen, met inbegrip van de zogeheten externe werking. De bescherming van de gebieden is sinds 1 oktober 2005 vastgelegd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet.

In de omgeving van het plangebied ligt het vogel- en habitatrictlijngebied "Veluwe" (zie afbeelding 4). De kortste afstand van het plangebied tot de speciale beschermingszone "Veluwe" bedraagt circa 500 meter. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen binnen voorliggend bestemmingsplan, mag aangenomen worden dat er geen significant negatieve gevolgen optreden voor de in de speciale beschermingszone voorkomende soorten.

4.3.2. Flora en fauna

In de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. De bescherming krijgt gestalte via een aantal verbodsbepalingen, die gelden bij ruimtelijke ingrepen, plannen en projecten. Het is verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren en planten te vernielen of te verstoren. In hoeverre de verbodsbepalingen van toepassing zijn is afhankelijk van het beschermingsregime waartoe de soort behoort. Ook is in de Flora- en faunawet een zogenaamde zorgplichtbepaling opgenomen. Deze houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijke handelingen achterwege te laten.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft, hoeft er in beginsel geen onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Binnen het plan zijn wel diverse vrijstellingsmogelijkheden opgenomen (zie ook hoofdstuk 5). Deze mogelijkheden zijn echter beperkt qua schaal en omvang, waarmee niet te verwachten is dat er een schadelijk effect zal optreden voor de beschermde planten en dieren.

4.4. Water

Door de klimaatverandering moet rekening worden gehouden met nattere en zachtere winters en drogere zomers met zo nu en dan een hevige regenbui. Dit vergt een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. In juli 2003 sloten rijk, provincies, waterschappen en gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit bestuursakkoord staat beschreven hoe de partijen omgaan met water en welke maatregelen de overheden gaan uitvoeren. Gemeenten en waterschappen dienen bijvoorbeeld de stedelijke wateropgaven in beeld te brengen, met het oog op de bestrijding van wateroverlast in de kernen. Daarnaast is in het kader van bestemmingsplannen een watertoets wettelijk verplicht. Een bestemmingsplan dient een waterparagraaf te bevatten, waarin beschreven wordt op welke manier het plan rekening houdt met de waterhuishouding. Hierna wordt (per wijk) ingegaan op de waterhuishouding van het plangebied. De wijken Hogeland, Burgerenk, Enkweg en Vegteland vallen binnen bestaand stedelijk gebied. De wijken bevinden zich niet binnen enige Keurzone of binnen zoekgebieden voor waterberging, zoals deze staan weergegeven in het Gelderse Streekplan.

Hogeland

Grondwater - De wijk Hogeland is circa 97 hectare groot. Het grondwaterpeil ligt gemiddeld ongeveer 150 centimeter onder het maaiveld. Er is in het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande riolering.

Oppervlaktewater - In het gebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de zuidzijde van het gebied loopt de Dorpschebeek langs de Tongerense weg.

Natuur - Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

DWA en RWA - De bestaande riolering in deze omgeving is een verbeterd gescheiden stelsel. De eerste "first flush" van het hemelwater wordt afgevoerd. Wanneer dit riool vol is stort deze over op de Dorpschebeek. Hierdoor komt er nagenoeg schoon water in de Dorpschebeek wanneer een overstort plaatsvindt. Bij inbreidingen zullen de woningen aangesloten worden op dit verbeterd gescheiden stelsel.

Procedures - Doordat als gevolg van dit plan geen veranderingen binnen Keurzones plaatsvinden, er geen extra lozingen op (HEN)oppervlaktewater plaatsvinden, het deel van het plangebied buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, het geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, kan worden volstaan met dit standaard wateradvies.

Burgerenk

Grondwater - De oppervlakte van de wijk Burgerenk is circa 27 hectare. Het grondwaterpeil ligt ongeveer 175 centimeter onder het maaiveld. Er is in het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande riolering.

Oppervlaktewater - In het gebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Natuur - Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

DWA en RWA - De bestaande riolering in deze omgeving is een gemengd stelsel. Hemelwater en vuilwater wordt in een gezamenlijk riool afgevoerd. Bij in- en uitbreidingen zullen deze woningen wanneer mogelijk het hemelwater in de grond moeten infiltreren. Om extra berging te

verkrijgen in het rioolstelsel is een wervelventiel geplaatst. Wanneer het riool het water niet meer kan bergen bij hevige regenval vindt er een overstort plaats nabij de Haverkampsweg en wordt het water geloosd in de Dorpschebeek.

Procedures - Doordat als gevolg van dit plan geen veranderingen binnen Keurzones plaatsvinden, er geen extra lozingen op (HEN)oppervlaktewater plaatsvinden, het deel van het plangebied buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, het geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, kan worden volstaan met dit standaard wateradvies.

Enkweg

Grondwater - De wijk Enkweg is circa 60 hectare groot. Het grondwaterpeil ligt gemiddeld ongeveer 157 centimeter onder het maaiveld. Er is in het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande riolering, dit is een gemengd stelsel.

Oppervlaktewater - In het gebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Natuur - Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

DWA en RWA - De bestaande riolering in deze omgeving is een gemengd stelsel. Hemelwater en vuilwater wordt in een gezamenlijk riool afgevoerd. Bij in- en uitbreidingen zullen deze woningen wanneer mogelijk het hemelwater in de grond moeten infiltreren. Om extra berging te verkrijgen bij hevige regenval is een wervelventiel geplaatst. Wanneer er geen water meer geborgen kan worden in het riool, vindt er een overstort plaats op de hoek Oenerweg en Hammerstraat.

Procedures - Doordat als gevolg van dit plan geen veranderingen binnen Keurzones plaatsvinden, er geen extra lozingen op (HEN)oppervlaktewater plaatsvinden, het deel van het plangebied buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, het geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen etcetera betreft, kan worden volstaan met dit standaard wateradvies.

Vegteland

Grondwater - De wijk Vegteland is circa 53 hectare groot. Het grondwaterpeil ligt gemiddeld ongeveer 80 centimeter onder het maaiveld. Er is in het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande riolering.

Oppervlaktewater - In het gebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de noordzijde van het gebied loopt de Dorpschebeek.

Natuur - Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

DWA en RWA - De bestaande riolering in deze omgeving is een gemengd stelsel. Hemelwater en vuilwater wordt in een gezamenlijk riool afgevoerd. Door een te hoge grondwaterstand is infiltratie van hemelwater binnen dit gebied niet mogelijk. Bij hevige regenval vindt een overstort plaats nabij "de Pal" in de Dorpschebeek.

Procedures - Doordat als gevolg van dit plan geen veranderingen binnen Keurzones plaatsvinden, er geen extra lozingen op (HEN)oppervlaktewater plaatsvinden, het deel van het plangebied buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, het geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, kan worden volstaan met dit standaard wateradvies.

4.5. Milieu

4.5.1. Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan dient (waar nodig) aandacht geschonken te worden aan diverse aspecten die betrekking hebben op het milieu. Het betreft vooral aspecten met een relatie naar de Wet milieubeheer dan wel de direct in de Wet op de Ruimtelijke Ordening neergelegde verplichtingen om in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan aandacht te schenken aan relevante bepalingen van de Wet geluidhinder. Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten die voor het plangebied relevant (kunnen) zijn. Aangezien grootschalige nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen binnen onderhavig bestemmingsplan, hoeft er geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden verricht. Vanuit de bestaande situatie zijn er geen knelpunten bekend.

4.5.2. Mogelijke geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai en industrielawaai (in verband met het industrieterrein Kweekweg). Spoorweglawaai is niet aan de orde in Epe.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet Geluidhinder bevindt zich in beginsel langs iedere weg een geluidszone. Dit geldt niet voor woonerven en wegen, waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een gebied met een geluidszone, een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar geluidsbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaai. Op basis van het bepaalde in artikel 76, lid 3 blijft een dergelijk onderzoek achterwege indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig is of in aanleg dan wel woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan alleen vigerende en nog niet benutte mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen toelaat, is een akoestisch onderzoek achterwege gebleven.

Industrielawaai

Voor industrieterreinen waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken geldt op basis van de Wet geluidhinder een verplichte zonering. Naar aanleiding hiervan is in het bestemmingsplan een geluidszone opgenomen in verband met het industrieterrein Kweekweg. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting afkomstig van daar gevestigde danwel nog te vestigen bedrijven, de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Voor woningen welke gelegen zijn binnen een dergelijke geluidszone zijn hogere geluidsbelastingen toelaatbaar. Daarbij dient echter rekening te worden gehouden met de wettelijke grenswaarden van 55 dB(A) en een maximaal toelaatbare waarden van 65 dB(A). Overigens wordt de geluidszone van de Kweekweg in de nabije toekomst gewijzigd vanwege de voorgenomen herstructurering en de beoogde uitbreiding.

4.5.3. Relatie bedrijven/woningen

Het onderhavige gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, met uitzondering van enkele verspreid in het plangebied voorkomende bedrijven. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid in een woongebied betreft, wordt uitgegaan van licht milieubelastende bedrijfsactiviteiten. In het plangebied bevindt zich geen zware bedrijvigheid. Daarbij geldt, dat de vigerende milieuvergunningen, voor zover van toepassing, afdoende moeten worden geacht. Nader - planologisch - ingrijpen is niet aan de orde. Wel is de juridische regeling zodanig opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen. Derhalve is een bestemming opgenomen, die de bestaande bedrijven positief bestemt. Bij recht zijn deze toegestaan. Eventuele toekomstige bedrijven kunnen pas dan worden toegestaan als een nadere afweging (onder andere milieuhinder) heeft plaatsgevonden.

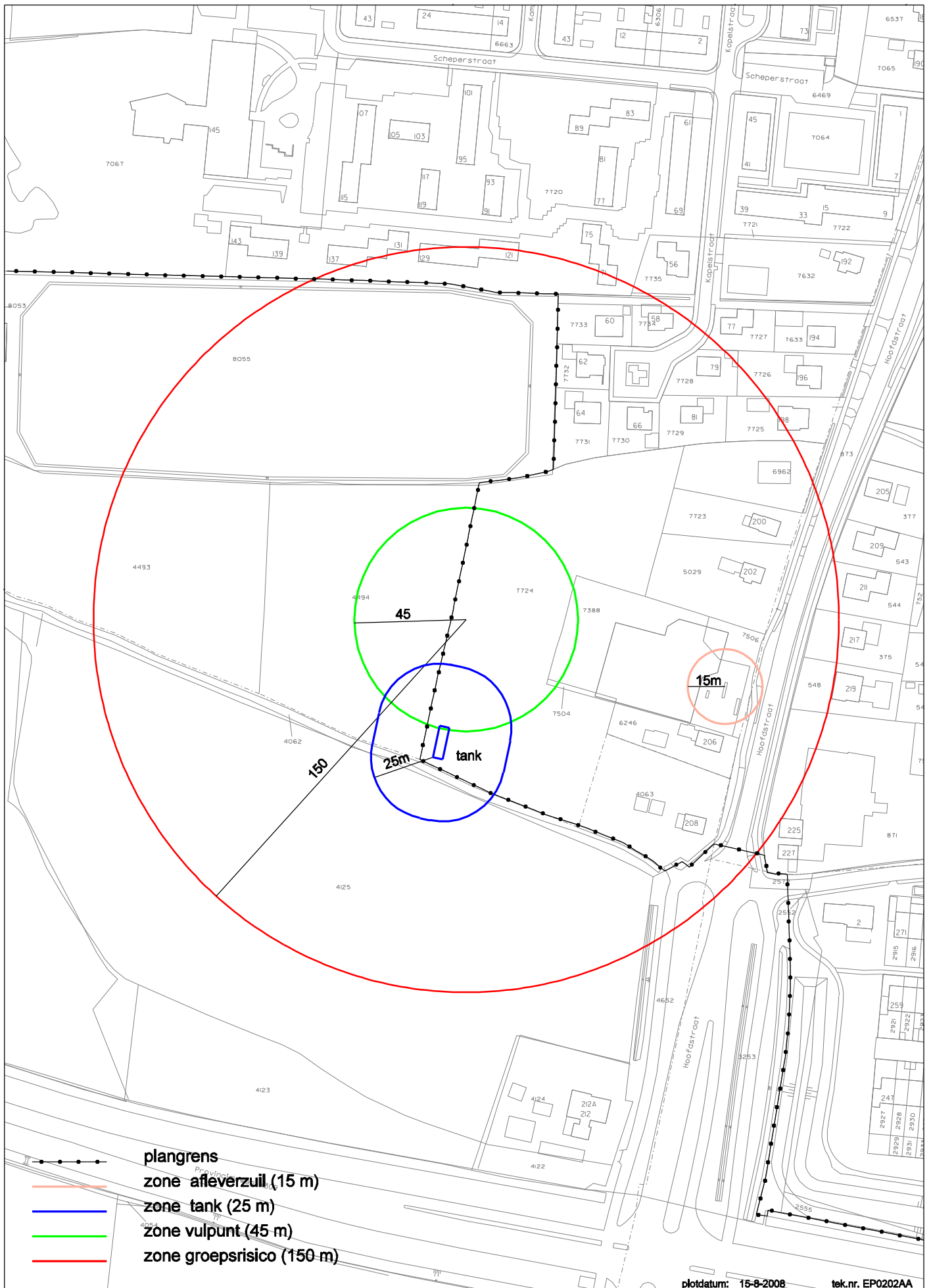
Binnen het plangebied komt daarnaast een agrarisch bedrijf voor (op het adres Wilgenweg 3). Het betreft een paardenhouderij. Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij van kracht en voor een paardenhouderij geldt de Regeling geurhinder en veehouderij. Tussen de paardenhouderij en een geurgevoelig object (een woning) in de bebouwde kom dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden en tot geurgevoelige objecten die niet zijn gelegen binnen de bebouwde kom een afstand van 50 meter.

Voor de paardenhouderij is op 19 mei 1999 een milieuvergunning verleend voor het houden van 23 volwassen paarden en 8 volwassen pony's. De afstand van de stal tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt 50 meter. De vergunning is destijds verleend, omdat er voor de inrichting al een milieuvergunning gold en de stankhinder niet toenam. Met dit bestemmingsplan is geen sprake van wijziging in bedrijfsvoering.

4.6. Externe veiligheid

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid: het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van plaatsen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, waar gevaarlijke stoffen worden op- en overgeslagen en waar gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Te denken valt daarbij aan lpg-tankstations, buisleidingen en vuurwerk. Daarnaast valt te denken aan bedrijven die zijn opgenomen in het "Bedrijven register risicovolle situaties gevaarlijke stoffen".

De risico's of gevaarbronnen binnen of in de nabijheid van het plangebied dienen te worden geïnventariseerd. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de grenswaarde voor het individueel (of plaatsgebonden) risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het individueel risico betreft het risico dat een individuele burger kan overlijden vanwege de aanwezigheid van één of meer risicohoudende activiteiten. Deze kans mag niet hoger zijn dan de vastgestelde grenswaarde; voor nieuwe situaties bedraagt deze 10^{-6} per jaar voor het individueel risico (een kans van één op een miljoen per jaar). Voor bestaande situaties is dit 10^{-5} (een kans van één op



honderdduizend per jaar). Het groepsrisico betreft de kans dat groepen omwonenden van een bepaalde risico-opleverende activiteit dodelijk getroffen kunnen worden door een ongeval. Daarbij is relevant hoeveel mensen op welke plaats in de omgeving van een bron aanwezig kunnen zijn. Hoe meer mensen rond een bron wonen of werken, hoe groter het groepsrisico. De norm van het groepsrisico is afhankelijk van het aantal eventuele dodelijke slachtoffers en bedraagt 10^{-5} /jaar voor 10 doden (een kans van 1 op 100.000 per jaar op 10 dodelijke slachtoffers), 10^{-7} /jaar voor honderd doden, 10^{-9} /jaar voor duizend doden et cetera, en betreft zoals al gezegd een oriënterende waarde. Gelet op de afhankelijkheid van de omgeving en de concrete situatie is het moeilijk om het groepsrisico ruimtelijk weer te geven.

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Uit het Bevi komt naar voren dat er ten aanzien van bestemmingsplannen alleen milieukwaliteitseisen (grenswaarden, richtwaarden en afstanden) worden gesteld voorzover het bestemmingsplan risicogevoelige functies (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) toestaat dan wel risicovolle functies in de omgeving zijn gesitueerd. De beoordeling of risicovolle inrichtingen kunnen worden gevestigd wordt in beginsel overgelaten aan het bevoegde milieugezag.

Lpg-tankstation

In en direct aansluitend aan het plangebied is één tankstation met een lpg-vulpunt en een bovengrondse lpg-opslagtank aanwezig. Het betreft Broekhuis Opel aan de Hoofdstraat 204. De doorzet van het lpg-tankstation is minder dan 1.000 m^3 . In de bij de Bevi behorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn afstanden opgenomen, die ten opzichte van kwetsbare en beperkt-kwetsbare objecten (waaronder woningen en bedrijfsgebouwen, die niet tot de inrichting zelf behoren) in acht genomen moeten worden. Voor een lpg-tankstation met een doorzet tot 1.000 m^3 /jaar, gelden, in verband met het plaatsgebonden risico, de volgende afstanden:

lpg-tankstation met een doorzet tot 1.000 m^3 / jaar	
- vulpunt	45 meter
- ondergronds reservoir	25 meter
- afleverzuil	15 meter

Op afbeelding 5 zijn de aan te houden afstanden weergegeven. Binnen deze zones, zijn zowel binnen als buiten het plangebied op dit moment geen (beperkt) kwetsbare objecten gesitueerd, die niet tot de inrichting behoren. In de toekomstige situatie zal evenmin sprake zijn van (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze zones. Het plaatsgebonden risico van het lpg-tankstation is daarmee acceptabel.

Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van de huidige situatie. Het invloedsgebied bedraagt in principe een strook van 150 meter vanaf de locatie waar het vulpunt is gesitueerd (oppervlakte 7,07 hectare). Omdat echter binnen de 45 metercontour geen bebouwing aanwezig is, die niet tot de inrichting behoort, wordt het invloedsgebied verminderd met 0,64 hectare ($3,14 \times (45 \text{ meter})^2$), zodat het feitelijke invloedsgebied 6,43 hectare bedraagt. Bij een normatieve dichtheid van 17 personen per hectare bedraagt de oriëntatiewaarde in het gebied daarom 109,3 personen ($6,43 \times 17$). Bij deze dichtheid is uitgegaan van een min of meer gelijkmatige spreiding van de personen binnen het invloedsgebied.

Binnen het invloedsgebied zijn achttien woningen aanwezig en daarvoor geldt dat op basis van de kengetallen uit de Handreiking rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van in totaal ongeveer 43 personen. Dit valt derhalve ruim binnen de oriëntatiewaarde van 109,30 personen. Dit betekent dat geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van dit lpg-station het groepsrisico in het onderhavige bestemmingsplan binnen maatschappelijk aanvaardbare grenzen zal blijven.

Daarnaast kan nog vermeld worden dat vanwege de geplande woningbouw in de uitbreiding Klarbeek een QRA is verricht¹. Daarbij is zowel de huidige situatie rondom het tankstation, als ook de toekomstige situatie, waarbij een nieuwe woonwijk² wordt gerealiseerd, berekend. Voor wat betreft het plaatsgebonden risico wordt ook in de QRA geconcludeerd, dat in de huidige situatie (zoals vastgelegd in het nu voorliggende bestemmingsplan Epe-Zuid), wordt voldaan aan de normstelling. Immers, binnen de 10⁻⁶ contour van 45 meter bevinden zich geen kwetsbare objecten. Overigens is het voorliggende plan zodanig opgezet, dat deze ook niet kunnen worden gerealiseerd binnen deze contour.

Daarnaast wordt voor wat betreft het groepsrisico geconcludeerd, dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als ook in de toekomstige geprojecteerde situatie (plan Klarbeek) niet wordt overschreden. Het voorliggende bestemmingsplan Epe Zuid biedt nauwelijks mogelijkheden voor toename van het groepsrisico binnen de daarvoor geldende contour van 150 meter. Binnen deze contour bestaat de enige nieuwbouwmogelijkheid uit één woning met een klein kantoor. Aangezien het gebied zich daarmee nog steeds ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt, wordt een dergelijke geringe toename acceptabel geacht.

Verder gaat er nog overleg met de regionale brandweer plaatsvinden om advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. De resultaten van dit advies zullen te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.

Routering gevaarlijke stoffen

De routering gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). De gemeente Epe heeft geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn voornamelijk de Hoofdstraat en de Haverkampsweg. Bij niet extreme vervoersbewegingen ligt de risicocontour van het vervoer van gevaarlijke stoffen niet buiten de eigen weg. Op verzoek van de provincie Gelderland heeft de gemeente Epe meegedaan met een project Vervoer gevaarlijke stoffen dat is uitgevoerd door Royal Haskoning.

¹ Bureau Oranjewoud, QRA bestemmingsplan "Klarbeek" te Epe, 11 oktober 2006, rapportnr. 2172-167476.

² Deze woonwijk valt buiten de onderhavige planopzet. Hiertoe zal een nieuw bestemmingsplan "Klarbeek" worden ontwikkeld.

4.7. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de "Wet milieubeheer" goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het "Besluit luchtkwaliteit 2005".

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe "Wet luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Uit onderzoek is gebleken dat slechts bij hoge verkeersintensiteiten in grotere stedelijke gebieden overschrijdingen van grenswaarden voorkomen.

Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is en er op basis van het bestemmingsplan geen nieuwbouw van omvang kan worden gerealiseerd, behoeft er geen nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit plaats te vinden. In zijn algemeenheid kan voor Nederland, en de kern Epe, worden gesteld dat onder andere de NO₂-concentratie in de afgelopen 10 jaar met gemiddeld 2% per jaar is gedaald (bron: meetgegevens RIVM). Dit als gevolg van maatregelen bij verkeer, industrie en energie. Uit de metingen van de RIVM blijkt dat in 2002 de grenswaarde in Nederland niet werd overschreden, en Epe zelfs ruimschoots onder het jaargemiddelde bleef.



5.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in Epe-Zuid. In het algemeen kan worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen grotendeels de basis heeft gevormd voor dit onderdeel van het plan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat dit niet wenselijk is. Verder is de bestaande goot- en/of bouwhoogte in nagenoeg alle situaties bepalend voor de regelgeving in dit plan. Kortom het onderhavige bestemmingsplan consolideert in dat opzicht in belangrijke mate de ruimtelijke situatie.

Bij de planopzet is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen dat een beperkte afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele binnenplanse vrijstellingsbepalingen opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

5.2. Woningen

Voor wat betreft de gebieden, die zijn te beschouwen als woongebied kan worden opgemerkt dat handhaving van de woonfunctie voorop staat. Naast de grondgebonden woningen en appartementen zijn enkele bijzondere woonvormen aanwezig binnen het plangebied, welke zijn bestemd als Maatschappelijk met de aanduiding zorg- en welzijnsinstelling. Hierbij kan worden gedacht aan het grootschalige verzorgingstehuis aan de Scheperstraat. Voorts is de standplaats voor woonwagens specifiek aangeduid, aangezien hier andere bebouwingsvoorwaarden gelden.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van een beroep aan huis een algemeen aanvaarde activiteit binnen de woonbestemming. Het betreft hier beroepsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar zijn binnen de woonomgeving. In de in de regels opgenomen definitie is - met inachtneming van de ter zake gevormde jurisprudentie - aangegeven wat onder deze activiteiten dient te worden begrepen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de woonfunctie, waarop ook de bestemming is afgestemd, hoofdzaak dient te blijven. Eveneens moet worden benadrukt dat onder een aan huis verbonden beroep de uitoefening van ambachten zoals een kapper niet wordt begrepen.

5.3. Bijzondere voorzieningen

Ten aanzien van de bijzondere voorzieningen zoals de kerk, de (basis)scholen en dergelijke kan worden gesteld, dat het handhaven van deze voorzieningen wenselijk wordt geacht. Binnen de bestemming Maatschappelijk is een flexibele uitwisselbaarheid van functies mogelijk, waaronder voor sociale, maatschappelijke, (para)medische, educatieve, culturele en/of religieuze doeleinden. De begraafplaats is specifiek aangeduid. Voor de sport- en recreatievoorzieningen gelden specifieke bestemmingsregels.

5.4. Bedrijven

Alle bestaande bedrijfsactiviteiten blijven op dit moment gehandhaafd en aangeduid op de plankaart. Eventueel is in de regels nader aangegeven welke activiteit ter plaatse wordt uitgeoefend. Met een vrijstellingsbevoegdheid is het eventueel mogelijk een andere bedrijfsactiviteit toe te staan mits dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.

5.5. De openbare ruimte

Een gedetailleerde bestemming van de openbare ruimte, waarbij voetpaden, parkeerplaatsen, rijwegen, bermen en dergelijke specifiek worden bestemd is te star om tegemoet te komen aan eventuele wensen tot herinrichting. Daarom dient er bestemmingsplantechnisch voor gezorgd te worden, dat het zonder het volgen van een planologische procedure mogelijk is om gedurende de looptijd van het bestemmingsplan over te gaan tot die eventuele herinrichtingen, die op dat moment als wenselijk beoordeeld worden.

Overigens bestaat de openbare ruimte niet alleen uit verharde oppervlakten. Binnen het plangebied bevinden zich ook groenvoorzieningen die een grote bijdrage leveren aan het "beeld" van Epe-Zuid. Het behoud van deze groenvoorzieningen dient gewaarborgd te worden door hieraan een passende groenbestemming te geven.

6.

Toelichting op de regels

6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Hier zijn enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard (artikel 1), zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten (artikel 2). Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn specifieke regels gegeven voor de op de kaart aangegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels en zo nodig uit ontheffings en specifieke gebruiksregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond. Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen.

De bestemmingsregeling is in beginsel als volgt opgebouwd:

- a. bestemmingsomschrijving;
- b. bouwregels;
- c. nadere eisen;
- d. ontheffing van de bouwregels (facultatief);
- e. gebruiksregels (facultatief);
- f. ontheffingsregels van de gebruiksregels (facultatief);
- g. aanlegvergunning (facultatief).

a. Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s) en gebruiksmogelijkheden. De hoofdfunctie(s) is/zijn als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming horen door middel van de zin "met daarbijbehorende". Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven et cetera. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

b. Bouwregels

In de bouwregels zijn voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsbepalingen geregeld. Bij de bestemming Wonen wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Voor de andere bestemmingen kan er eveneens sprake zijn van dit onderscheid echter dit hoeft niet. In deze bestemmingen kan ook alleen gebruik worden gemaakt van het begrip "gebouwen". De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze bepaling opgenomen. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zijn in meters weergegeven, de dakhelling in graden. Uitgangspunt is dat de belangrijkste maatvoeringen op de plankaart zijn aangegeven. Dit wordt ook door middel van een symbool in casu matrix (met daarin opgenomen de relevante maatvoering) weergegeven op de kaart. De verklaring is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

c. Nadere eisen

Het stellen van nadere eisen is alleen mogelijk als het bestemmingsplan zelf al regels stelt (primaire eisen). Als geen primaire eisen zijn opgenomen, mogen ook geen nadere eisen worden gesteld. Daar in nagenoeg alle bouwvoorschriften eisen zijn gesteld aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, kunnen daaraan nadere eisen worden gesteld.

Bij de nadere-eisenbepalingen (maar ook bij ontheffingsregels) zijn in de regels algemene criteria genoemd. De genoemde criteria worden als volgt benaderd:

♦ *Straat- en bebouwingsbeeld*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden dan wel tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar: een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte alsmede een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.

♦ *Woonsituatie*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden dan wel tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

♦ *Verkeersveiligheid*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden dan wel tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

♦ *Sociale veiligheid*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

-
- ♦ *Milieusituatie*
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking (milieuhygiënische inpasbaarheid).
 - ♦ *Gebruiksmogelijkheden*
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(en), dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.
- d. Ontheffing van de bouwregels
In de ontheffingsbepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwvoorschriften waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffing is alleen opgenomen indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven (zie ook criteria nadere-eisenregeling).
- e. Gebruiksregels
In sommige bestemmingsregels wordt uitdrukkelijk aangegeven dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan. De hier opgenomen gebruiksbepaling is aanvullend op de algemene gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.
- f. Ontheffing van de gebruiksregels.
Een vrijstelling van het gebruiksvoorschrift mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat door de ontheffing geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. De ontheffingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen kunnen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid, partiële herziening en/of een wettelijke ontheffing.
- g. Aanlegvergunning
Door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een aanlegvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen. Een aanlegvergunningstelsel is opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen- en/of waterstructuur. Een aanlegvergunningstelsel is niet in een algemeen hoofdstuk opgenomen, maar in een bestemmingsbepaling. De criteria, die bij toepassing van het aanlegvergunningstelsel in acht moeten worden genomen, dienen in de bepaling zelf te worden opgenomen.

6.2. Nadere toelichting op de regels

Hierna volgend zijn - voor zover nodig - de regels artikelgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Agrarisch

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden, waarbinnen de agrarische belangen prevaleren boven de andere belangen. De regeling is - voor zover relevant - afgestemd op de in het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen regeling, zodat rechtsongelijkheid zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Ingevolge de in artikel 1 opgenomen definitie van "agrarisches bedrijf" kunnen de tot "agrarische doeleinden" bestemde gronden niet gebruikt worden voor doeleinden van bosbouw. Bosbouw kan immers niet beschouwd worden als een agrarische activiteit in het normale spraakgebruik en kan tot wezenlijke verandering leiden van de structuur van het landschap. De bestemming Agrarisch laat wel ruimte voor extensief dagrecreatief medegebruik (wandelen, fietsen, picknickplaatsen en dergelijke).

Binnen de tot "agrarisch" bestemde gronden mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (afrostering en dergelijke) tot een hoogte van 1 meter worden opgericht. De hoogte van de kuil- en sleufsilos mag niet meer dan 2 meter bedragen, daarbij is tevens bepaald dat deze in een directe ruimtelijke relatie met het bouwperceel moeten worden opgericht, en wel binnen een afstand van 50 meter tot het agrarisch bouwblok. Daarnaast is de ruimte geboden om tot een oppervlakte van 1.000 m² tunnelkassen tot een bouwhoogte van 2 meter op te kunnen richten. Het gaat hier om "kassen" die slechts voor een gedeelte van het groeiseizoen wenselijk zijn.

♦ *Ontheffing*

De mogelijkheid is opgenomen om buiten de op de kaart aangegeven agrarische bouwpercelen bebouwing op te richten. De overschrijding van het bouwperceel mag echter niet meer dan 25 meter bedragen.

Ook kan een ontheffing worden verleend om bij de woning (bestemming Wonen) gelegen agrarische gronden, die niet meer feitelijk als agrarische gronden in gebruik zijn, te gebruiken als tuin of erf. De maximale oppervlakte aaneengesloten grond die hiervoor mag worden gebruikt bedraagt 900 m². Voorwaarden voor het verlenen van de ontheffing zijn dat de natuurlijke en/of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast en de belangen van de aangrenzende agrarische gronden niet worden geschaad. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde (afrostering en dergelijke) ten behoeve van de woonfunctie worden gerealiseerd.

♦ *Aanlegvergunningenstelsel*

Deze regels hebben onder meer betrekking op het kunnen aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het (extensieve) dagrecreatieve medegebruik van het landelijk gebied en de bescherming van de houtopstanden binnen agrarische doeleinden.

- ♦ *Wijzigingsbevoegdheid*

Binnen deze ontwikkelingsregeling zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze bevoegdheden maken het mogelijk medewerking te verlenen aan zich nader aandienende ontwikkelingen.

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Deze bestemming betreft het reeds bestaande agrarisch bedrijf. De regeling is afgestemd op de in het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen regeling, teneinde rechtsongelijkheid zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en met name voor de agrarische bedrijfsbebouwing.

In de bestemmingsomschrijving is verder bepaald dat deze gronden tevens bestemd zijn voor "bed and breakfast", bescheiden dagrecreatieve voorzieningen en kleinschalig kamperen.

Ter plaatse mogen de agrarische bedrijfsgebouwen van één bedrijf worden opgericht. Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt, dat eventuele tuinen of erven en opslagplaatsen voor kuilvoer en dergelijke zich ook buiten de agrarische bouwblokken mogen bevinden. Per bedrijf (bestemmingsvlak) mag één bedrijfswoning worden gebouwd, voor zover deze niet reeds aanwezig is. De inhoudsmaat van de bedrijfswoning is afgestemd op de maatvoering in het plan "Buitengebied", namelijk 800 m³.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de (bedrijfs)gebouwen is uitsluitend een maximale goothoogte opgenomen. Daarnaast is een maximale bouwhoogte geregeld. De bouwhoogte van de bouwwerken, die niet als gebouw aangemerkt kunnen worden - waarbij gedacht kan worden aan silo's en hooibergen - mag in zijn algemeenheid 15 meter bedragen. Voor erf- en perceelscheidingen geldt een bouwhoogte van 2,5 meter en voor sleufsilos 3 meter.

Qua bebouwingsmogelijkheden zijn er geen beperkingen opgenomen. Gelet op de regelgeving en de primaire toets dat bebouwing noodzakelijk dient te zijn voor het reële agrarische bedrijf kan een inperking door bijvoorbeeld een bebouwingspercentage op te nemen achterwege blijven.

- ♦ *Ontheffing*

Ook van de overige hiervoor genoemde bepalingen kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. Ten aanzien van de opgenomen mogelijkheid voor dubbele bewoning kan worden opgemerkt dat nadrukkelijk gesproken is over "huisvesting van twee huishoudens" (het realiseren van twee wooneenheden binnen één hoofdgebouw) teneinde te voorkomen dat (op termijn) twee zelfstandige (vrijstaande) woningen kunnen worden gerealiseerd. De opgenomen regeling sluit aan bij de gemeentelijke notitie "Woningsplitsing in de kernen". In tegenstelling tot woningen buiten de kom, is de minimale maat voor woningsplitsing gesteld op 500 m³. Een maximale maat voor bijgebouwen is niet opgenomen, omdat dit voorschrift geen afzonderlijke regeling voor bijgebouwen bij de woning kent. De regeling maakt dus geen onderscheid tussen bijgebouwen bij de woning en overige (bedrijfs)gebouwen. Belangrijk is verder, dat de verschijningsvorm van het woonhuis gehandhaafd dient te blijven. De regeling voorziet dus niet in mogelijkheden voor een uitgebreide uitpandige verbouwing.

Een andere opgenomen ontheffingsbevoegdheid, die enige toelichting behoeft, maakt het mogelijk om een gedeelte van de bestaande bebouwing te gebruiken voor agrarische verwante nevenactiviteiten, zoals vis- en wormkwekerijen, dierenpensies maar ook voor loon- en veehandelsbedrijven tot een maximale oppervlakte van 200 m². Daarnaast wordt het met het oog op verbrede plattelandsontwikkeling wenselijk geacht dat ruimte wordt geboden voor "verkoop af boerderij" van niet op het eigen bedrijf geproduceerde streekgebonden producten. Om daarbij uitwassen te voorkomen is bepaald dat daarvoor niet meer dan 50 m² van de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de ontheffingen wordt niet alleen het belang van de aanvrager afgewogen, maar ook de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden. Ook de mogelijke (significante) gevolgen voor gebieden welke zijn aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de in de Natuurbeschermingswet geïmplementeerde Vogel- en/of Habitatrichtlijn dienen meegewogen te worden bij de beoordeling.

♦ *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin en een aangrenzende gebiedsbestemming. Voor Wonen betreft dit het gebruik en de verbouw van een aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken boerderij voor burgerwoondoeleinden. Daarnaast biedt deze wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid, om de bestemming bij gehele of gedeeltelijke beëindiging, te wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie (boerderijkamers), sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, milieuvriendelijke ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheidsbedrijven, dierenpensies en bijenhouderijen.

Verder zijn mogelijkheden opgenomen voor de agrarisch verwante bedrijven zoals agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven en vis- en wormkwekerijen. Nog meer hergebruiksmogelijkheden zijn er vanwege de ligging in een zogenaamde kernrandzone. Hier mogen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ook worden gebruikt ten behoeve van een tuincentrum, manege, hoveniersbedrijf, dierenartsenpraktijk en dergelijke. Deze bedrijven hebben meer en intensievere verkeersbewegingen tot gevolg, deze zijn in de zones rond de kernen aanvaardbaar.

In alle situaties geldt dat de omvang van de bestaande bebouwing ten behoeve van de vervangende functie niet mag worden vergroot. Hoewel niet wordt verwacht dat in grote mate een beroep zal worden gedaan op deze wijzigingsmogelijkheid moet te dien aanzien worden opgemerkt dat door de wijziging in geen geval grotere beperkingen mogen ontstaan voor de landbouwbedrijven in de omgeving. Ten aanzien van de educatieve functies kan worden opgemerkt dat hier vooral gedacht wordt aan activiteiten, die op enigerlei wijze in relatie staan tot het buitengebied zoals het bieden van inzicht over "het leven op een boerderij", hobbycursussen tuinbouw (biologisch/dynamisch tuinieren), landschapkunde of natuurstudie. Om te onderstrepen dat het hier niet gaat om dansscholen, therapeutisch centrum en dergelijke is achter educatieve, weliswaar tussen haakjes, het woord "buitengebied" opgenomen.

Voor wat betreft de milieuvriendelijke ambachtelijke en kunstnijverheidsbedrijven moet - in het verlengde van "beroep aan huis" - worden gedacht aan kleinschalige bedrijfjes, die in principe niet milieuvergunningplichtig zijn. Ondergeschikte detailhandel, zijnde de verkoop van ter plaatse geproduceerde/vervaardigde artikelen, moet aanvaardbaar worden geacht.

Bedrijf

Bij de hier gebruikte bestemmingsomschrijving heeft als uitgangspunt gegolden dat deze bestemming wordt gebruikt bij incidentele, verspreid door de kern liggende (niet-agrarische) bedrijven, inclusief een eventuele bedrijfswoning. Deze bestemming betreft locaties waar thans al sprake is van bedrijvigheid. In zijn algemeenheid zijn bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de aan de regels toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is ontleend aan de door de VNG opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering (2007) en de categorieën 1 en 2 betreffen bedrijven die in gemengde wijken acceptabel worden geacht. Bestaande bedrijven die niet (geheel) passen binnen deze categorie-indeling zijn middels een aparte aanduiding (specifieke vorm van bedrijf) vastgelegd in de regels en op de plankaart, waardoor plaatsing onder het overgangsrecht wordt voorkomen. Overigens dient een dergelijk bedrijf evengoed aan de geldende milieuregels te voldoen, zodat geen sprake is van een onacceptabele situatie. Ook is het mogelijk om een bedrijf, dat niet in de Staat is genoemd toe te staan na ontheffing. Hiertoe dient te worden nagegaan of het bedrijf qua hinder en/of gevaar inpasbaar is in de omgeving.

In verband met de regelgeving omtrent externe veiligheid is bepaald dat Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan en dat geldt vanwege het geluidsaspect ook voor Wgh-inrichtingen (de zogenaamde grote lawaaimakers).

De aanduiding Nutsbedrijf is opgenomen voor zover nutsgebouwen niet vergunningsvrij kunnen worden gebouwd. Concreet betekent dit dat nutsgebouwtjes die niet groter zijn dan 15 m² en niet hoger dan 3 meter niet apart worden aangeduid.

De aanduiding Verkooppunt motorbrandstoffen is toegekend aan de aanwezige tankstations. Omdat bij 1 verkooppunt reeds lpg wordt verkocht, is een maximale jaarlijkse doorzet (verkoop) van 1.000 m³ vastgelegd. De maat van 1.000 m³ vloeit voort uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en is bepalend voor de aan te houden risicocontour. Bij een doorzet boven 1.000 m³ wordt deze risicocontour namelijk groter. De risicocontour zelf is op de kaart aangeduid als Veiligheidszone lpg.

Bos

Deze bestemming is in hoofdzaak bedoeld voor gronden met bos(bepanting) en bosstroken. Daarnaast is in een klein gedeelte van het plangebied sprake van "wonen in het bos". Ter plaatse zijn middels de aanduiding "bijgebouwen" bouwmogelijkheden voor aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen in het bos opgenomen. Als voor de plaatsing van bijgebouwen bomen moeten worden gekapt, kan dit alleen na een verleende aanlegvergunning. Dit om de bosstructuur ter plekke te beschermen en in stand te houden.

Op gronden met deze bestemming is ook een archeologisch monument aanwezig. Dit is als zodanig op de plankaart aangeduid. De betreffende aanduiding heeft een signalerende werking.

Detailhandel

De winkels zijn als zodanig bestemd. Uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat binnen deze bestemming niet alleen detailhandel mag worden uitgeoefend doch dat ook de functie (bedrijfs)wonen toelaatbaar is.

Groen

Deze bestemming laat groenvoorzieningen, plantsoenen en bijbehorende voorzieningen in de zin van paden, speelvoorzieningen et cetera toe. Ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn hier toegelaten. Bij deze bestemming is het gebruik ten behoeve van evenementen een toegelaten gebruik. Voor een nader aangeduid gebied (het voormalig spoorbaan-tracé) geldt dat met een wijzigingsplan kan worden gekomen tot de realisering van een fietspad van structurele betekenis).

Horeca en Kantoren

De binnen het dorp aanwezige horeca (restaurants, cafés en dergelijke) is als zodanig bestemd en een bedrijfswoning is toegelaten. Zelfstandige kantoren zijn toegelaten binnen de bestemming Kantoren. Hier bestaat ook de mogelijkheid voor een bedrijfswoning.

Maatschappelijk

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die thans in gebruik zijn ten behoeve van een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, medisch, cultureel en maatschappelijk gebied. Het begrip "maatschappelijke voorzieningen" is in artikel 1 nader omschreven.

De zorginstellingen en de begraafplaats zijn nader aangeduid.

Tuin

Deze bestemming betreft de gronden bij woningen, die in beginsel vrij van bebouwing dienen te blijven. Daar waar de aanduiding "bijgebouwen" op de plankaart is opgenomen, mogen in beperkte mate (delen van) gebouwen worden geplaatst. Deze aanduiding betreft bestaande bebouwde situaties. De bestemming maakt deel uit van de overige tot een bouwperceel behorende gronden, hetgeen relevant is bij de berekening van de bebouwingspercentages.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen verblijfs- en verkeersvoorzieningen.

Wonen

Deze bestemming omvat alle - niet van bijzondere aard zijnde - vormen van wonen. Door middel van aanduidingen is de specifieke bebouwingskarakteristiek (als aaneengebouwd en gestapeld) bepaald, alsmede de goot- en bouwhoogte. De bestemming betreft vooral bestaande vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime kavels. De woningen die een gesloten bebouwingsbeeld vormen in het straatbeeld zijn aangeduid met "aaneengebouwd". Locaties voor nieuw te bouwen woningen zijn aangeduid.

De functie van bedrijfsmatige activiteiten, die niet meer onder de zogenaamde "vrije beroepen" kunnen worden geschaard is op de plankaart aangeduid met "specifieke vorm van bedrijf). In het voorschrift is vervolgens aangegeven welke functie op welk adres als activiteit is toegestaan.

De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw sluiten aan bij de begrippen zoals die worden gehanteerd in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken dat op 1 januari 2003 in werking is getreden. Overeind blijft de behoefte om de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen te maximeren, zowel in aantal m² als ten opzichte van de grootte van het perceel door middel van een bebouwingspercentage. Een maximum aantal m² zet een rem op de bouw mogelijkheden bij grote percelen en een maximum bebouwingspercentage zet een rem op de bouw mogelijkheden bij kleine percelen.

Binnen het bouwvlak mogen zowel hoofdgebouwen als aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht, mits een bepaalde afstand tot de zijdelingse perceelgrens in acht wordt genomen tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd. Voor de berekening van het bebouwingspercentage wordt verwezen naar de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel. Voorts is de nuancering aangebracht dat de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen (het verlengde van) de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend. Op basis hiervan is het bijvoorbeeld mogelijk een bijgebouw (of aan- of uitbouw) aan de achterzijde van de woning te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van het aantal vierkante meter bijgebouw. Bij woonhuizen kan te allen tijde maximaal 15 m² aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd.

Verder is van belang dat de gemeentelijke notitie "Woningsplitsing in de kernen" is verwerkt in het voorschrift. Middels de hiertoe opgenomen ontheffingsregeling is het mogelijk om twee huishoudens in één woning te vestigen, waarbij het gaat om woningen vanaf 500 m³ (vóór splitsing). Bij een woning van 500 m³ vóór splitsing is per huishouden 30 m² aan bijgebouwen toegestaan. Deze oppervlakte kan naar rato worden vermeerderd tot 60 m² bij 800 m³. Dus bijvoorbeeld bij 600 m³ is 40 m² toegestaan, bij 650 m³ is 45 m² toegestaan etcetera. Belangrijk is verder, dat de verschijningsvorm van het woonhuis gehandhaafd dient te blijven. De regeling voorziet dus niet in mogelijkheden voor een uitgebreide uitpandige verbouwing.

Waarde - ecologie

Deze dubbelbestemming is van toepassing vanwege de aanwezigheid van een HEN-water (Hoogste Ecologische Niveau). In het Streekplan en het daarmee samenhangende Waterhuishoudingsplan is bepaald dat ten behoeve van de borging van de waterkwaliteit bij HEN-wateren aan weerszijden een beschermingszone van 15 meter in acht moet worden genomen. Binnen deze zone dienen ter bescherming en/of verbetering van de waterkwaliteit, watervoerendheid en morfologie van de oevers - maar ook ter voorkoming van verontreiniging - bepaalde activiteiten te worden verboden dan wel nader geregeld te worden.

geluidzone industrie

Deze zone betreft de geluidzone van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd bedrijfsterein. Binnen deze geluidzone mag geen toename plaatsvinden van geluidgevoelige functies.

veiligheidszone - lpg

Deze zone vloeit voort uit de aanwezigheid van een lpg-verkooppunt. Toename van het aantal kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten (woningen, bedrijfsgebouwen etc.) is binnen deze zone niet toegestaan. In feite betekent dit, dat alleen nieuwe bebouwing ten dienste van het verkooppunt van motorbrandstoffen kan worden gebouwd.

Anti-dubbeltelregel

Hier is de anti-dubbeltelregel opgenomen teneinde een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Dit zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksbepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

Het gebruik van gronden als paardenbak is verboden en via ontheffing (algemene ontheffingsregel) kan het gebruik, de aanleg en de bouw van een paardenbak worden toegestaan. Bij de beoordeling van aanvragen zal getoetst worden aan de gemeentelijke beleidsregels (Paardenbakkenbeleid).

Ook is de zogenaamde toverformule opgenomen mede met het oog op constante jurisprudentie. Dat houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de gebruiksvoorschriften, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders een ontheffingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde ontheffingen. Indien de plankaart niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke ontheffing kan worden verleend. Het verlenen van ontheffing mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van ontheffing moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht. Hier heeft ook het gemeentelijk paardenbakkenbeleid haar vertaling gevonden.

Overige regels

Gelet op de bestemmingsplanpraktijk van globalere planvormen is het gewenst de aanvullende werking van de bouwverordening uit te sluiten: anders kunnen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening de geboden ruimte inperken. In feite wordt een aantal bepalingen van de bouwverordening buiten toepassing verklaard.

Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht is de wettelijk voorgeschreven redactie aangehouden. Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een bouwvergunning mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet wordt vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Indien een bouwwerk door een calamiteit tenietgaat, is herbouw onder voorwaarden toegestaan.

Onder het kopje Gebruik is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Ook is geregeld in hoeverre wijziging van het gebruik is toegestaan.



7.

Economische uitvoerbaarheid

Conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het hier voornamelijk een bestaande situatie betreft waaraan een planologische regeling is toegekend. Aan de realisatie daarvan zijn voor de gemeente Epe geen kosten verbonden.



8.

Inspraak en overleg

8.1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Epe-Zuid" omvat de planologisch-juridische regeling voor het gebruik van gronden en gebouwen in Epe-Zuid. Het plangebied bestaat uit grof aangegeven de woongebieden Hogeland, Burgerenk, Enkweg en Vegtelarij. Het bestemmingsplan consolideert in belangrijke mate de huidige ruimtelijke situatie. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen grote nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, ingaande woensdag 22 november 2006 gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen.

Tijdens een op 11 december 2006 gehouden inloopavond in het gemeentehuis (van 19:00-21:00 uur) kon kennis worden genomen van het voorontwerpbestemmingsplan "Epe-Zuid" en was er gelegenheid om vragen te stellen.

Gedurende de inspraaktermijn zijn inspraakreacties ontvangen. Alle insprekers hebben de gelegenheid gehad om de reactie mondeling toe te lichten. Van deze mogelijkheid heeft een groot aantal insprekers gebruik gemaakt.

Inmiddels zijn ook de hoorzittingen gehouden over verschillende inspraakreacties.

Voorts is op 19 november 2007 nog een (inspraak)reactie ingekomen (nummer 36).

8.2. Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Epe-Zuid

1. Juridisch adviesbureau ADBO, Kamperweg 30, 8162 EP Epe, betreft inspraakreactie namens de heer G.E.N. van der Hulst, Hagedisweg 1, 8162 ND Epe. Kaartblad 1

Samenvatting

Ten opzichte van de vigerende bestemming is het bestemmingsvlak van de firma Vos gewijzigd. Verzocht wordt om het bestemmingsvlak te verkleinen en de vigerende bestemming "agrarische doeleinden" te handhaven.

Reactie gemeente

De bestemming "Bedrijf" is inderdaad over een groter gebied aangegeven dan in het vigerende bestemmingsplan "Hogeland". In het vigerende bestemmingsplan heeft de directe omgeving van het bouwblok - dat wel een bedrijfsbestemming heeft - een agrarische bestemming. Het bebouwingsvlak in het voorontwerp bestemmingsplan is evenwel kleiner dan het bouwblok op de vigerende plankaart.

Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan gewijzigd.

Het gebied met de bedrijfsbestemming is verkleind en het bouwvlak is gelijk gebleven.

De omliggende gronden - dus ook de gronden tussen woning van inspreker en de bestemming "bedrijf" - zijn nu (weer) "agrarisch" bestemd.

2. KB Vastgoed Postbus 10338, 7301 GH Apeldoorn

Samenvatting

Inspreker heeft plannen om starterswoningen te realiseren aan de Duisterestraat te Epe. Met deze inspraakreactie brengt inspreker de gemeente formeel op de hoogte van de plannen. Inspreker wil met de gemeente een stedenbouwkundige visie opstellen voor dit gebied.

Reactie gemeente

Op 13 juli 2004 hebben wij het "Plan van aanpak - actualisering bestemmingsplannen" vastgesteld. Een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente is niet meer actueel. Dit is een reden om door middel van een inhaalslag actuele en eenduidige bestemmingsplannen te vervaardigen.

Het bestemmingsplan "Epe-Zuid" maakt deel uit van deze actualiseringslag en is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingsgerichte projecten worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan en voor de beoordeling van woningbouwplannen die niet voldoen aan de Woonvisie en die niet in de Woonvisie zijn opgenomen geldt de beleidsregel "Woningbouw buiten de Woonvisie 2005-2015" (datum inwerkingtreding 4 juli 2007).

3. B.V. Bouwbedrijf E.J. Veldhuis en zn., Tongerenseweg 38, 8162 PN Epe. Kaartblad 1

Samenvatting

- a. In de voorschriften wordt onvoldoende rekening gehouden met het feit dat dit bedrijf een bouwbedrijf is met specifieke richtlijnen en huidige rechten betreffende geluid- en stofhinder.
- b. Het bedrijf staat wel vermeld in de "lijst van bedrijfsactiviteiten blad 2", maar niet in de "Lijst van bedrijven blad 1".
- c. De bedrijfswoning Tongerenseweg 32 is niet bestemd tot bedrijfswoning, maar als gewone woning.
- d. De oostelijke rooilijn loopt vlak langs de gevel van de woning. Hierdoor is inspreker beperkt in de uitbreidingsruimte.
- e. Op de plankaart is niet duidelijk aangegeven wat de goothoogte en nokhoogte mogen zijn bij uitbreidingen aan het bedrijfsgebouw.

Reactie gemeente

Ad a en b.

Het bedrijf is bestemd als "bedrijf" met een nadere aanduiding. In de bestemmingsomschrijving van "bedrijf" is vastgelegd dat er mogelijkheden zijn voor bedrijvigheid in de categorie 1 en 2. Met de aanduiding is geregeld dat ter plaatse tevens het bouwbedrijf (als categorie 3.1 bedrijf) met de daarbij behorende invloeden op de omgeving is toegestaan.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de reactie niet aangepast.

Ad c en d.

Uit de inspraakreactie blijkt dat er sprake is van een bedrijfswoning. Uit ruimtelijke overwegingen bestaat er geen bezwaar om de rooilijn aan te passen aan de rooilijnen

van aangrenzende percelen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie aangepast. De bedrijfswoning Tongerenseweg 32 is opgenomen binnen het bestemmingsvlak "bedrijf" en de oostelijke rooilijn naast de bedrijfswoning is aangepast.

Ad e.

Voor een deel is de maximaal toegestane bouwhoogte 4 meter, voor dat deel is geen maximale goothoogte aangegeven. Voor een ander deel is de maximale goothoogte 6 meter en de toegestane bouwhoogte 7 meter. De bouwmogelijkheden zijn voldoende duidelijk aangegeven. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de reactie niet aangepast.

4. Familie E.J. Veldhuis, Tongerenseweg 32, 8162 PN Epe. Kaartblad 1

Samenvatting

De woning Tongerenseweg 32 is een bedrijfswoning en behoort bij B.V. Bouwbedrijf E.J. Veldhuis en Zn. De oostelijke rooilijn van de woning is strak langs de woning getrokken waardoor er geen uitbreidingsruimte aan deze zijde is. Inspreker is van plan aan deze zijde van de woning een uitbreiding te realiseren.

Reactie gemeente

Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie nummer 3 (ad. c en d).

5. Hoveniersbedrijf Van Triest B.V., Tongerenseweg 116, 8162 PP Epe. Kaartblad 1

Samenvatting

Het hoveniersbedrijf aan de Tongerenseweg 116 heeft gedeeltelijk de bestemming "bedrijf" en gedeeltelijk de bestemming "agrarisch". Verzocht wordt om alle gronden, behorend tot het bedrijf (ook die aan de Kolthovenweg) een bedrijfsbestemming te geven. In verband met de geplande uitbreiding is het noodzakelijk deze gronden (gedeeltelijk) te verharderen. Vanuit de Kolthoven is een uitritvergunning voor zijn bedrijf.

Reactie gemeente

In het kader van de gewenste uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende bebouwing is reeds het conceptvoorontwerpbestemmingsplan "Hogeland, 29^e partiële herziening" opgesteld.

Op basis daarvan is inmiddels vergunning verleend voor de bouw van een kas.

Het ontmoet geen bezwaar om vorenstaande thans planologisch vast te leggen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

6. Familie R. Vos, Zuukerweg 29, 8161 XW Epe. Kaartblad 5

Samenvatting

- a. Het bouwblok is ten opzichte van het geldende plan in oppervlakte teruggebracht. Verzocht wordt om het geldende bestemmingsvlak/bouwvlak te handhaven.
- b. Enige bouwwerken staan niet op de ondergrond aangegeven. Verzocht wordt om deze op de kaart op te nemen.

-
- c. De oppervlakte van de bestemming erf is niet aansluitend aan aangrenzende percelen, bovendien valt een bestaande berging buiten dit vlak. Verzocht wordt om dit aan te passen overeenkomstig de bijgevoegde tekening nummer 3.
- d. Sinds 1996 is er sprake van een aan huis verbonden beroep/kantoor aan huis. Inspreker heeft een assurantiekantoor. Verzocht wordt om deze activiteit toe te voegen aan de lijst nevenactiviteiten bij wonen.
- e. In het verleden stond er een garage met carport. Er vanuit gaande dat er geen vergunning nodig was, is dit gesloopt en is er weer een nieuwe carport gerealiseerd. Door de bezwarencommissie is aangegeven dat er eerst in het bestemmingsplan "Epe-Zuid" gekeken moet worden naar mogelijkheden van legalisering. Inspreker weet niet of de dwangsom nu doorloopt .

Reactie gemeente

Ad a.

Er bestaan ruimtelijk gezien geen bezwaren tegen handhaving van het vigerende bouwvlak. Het bestemmingsplan is aangepast.

Ad b.

Er wordt ten behoeve van de bestemmingsplankaart gebruik gemaakt van de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) aangevuld met de kadastrale grenzen. Toevoegen van genoemde bouwwerken aan deze officiële kaartbestanden is formeel gezien niet juist. Van tijd tot tijd wordt deze ondergrond bijgewerkt. De kaart wordt nu niet aangepast.

Ad c.

De bestaande berging valt binnen de bij de woning behorende "erf" en is derhalve planologisch op de juiste wijze bestemd. De kaart is niet aangepast omdat een en ander niet noodzakelijk is.

Ad d.

De door inspreker genoemde activiteiten passen binnen de aan huis verbonden beroepen. Het bestemmingsplan (voorschriften) is niet aangepast omdat de noodzaak daartoe ontbreekt.

Ad e.

De carport is gebouwd binnen het op de voorontwerp bestemmingsplan kaart aangegeven "erf" bij de woning. Planologisch gezien is een en ander mogelijk. De totale bebouwing aan bestaande bijgebouwen valt binnen de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

Aanpassing van de plankaart is niet noodzakelijk. De door inspreker aangehaalde aanschrijving en dwangsom is in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

7. Dommerholt Advocaten, Postbus 695, 7300 AR Apeldoorn, namens de heer J. van Zuuk, Brouwerijstraat 38, 8161 XN Epe. Kaartblad 1

Samenvatting

Verzocht wordt om het perceel, kadastraal bekend Gemeente Epe en Oene, sectie A, nr. 2406, gelegen aan de Duisterestraat te Epe een woonbestemming te geven. In het voorontwerp heeft het perceel de bestemming "agrarische doeleinden". Als er een woning wordt gerealiseerd dan zijn er mogelijkheden voor doorstroming en kunnen hier mensen komen wonen, die een (goedkope) woning achterlaten. Tevens wordt vanuit het rijk gestimuleerd om meer woningen te realiseren.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan "Epe Zuid" maakt deel uit van deze actualiseringslag en is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Ontwikkelingsgerichte projecten worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid dienaangaande is beschreven bij inspraakreactie nummer 5.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

8. E.P.A. de Vries, A. S. de Vries-van Oostveen, Rietberglaan 8, 8162 NE Epe. Kaartblad 1.

Samenvatting

- a. Verzocht wordt om een bepaling op te nemen in het bestemmingsplan waarbij aan de burgers met paarden en paarden hobby/bedrijf recht wordt gedaan met 'duidelijke positieve paarden stimulerend voorschriften'. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat de gemeente bezig is met het opstellen van beleidsregels ten aanzien van paardenbakken.
- b. In het plan wordt gesproken van een parkachtige omgeving, wat houdt dit in.
- c. Insprekers zijn tegen parkachtige bebouwing in het gebied omsloten door Rietberglaan-Hagedisweg-Duisterestraat-Tongerenseweg-Lohuizerveenweg.
- d. Bij aankoop van de woning Rietberglaan 8 te Epe is gebleken uit informatie van de gemeente en de verkopende makelaar dat er in de agrarische gebieden nooit gebouwd zou worden. Dit wordt met dit voorontwerp bestemmingsplan veranderd, hierdoor zal inspreker schade leiden.

Reactie gemeente

Ad a.

Er is inmiddels beleid gemaakt voor het hobbymatig houden van paarden en een regeling is in de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

Ad b en c.

Het bezigen van het begrip "parkachtige bebouwing" laat zich verklaren door hetgeen aangaande Hogeland in het structuurplan Epe is beschreven. In het structuurplan wordt vermeld dat het in de bedoeling ligt de woonbuurt Hogeland af te ronden. Op deze locatie zou een parkachtig woonmilieu gerealiseerd moeten worden.

In de toekomst zal een en ander eventueel in een ander bestemmingsplan uitgewerkt worden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Ad d.

Ontwikkelingen kunnen aanleiding geven tot wijziging van beleid. In dat kader kan waarde worden gehecht aan de inhoud van een structuurplan. Van gemeentewege zullen geen uitspraken zijn gedaan als door inspreker gemeld en uitspraken van makelaars moeten geheel voor 'eigen' rekening blijven.

Het bestemmingsplan "Epe Zuid" maakt deel uit van een actualiseringslag en is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Ontwikkelingsgerichte projecten worden dus niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Van de opmerking aangaande planschade wordt kennis genomen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

9. Rensink Bureau voor Bouwkunst, Europalaan 1, 8161 ZB Epe. Kaartblad 1

Samenvatting

- a. Dit betreft de woningen Duisterestraat 14 en 14a te Epe. Voor het pand 14a wordt een schetsplan opgesteld, inspreker stelt een ruimer stedenbouwkundige opzet voor, waardoor beide woningen ruimer gesitueerd zijn.
- b. Inspreker ziet graag dat de woningen aan bijvoorbeeld de Europalaan een diepte van bijvoorbeeld 15 meter krijgen in plaats van 12 meter krijgen. Dit geldt ook voor zijn praktijkruimte. Voor de gemeente scheelt dit veel vrijstellingen.

Reactie gemeente

Ad a.

Het beoogde schetsplan wordt op dit moment niet geaccordeerd. Dit komt doordat dit bestemmingsplan een beheergerichte opzet heeft en nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen worden. De verplaatsing van de woning is van dusdanige aard dat dit niet meer valt onder het beheren van de bestaande ruimte. Herbouw van een woning zeer nabij de bestaande locatie zou wel in dit bestemmingsplan opgenomen kunnen worden, maar dat is nu niet aan de orde. Er zijn voornemens om voor de omgeving Hogeland/Duisterestraat een brede visie op te stellen waaruit naar voren zou kunnen komen dat bepaalde plannen inpasbaar zijn. De ontwikkelingen dienaangaande dienen te worden afgewacht.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Ad b.

De opgenomen bouwblokken staan al hoofdgebouwen toe die groter zijn dan de hoofdgebouwen die er nu staan. Achter, links en rechts van de hoofdgebouwen zijn, onder nadere voorwaarden, uit-, aan- en bijgebouwen toegestaan en zo behoort een praktijkruimte tot de mogelijkheden.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

10. Rensink Bureau voor Bouwkunst, Europalaan 1, 8161 ZB Epe

Samenvatting

Voor bebouwingmogelijkheden heeft het perceel Europalaan 1 een diepte van 15 meter. Inspreker verzoekt deze mogelijkheid te handhaven, mede in verband met een schetsplan dat in realisatie is. Tevens verzoekt inspreker deze bouwmogelijkheid voor alle vrijstaande woningen te behouden in plaats van de nu opgenomen 12 meter.

Reactie gemeente

De bouwdiepte van 15 meter (zoals in het vigerende plan aangegeven) is hier ruimtelijk gezien mogelijk, mede in het licht van de groenstrook achter de woningen en de afstand ten opzichte van de woningen noordelijk van perceel van inspreker.

Het bestemmingsplan is ter plaatse van het perceel Europalaan 1 en Europalaan 3 aangepast.

11. Mevrouw H.J. Eggink, Centrumweg 13, 8162 PT Epe

Samenvatting

Inspreker juicht het toe dat de recreatiewoningen een woonbestemming krijgen in dit plan. In het verleden heeft het college van burgemeester en wethouders toegezegd dat er een woonbestemming zou komen op het perceel Centrumweg 13 te Epe. Inspreker verzoekt met een beroep op rechtsgelijkheid haar woning gelijk te stellen met de recreatiewoningen in het bestemmingsplan Hogeland en alsnog een woonbestemming toe te kennen.

Reactie gemeente

Het raadsbesluit van 16 december 2004 inzake permanente bewoning recreatieverblijven is hierbij leidend. De toelichting van het bestemmingsplan gaat hier ook op in en daar wordt korthedshalve naar verwezen. Het perceel Centrumweg 13 is niet gelegen in het bestemmingsplan gebied "Epe Zuid". Deze inspraakreactie vormt ook geen aanleiding om het plangebied te vergroten.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

12. De heer G. ten Raa, Pelzerpark 23, 8161 GA Epe. Kaartblad 2

Samenvatting

Inspreker verzoekt om rekening te houden met vigerende bouwmogelijkheden en om de erfbestemming aan de noordwestzijde van het perceel te vergroten zodat er een uitbreiding van het aanwezige bijgebouw (garage/berging) mogelijk is.

Reactie gemeente

In ruimtelijke zin ontmoet het geen bezwaar om de voorgestane bebouwing planologisch mogelijk te maken. Volstaan kan worden met een aanpassing van de begrenzing tussen tuin en erf.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

13. De heer N.R. Coevoet en de heer O.D. Landeweer, Duisterestraat 10, 8162 GL Epe. Kaartblad 1

Samenvatting

- a. Insprekers verzoeken de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming "tuin", zoals aangegeven op de bijgevoegde situatietekening.
- b. Insprekers verzoeken het "woonblok" te vergroten om in de toekomst een bijgebouw of een zwembad te kunnen aanleggen en verwijzen daarvoor mede naar het bouwblok van Duisterestraat 12 .
- c. Insprekers geven ook aan dat de verleende vrijstelling vanuit het verleden waarschijnlijk niet is meegenomen, omdat de oude schuren en woning nog op de plankaart staat aangegeven.

Reactie gemeente

Ad a.

Het wijzigen van de agrarische bestemming in de bestemming "tuin" ontmoet ruimtelijk gezien geen bezwaren, ook omdat het huidige gebruik niet meer specifiek agrarisch is. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

Ad b.

Het vergroten van het bij wonen behorende bestemmingsvlak/erf is ruimtelijk gezien niet gewenst omdat alsdan bebouwing kan worden gerealiseerd in de directe nabijheid van de woning Duisterestraat 12. De in het voorontwerpplan aangegeven situering is stedenbouwkundig ruimtelijk en gelet op de huidige situatie te verkiezen boven de door inspreker gewenste situatie.

Overigens wordt opgemerkt dat het erf bij de woning fysiek voldoende mogelijkheden biedt voor de door inspreker voorgestane ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Ad c.

De verleende vrijstelling en de gerealiseerde woning zijn op juiste wijze in dit plan geregeld, maar de digitale ondergrond is daarop (nog) niet aangepast. Vanuit bestemmings-technische overwegingen is dit niet bezwaarlijk. De digitale ondergrond is voorts eigendom van het Kadaster en niet van de gemeente.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

14. De heer M.C. Kooijman, Duisterestraat 7, 8162 GL Epe. Kaartblad 1

Samenvatting

Inspreker verzoekt de panden Duisterestraat 7 en Duisterestraat 7a te Epe een woonbestemming te geven. In het voorontwerp is ten onrechte alleen het pand Duisterestraat 7 tot woning bestemd. Het pand 7a is opgericht als zomerhuis en wordt sinds 1973 permanent bewoond. Inspreker verwijst onder andere naar het besluit van de gemeenteraad van 16 december 2004 inzake de permanente bewoning van recreatiewoningen.

Reactie gemeente

Beide panden zijn inderdaad als woning in gebruik. Ook pand 7a dient een woonbestemming in dit bestemmingsplan te verkrijgen. In het kader van dit bestemmingsplan mag aldaar permanent worden gewoond, maar dit houdt niet in dat niet aan andere regelgeving dient te worden voldaan (Woningwet en Bouwverordening en Bouwbesluit). Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

15. De heer V. Smit, De Schans 1, 8162 GV Epe. Kaartblad 2

Samenvatting

Inspreker verzoekt de mogelijkheid tot de bouw van een carport in de bestemmingsplanvoorschriften op te nemen.

Reactie gemeente

Bebouwing op gronden met de bestemming Tuin betreft in beginsel alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van niet meer dan 1 meter. Reden hiervan is het algemeen stedenbouwkundig uitgangspunt dat dergelijke gronden vrij van bebouwing worden gehouden.

Het plangebiedje, waar de woning De Schans 3 deel van uitmaakt, is als een complexe ontworpen en gerealiseerd. Woningen en buitenruimte vormen een eenheid en bebouwing buiten de bouwvlakken doet stedenbouwkundig ruimtelijk afbreuk aan de indertijd gekozen integrale benadering en opzet.

Van begin af aan is door de stedenbouwkundige planopzet getracht om de stedenbouwkundig ruimtelijke kwaliteit ter plaatse in positieve zin te beïnvloeden door een lage bebouwingsdichtheid. In de juridische planopzet en het ontwerp van de woningen is vanaf het begin uitgegaan van inpandige bijgebouwen. Plaatsing van (bij)gebouwen - buiten de bouwvlakken - zal er toe leiden dat weer een "verdichting" van de bebouwing optreedt.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

16. Buro voor bouwkunst Henk Palm Epe, Zuukerweg 32, 8161 XT Epe. Namens de heer W.B.J. Veldhuis, Burgemeester Weertsiaan 1, 8162 DP Epe. Kaartblad 1

Samenvatting

- a. De inspraakreactie betreft het perceel Leeuwerikweg 1 Epe. Inspreker verzoekt het bouwblok zodanig te vergroten tot 5 meter van de noordelijke perceelsgrens, zodat de woning uitgebreid kan worden. Het bouwblok ligt nu strak om de woning waardoor uitbreiding niet mogelijk is. Inspreker ziet graag dat het thans geldende bouwblok gehandhaafd wordt.
- b. Inspreker meldt dat het achter het perceel gevestigde bedrijf niet is opgenomen in de bij de voorschriften behorende categorielijst.

Reactie gemeente

Ad a.

Vergroting van het bouwblok in noordelijke richting is ruimtelijk en ook structureel gezien (gelet op de bebouwingsstructuur aan de Leeuwerikweg) aanvaardbaar.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

Ad b.

Het bedrijf achter de woning Leeuwerikweg 1 betreft een bouwbedrijf en die bedrijvigheid is middels een aanduiding in het plan geregeld.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

17. Buro voor bouwkunst Henk Palm Epe, Zuikerweg 32, 8161 XT Epe. Namens de heer H. Freriks. Kaartblad 1

Samenvatting

- a. De inspraakreactie betreft het perceel, kadastraal bekend nr. 1809, gelegen aan de Rietberglaan te Epe. Inspreker verzoekt een woonbestemming aan dit perceel toe te kennen. De woning kan dan als een soort (tweede) dienstwoning voor het nabij gelegen bungalowpark "de Rietberg" fungeren;
- b. Op de plankaart van het voorontwerp staat de manege er ook op. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Inspreker heeft last van de paardenbak.
- c. De rooilijn aan de Jagtlustweg 11 te Epe is te dicht op de weg getekend. Graag wil inspreker dat dit naar achteren verplaatst wordt.

Reactie gemeente

Ad a.

Het bestemmingsplan "Epe Zuid" maakt deel uit van een actualiseringslag en is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Overigens lijkt er geen noodzaak te bestaan om voor de exploitatie van een bungalowpark te beschikken over een tweede bedrijfswoning. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Ad b.

Abusievelijk is perceel Rietberglaan bij de manege betrokken. De nu vigerende bestemmingen zullen wederom worden opgevoerd. De paardenbak is gerealiseerd op gronden met een agrarische bestemming en voor paardenbakken is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

Ad c.

Ruimtelijk gezien zijn er geen argumenten aan te voeren waarom de 'rooilijn' van dat perceel naar achteren dient te worden verplaatst.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

18. Buro voor bouwkunst Henk Palm Epe, Zuikerweg 32, 8161 XT Epe. Namens de heer G.W. van der Hoop. Kaartblad 2

Samenvatting

De inspraakreactie betreft het perceel kadastraal bekend nr. 5886, gelegen op de hoek Bremweg/Schotweg te Epe. Inspreker verzoekt het perceel een woonbestemming te geven zodat er een 2 onder 1 kap woning gerealiseerd kan worden. Inspreker is eventueel ook bereid om 2 starterswoningen te realiseren.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan "Epe Zuid" maakt deel uit van deze actualiseringslag en is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingsgerichte projecten worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan en voor de beoordeling van woningbouwplannen die niet voldoen aan de Woonvisie en die niet in de Woonvisie zijn opgenomen geldt de beleidsregel "Woningbouw buiten de Woonvisie 2005-2015" (datum inwerkingtreding 4 juli 2007).

Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

19. Buro voor bouwkunst Henk Palm Epe, Zuikerweg 32, 8161 XT Epe. Namens de heren W.M., M.W. en J.M. Bijsterbosch. Kaartblad 1

Samenvatting

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel nr. 3649, gelegen aan de Duisterestraat te Epe. Het betreffende perceel heeft de bestemming "agrarisch", er is echter geen enkele mogelijkheid om deze bestemming te realiseren. Inspreker verzoekt een passende bestemming toe te kennen met als doel in de toekomst een inbreiding van het bebouwingslint te realiseren.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan "Epe Zuid" maakt deel uit van deze actualiseringslag en is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Ontwikkelingsgerichte projecten worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan en voor de beoordeling van woningbouwplannen die niet voldoen aan de Woonvisie en die niet in de Woonvisie zijn opgenomen geldt de beleidsregel "Woningbouw buiten de Woonvisie 2005-2015" (datum inwerkingtreding 4 juli 2007).

Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

20. Buitenkamp makelaardij, Stationsstraat 9, 8161 CP Epe. Kaartblad 4

Samenvatting

De inspraakreactie betreft het perceel Korte Enkweg 6 te Epe. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de **bouw van een dubbel woonhuis** mogelijk is op het perceel Korte Enkweg 6. De gemeente heeft foutieve informatie omtrent de bestemming van het perceel verstrekt aan de makelaar, bij de verkoop van dit perceel. Op basis van de verstrekte stukken leek het mogelijk om twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel. Hiervoor diende dan een deel van de tuin van het perceel Korte Enkweg 4 aangekocht te worden.

Reactie gemeente

Stedenbouwkundig ruimtelijk is de bouw van een twee onder 1 kapwoning mogelijk. Het bestemmingsplan "Epe-Zuid" is in principe consoliderend van aard. Opgemerkt wordt echter dat in het vigerende plan, conform de destijds bestaande situatie hier wel bebouwing mogelijk was. Het betreft hier derhalve geen geheel nieuwe ontwikkeling. Er is ruimtelijk gezien geen bezwaar om die bouwmogelijkheid weer op te nemen.

Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

21. Buitenkamp makelaardij, Stationsstraat 9, 8161 CP Epe. Namens de familie Kanis. Kaartblad 1

Samenvatting

De inspraakreactie betreft de percelen, plaatselijk bekend Schietbaanweg 7 en 9 te Epe. Inspreker verzoekt, onder verwijzing naar een eerder ingediend verzoek, het bestemmingsplan aan te passen. Het betreft twee vrijstaande woningen en verzocht wordt de mogelijkheid op te nemen om de woningen op een andere locatie op het terrein te herbouwen (na sloop van de aanwezige opstallen).

Reactie gemeente

De gevraagde aanpassingen levert een verbetering op van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse. De plankaart kan zo worden aangepast dat de woning Schietbaanweg nummer 7 zich, na herbouw, richt op de Lavei.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

22. Vinke Vastgoed Makelaardij, Eperweg 9, 8071 AW Nunspeet. Kaartblad 1

Samenvatting

De inspraakreactie betreft de percelen Schietbaanweg 7 en Schietbaanweg 9 te Epe. Inspreker heeft bezwaar tegen de ruimtelijke invulling van het perceel en de wijze van bestemming. De inspraakreactie zal uiterlijk 20 januari worden aangevuld.

Reactie gemeente

Deze reactie betreft ook de onder 21 gemelde activiteit. Korthedshalve wordt verwezen naar de daarbij gegeven reactie.

23. Buurtcomité Kapelstraat, p/a J.W. Dijkstra, Kapelstraat 56 te Epe.

Samenvatting

Insprekers zijn van oordeel dat de feitelijke situatie in de woonomgeving op een aantal punten niet in overeenstemming is met de eisen die het bestemmingsplan en de eisen die de wet en regelgeving stellen. Ter vereenvoudiging heeft het buurtcomité een presentatie in tabelvorm gekozen. Deze is bijgevoegd.

nr.	Referentie	Zienswijze/opmerkingen
1.	Geen	Een bestemmingsplan heeft naar onze mening een tweeledig doel. Enerzijds gaat het om het juridisch-planologisch vastleggen van een actuele situatie zoals die ontstaan is na toepassing van partiële herzieningen, ontheffingen en vrijstellingen van het vorige bestemmingsplan, anderzijds gaat het om het vastleggen van het toekomstig gebruik van de ruimte. Wij constateren dat u vooral de eerste interpretatie volgt en tekenen daarbij aan dat in de praktijk ook situaties zijn ontstaan die niet juridisch-planologisch geregeld zijn en daardoor in feite illegaal zijn.

nr.	Referentie	Zienswijze/opmerkingen
		<p><u>Vraag</u> Kunt u duidelijk maken in hoeverre de bestaande situatie in het plan-gebied wordt gelegaliseerd, in hoeverre de bestemde situatie wordt bestendigd en hoe u denkt om te gaan met verschillen tussen die twee situaties?</p> <p><u>Zienswijze</u> Bestaande situaties die afwijkend zijn van het vigerende bestem-mingsplan en herzieningen daarvan mogen niet door het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan automatisch gelegaliseerd worden. Daartoe dienen per geval gerichte motiveringen in het ontwerp te wor-den opgenomen.</p>
2.	1.3.2. (pag. 2)	<p>U geeft in dit onderdeel aan de bestaande situatie te willen consolide-ren met een flexibele planregeling. Uit de tekst maken wij op dat u in feite een globalere opzet nastreeft. Wij veronderstellen dat u een rui-mer gebruik wilt maken van vrijstellingsbevoegdheden voor uw college. Daarmee lijkt de rechtszekerheid van direct belanghebbenden en omwonenden in het geding te kunnen komen.</p> <p><u>Vraag</u> Wat verstaat u onder een flexibele planregeling en hoe wordt daarbij de rechtszekerheid van belanghebbenden gewaarborgd?</p> <p><u>Zienswijze</u> Besluiten op basis van de vrijstellingsbevoegdheden mogen niet eer-der worden genomen dan na gerichte consultering en inspraakmoge-lijkheden voor direct belanghebbenden en omwonenden en dienen bovendien voor beroep vatbaar te zijn.</p> <p><u>Toelichting</u> Wij willen voorkomen dat een bedrijfsactiviteit van de ene soort vrijwel geruisloos (zonder democratische controle en/of zonder rechtsmoge-lijkheden voor belanghebbenden) overgaat in of wordt uitgebreid met een andere bedrijfsactiviteit.</p>
3.	2. (pag. 5)	<p>Onder aan pagina 5 wordt verwezen naar afbeelding 2. Deze afbeel-ding ontbreekt in het ter inzage gegeven materiaal en op de gemeen-telijke website.</p> <p><u>Vraag</u> Wilt u ons afbeelding 2 alsnog ter beschikking stellen? (zie ook ons voorbehoud in de inleidende brief).</p>

nr.	Referentie	Zienswijze/opmerkingen
4.	4.2.2. (pag. 13)	<p>In dit onderdeel wordt verwezen naar afbeelding 3 (AMK-IKAW). Deze afbeelding ontbreekt in het ter inzage gegeven materiaal en op de gemeentelijke website.</p> <p><u>Vraag</u> Wilt u ons afbeelding 3 alsnog ter beschikking stellen? (zie ook ons voorbehoud in de inleidende brief).</p>
5.	4.4. (pag. 15-16)	<p>U vermeldt dat in het plangebied geen Keurzone van toepassing is en dat zich in de diverse deelgebieden geen oppervlaktewateren bevinden. Wij vermoeden dat u doelt op de Keur van Waterschap Veluwe en merken hierover op dat die keur slechts generieke aanduidingen kent.</p> <p>Voorts merken wij op dat in het gebied wel degelijk oppervlaktewater voorkomt.</p> <p>Door het plangebied lopen onder andere De Klarbeek en de Dorpsbeek alsmede diverse onberaamde watergangen. Tussen de ijsbaan en de Hoofdstraat bevindt zich het voor ons dichtstbijzijnde oppervlaktewater, verder kennen wij de grote vijvers bij het verzorgingshuis De Klarbeek, de Klarbeek zelf (loopt in het westelijk deel zelfs geheel binnen het plangebied) en de Dorpsbeek inclusief vijvers in het Sweerts de Landaspark en het Beekpark. Tenslotte merken wij op dat tenminste de Klarbeek de status van water van het hoogste ecologische niveau heeft (HEN-water).</p> <p><u>Zienswijze</u> De tekst van dit onderdeel dient te worden aangepast aan de feitelijke hydrologische situatie. De consequenties daarvan dienen in het plan verwerkt te worden.</p>
.	4.5.1. (pag. 17)	<p>Aan het eind van de inleiding wordt vermeld dat er geen knelpunten bekend zijn in relatie tot de bodemkwaliteit. Wij willen u er op wijzen dat naar ons gevoel bodemkwaliteitsproblemen aanwezig zouden kunnen zijn op tenminste de volgende locaties:</p>
		<ul style="list-style-type: none"> ♦ het voormalig gasfabriekterrein tussen Hoofdstraat en Korte Enkweg; ♦ de locatie van het voormalige benzinstation Brand Oil aan de Hoofdstraat direct ten noorden van het perceel Hoofdstraat 158; ♦ het perceel van het taxibedrijf tussen de Kapelstraat en de Hoofdstraat 192 in verband met lekkages van motorbrandstoffen, smeermiddelen, et cetera.

nr.	Referentie	Zienswijze/opmerkingen
		<p><u>Vraag</u> Kent u voor de genoemde locaties gegevens of hebt u voor die locaties vermoedens van het bestaan van bodemkwaliteitsproblemen? Zo ja, welke gevolgen moeten hieraan worden verbonden voor het plan of anderszins?</p>
7.	4.5.2. (pag. 17)	<p>In het onderdeel Wegverkeerslawaaï lezen wij dat een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven nu het bestemmingsplan geen nieuwbouw van woningen toelaat. In dit verband wijzen wij op de verwachte toename van het verkeer op de N309 door het vervallen van de mogelijkheid dat vrachtverkeer gebruik blijft maken van de route vanaf Nunspeet via de Oranjeweg.</p> <p><u>Vraag</u> Bent u met ons van mening dat een akoestisch onderzoek wel degelijk zin heeft (ook al is het niet imperatief vanuit het voorontwerpbestemmingsplan)?</p>
8.	4.5.3. (pag. 18)	<p>Naar aanleiding van het onderdeel Relatie bedrijven/woningen vragen wij uw specifieke aandacht voor de relatie tussen het bedrijf ETC, gevestigd aan de Hoofdstraat 192/194 met een achteruitrit aan de Kapelstraat en onze woningen gelegen aan de zuidzijde van de Kapelstraat en de aangrenzende woningen van de Scheperstraat, zowel ten oosten als ten westen van het zuidelijk deel van de Kapelstraat vanaf de kruising met de Scheperstraat.</p> <p>Naar aanleiding van gerichte verzoeken in 2003 hebt u een handhavingsonderzoek voor milieuzaken en het mogelijk strijdig gebruik met het bestemmingsplan laten uitvoeren. Het verslag daarvan hebt u ons medegedeeld middels uw brief nr. 2003-07863 en een afschrift van uw brief nr. 2003-09382.</p> <p>Naar onze waarneming is de bedrijfsvoering van ETC nog steeds in strijd met geldende voorschriften. Zoals vermeld in onze inleidende brief zullen wij u een separaat verzoek tot hernieuwde handhaving sturen.</p>
		<p>Voor wat betreft het bestemmingsplan wijzen wij u er op dat het gebruik van het bedrijf niet strookt met de huidige bestemming B met de verstrekte vergunning als taxibedrijf. De werkplaats en het terrein van de inrichting mogen uitsluitend worden gebruikt voor (herstel)werkzaamheden aan de voertuigen die in gebruik zijn voor het taxibedrijf en niet voor werkzaamheden aan voertuigen van derden.</p>

nr.	Referentie	Zienswijze/opmerkingen
		<p>Helaas moeten wij steeds weer constateren dat wel degelijk werkzaamheden buiten het kader van het taxibedrijf worden uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er worden herstelwerkzaamheden aan auto's van derden verricht; • er worden (auto-)handelsactiviteiten ontplooid; • er bevindt zich een opslagplaats voor motorbrandstoffen op het terrein die niet in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvoor onduidelijk is of de milieu- en veiligheidsvoorschriften worden nageleefd; • er bevindt zich een opslagplaats voor bedrijfsafval tussen de werkplaats en de groenstrook langs de Kapelstraat die niet in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvoor onduidelijk is of de milieu- en veiligheidsvoorschriften worden nageleefd; • de oostzijde van het zuidelijk deel van de Kapelstraat wordt vrijwel continu gebruikt als bedrijfsparkerterrein en incidenteel ook de westzijde daarvan; • de Kapelstraat is bestemd als openbare weg, de bedrijfsactiviteiten belemmeren regelmatig die bestemming (blokkeren van de weg met auto's, tankwagens voor brandstofleverantie) en de openbare weg wordt steevast als rangeer- en warmdraaiterrein voor de taxi's gebruikt. <p><u>Zienswijze</u></p> <p>a) Wij verzoeken u te bevestigen dat voor het genoemde perceel/bedrijf geen andere bestemming gaat gelden dan de huidige en dat noch via vrijstellingsbepalingen noch via vrijstellingsbevoegdheden andere activiteiten dan voor het taxibedrijf en de direct daaraan gerelateerde herstelwerkzaamheden voor voertuigen van het taxibedrijf zullen worden toegestaan.</p> <p>b) Via het bestemmingsplan of aanvullende (verkeers-)besluiten dient te worden gewaarborgd dat het gebruik van de openbare weg niet langer het karakter van een vergroot bedrijfsterrein heeft.</p> <p>c) De vestiging van het taxibedrijf op het perceel tussen Kapelstraat-zuidzijde en Hoofdstraat is door zijn huidige omvang en gebruik niet langer gewenst.</p> <p>d) De bestemming (dus voor het toekomstig gebruik) dient te worden gewijzigd in wonen.</p> <p>e) Het bedrijf dient te worden verplaatst naar een locatie waar de bedrijfsactiviteiten passender zijn, minder milieubelastend zijn en minder hinder voor de omgeving opleveren.</p>
9.	4.6. (pag. 18-20)	<p>Naar aanleiding van het onderdeel Externe Veiligheid vragen wij uw specifieke aandacht voor de situatie rond de lpg-opslag en -distributie van het bedrijf Hoofdstraat 204/206 (B-GA en B-VM) en met name voor de groepsrisicoaspecten die de aanwezigheid daarvan met zich meebrengt.</p>

nr.	Referentie	Zienswijze/opmerkingen
		<p>Wij wijzen u erop dat risicosituaties geen relaties hebben tot toevallig ter plaatse aanwezige begrenzingen van bestemmingsplannen.</p> <p>U vermeldt dat op afbeelding 5 de aan te houden afstanden zijn weergegeven. Deze afbeelding ontbreekt in het ter inzage gegeven materiaal en op de gemeentelijke website.</p> <p>U vermeldt dat zowel binnen als buiten het plangebied geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn. Volgens onze gegevens is dat wel degelijk het geval (woningen zijn ook kwetsbare objecten volgens de Gelderse Risicokaart).</p> <p>De berekeningen onderaan pagina 19 en bovenaan pagina 20 zijn niet inzichtelijk, althans niet met inzet van onze goede wil en helaas beperkte deskundigheid.</p> <p>Wij concluderen dat voor de gecombineerde, toekomstige situatie (dus de combinatie van het vernieuwde bestemmingsplan Epe-Zuid en het nieuw op te stellen plan Klaarbeek) geen QRA-gegevens bestaan. Op basis daarvan bekruipt ons de vrees dat die combinatie van nieuwe plannen toelaat dat er alsnog een uitbreiding van bebouwing in dit deel van het plangebied mogelijk zal worden. Wij veronderstellen dat theoretisch de mogelijkheid bestaat dat uitbreiding van woningbouw rond de lpg-installaties plaatsvindt tot aan het bereiken van de oriëntatiewaarde.</p> <p>De bezoekers van de ijsbaan lijken buiten beschouwing te blijven in de risico-afweging.</p> <p><u>Vragen</u></p> <p>a) Is de doorzet voor lpg ook via vergunningsbepalingen beperkt tot minder dan 1.000 m³ per jaar of is dit slechts een ervaringsgegeven?</p> <p>b) Wilt u ons afbeelding 5 alsnog ter beschikking stellen? (zie ook ons voorbehoud in de inleidende brief).</p> <p>c) Wilt u ons tevens - voor zover dat niet uit afbeelding 5 blijkt - ook de ligging van de cirkels van 7,07 en 6,43 hectare op een deel van de plankaart aangeven?</p> <p>d) Deelt u onze opvatting - gebaseerd op de Gelderse Risicokaart - dat ook woningen kwetsbare objecten zijn?</p> <p>e) Bent u met ons van mening dat de voorgenomen bebouwingwijzigingen voor het zorgcentrum De Klaarbeek invloed kunnen hebben op de totale risicoafweging rond LPG en dat dit zijn weerslag dient te krijgen in de bepalingen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan?</p> <p>f) Is onze vrees gerechtvaardigd dat de combinatie van de vernieuwde bestemmingsplannen Epe-Zuid en Klaarbeek kan leiden tot "volbouwen tot aan de oriëntatiewaarde"?</p>

nr.	Referentie	Zienswijze/opmerkingen
		<p>g) Op welke wijze wordt met de bezoekers van de ijsbaan rekening gehouden bij de risicoafwegingen in het kader van de lpg-situatie.</p> <p><u>Zienswijze</u></p> <p>a) De doorzet voor lpg dient via vergunningsverlening en/of via bestemmingsplanbepalingen beperkt te blijven tot het huidige maximum.</p> <p>b) De risicosituatie rond de lpg-opslag en -distributie dient tevens te worden gezien in relatie tot het aangrenzende, andere bestemmingsplangebied (vigerend) EN tot het aangrenzende, andere bestemmingsplangebied (plan Klaarbeektoekomstig). Wanneer door de gecombineerde beschouwing hiervan of onder wijzigingen een gewijzigde risicosituatie bestaat of gaat bestaan dan dient hiertoe een specifieke voorlichtings- en inspraakprocedure te worden gevolgd ongeacht het feit of dit al of niet tot een wijziging van het bestemmingsplan Enkweg-Zuid (vigerend) of Epe-Zuid (toekomstig, i.e. dit ontwerpbestemmingsplan) zal hoeven te leiden.</p> <p>c) Woningen dienen aangemerkt te worden als kwetsbare objecten in relatie tot de lpg-situatie.</p> <p>d) De bezoekers van de ijsbaan dienen te worden meegenomen in de risicoafwegingen in relatie tot de lpg-situatie.</p> <p>e) De voorgenomen ontwikkelingen van het zorgcentrum De Klaarbeek dienen betrokken te worden bij de beoordeling van de lpg-situatie.</p> <p>f) In geen enkel risicogebied rond de lpg-installaties mag het risico op slachtoffers worden vergroot door het bestemmen of toestaan van nieuwe verblijfs-, woon- of bedrijfsgebouwen.</p> <p>g) De lpg-installaties rond perceel Hoofdstraat 204/206 zijn in de huidige omgeving niet langer gewenst. Het bedrijf dient te worden verplaatst naar een locatie waar de bedrijfsactiviteiten passender zijn, liefst minder milieubelastend zijn en een minimaal risico voor de omgeving opleveren.</p>
10.	5.4. (pag. 23)	<p>Wij lezen hier dat alle bestaande bedrijfsactiviteiten op dit moment gehandhaafd blijven. Wij nemen aan dat het hierbij gaat om bestemde en vergunde activiteiten.</p> <p>In dit onderdeel wordt een vrijstellingsbevoegdheid genoemd. Als toetsingscriterium wordt enkel het milieuhygiënisch oogpunt aangegeven. Daarmee lijkt de rechtszekerheid van direct belanghebbenden en omwonenden in het geding te kunnen komen.</p> <p><u>Vraag</u></p> <p>Blijven de te handhaven bedrijfsactiviteiten beperkt tot de op dit moment bestemde en vergunde bedrijfsactiviteiten?</p>

nr.	Referentie	Zienswijze/opmerkingen
11.	8.2. (pag. 37)	<p><u>Zienswijze</u></p> <p>a) Aan de eerste zin van de plantekst dient hier te worden toegevoegd dat het niet de bedoeling is andere dan de reeds bestemde en vergunde bedrijfsactiviteiten toe te staan.</p> <p>b) Het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten dan de bestemde activiteiten dient niet eerder plaats te vinden dan na gerichte consultering en inspraakmogelijkheden voor direct belanghebbenden en omwonenden en dienen bovendien voor beroep vatbaar te zijn.</p> <p><u>Toelichting</u> Deze zienswijze sluit nauw aan bij onze zienswijze onder 2 (met betrekking tot 1.3.2. pag. 2) en de zienswijze a) onder 8 (met betrekking tot 4.5.3. pag. 18).</p> <p>De uitkomsten van het zogenaamde artikel 10 overleg zijn niet in het plan opgenomen.</p>
		<p><u>Vraag</u> Wilt u de uitkomsten hiervan alsnog ter beschikking stellen? (zie ook ons voorbehoud in de inleidende brief).</p>
12.	5.1. (pag. 17)	<p><u>Voorschriften</u></p> <p><u>Vraag</u> Welke zijn de categorieën 1 en 2 die hier bedoeld worden? Welke is de lijst van bedrijven die hier genoemd wordt? Is dat Lijst 1 uit de bijlagen? (Die lijst is leeg!)</p> <p>Wilt u ons de lijst van bedrijven alsnog ter beschikking stellen? (zie ook ons voorbehoud in de inleidende brief).</p>
13.	5.1.2.	<p><u>Vraag</u> Is de lijst waar hier naar verwezen wordt Lijst 2 uit de bijlagen? (zie ook ons voorbehoud in de inleidende brief).</p> <p><u>Toelichting</u> Wij willen voorkomen dat via een onduidelijke vermelding of constructie in de bijlagen voor de bedrijven Hoofdstraat 204/206 en Hoofdstraat 192/194 andere of uitgebreidere bedrijfsactiviteiten mogelijk worden.</p>
14.	5.2.3. lid e (pag. 18)	<p>Deze bepaling heeft alles weg van een generaal bouw pardon voor bedrijfswoningen. Dat kan volgens ons niet de bedoeling zijn. Althans: niet bij een consoliderend bestemmingsplan.</p>

nr.	Referentie	Zienswijze/opmerkingen
		<u>Zienswijze</u> De bepaling onder 5.2.3. lid e dient een voorbehoud te maken (i.e. dat geen vrijstelling geldt) voor bouwsels die kennelijk zonder vergunning zijn aangebracht vóór de terinzagelegging van dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Nr. 1

Het plan is consoliderend van aard. Het "vertrekpunt" is de bestaande situatie. Verder wordt uitgegaan van de in het verleden verstrekte vergunningen, de toegepaste vrijstellingen en de partiële herzieningen die zijn opgesteld. Dit alles resulteert in een bestemmingsplan dat, met een eigentijds stelsel voorschriften de komende jaren de juridisch-planologisch regeling van het gebied "Epe-Zuid" omvat. Het ligt zeker niet in de bedoeling om door middel van dit bestemmingsplan illegale situaties te legaliseren. Door middel van deze inspraakprocedure wordt ook beoogd om eventuele feitelijke onjuistheden en onwenselijkheden voorafgaand aan de officiële wettelijke procedure weg te nemen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Nr. 2.

De vrijstellingsbepalingen die in het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen zijn de reguliere en veel toegepaste bepalingen, met de gebruikelijke toetsings- en afwegingscriteria.

De rechtszekerheid van belanghebbenden is daarbij niet in de het geding, zeker niet omdat in het in het algemeen bestuursrecht gebruikelijk is dat besluiten op een zorgvuldige wijze worden voorbereid.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Nr. 3 en 4.

De afbeeldingen zijn in de toelichting opgenomen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Nr. 5.

De tekst van de toelichting is aangepast. Ook de plankkaart is op een onderdeel aangepast. Zo is de Dorpse Beek nu geheel als water bestemd en de Klaarbeek heeft als HEN-water mede regeling gevonden met de dubbelbestemming Waarde - Ecologie.

Nr. 6.

Er zijn geen vermoedens van het bestaan van bodemkwaliteitsproblemen.

Nr. 7.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is de opstelling van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Als er in de gemeente verkeersmaatregelen genomen moeten worden of zijn genomen of sprake is nieuwe ontwikkelingen met geluidgevoelige functies, dan dient in beginsel middels een akoestische rapportage inzicht te worden gegeven in de gevolgen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Nr. 8.

(a)

De bedrijfsbestemming regelt de huidige bedrijfsactiviteiten. In beginsel zijn alleen bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst toegestaan.

(b)

De bestemming "verkeer" regelt de gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden. Het door insprekers gestelde oneigenlijke gebruik van de openbare weg kan middels handhaving van het bestemmingsplan worden tegengegaan.

(c, d en e)

Het plan beoogt de bestaande situatie vast te leggen en de aanwezigheid van het taxi-bedrijf is een gegeven. Ingevolge het thans geldende bestemmingsplan (Enkweg, 13^e partiële herziening) is sprake van een bedrijfsbestemming voor een taxibedrijf. Voorts geldt voor de bedrijfsvoering een melding ingevolge de Wet milieubeheer. Een taxibedrijf laat zich aanmerken als een categorie 2 bedrijvigheid en is in het algemeen in of nabij een woonomgeving aanvaardbaar te achten. Een verplaatsing van het bedrijf is overigens niet aan de orde maar zou wel mogelijkheden kunnen bieden voor ontwikkelingen als door inspreker zijn geschetst.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Nr. 9.

(a)

De milieuvergunning biedt mogelijkheden voor een doorzet tot niet meer dan 1.000 m³/jr. Benadrukt wordt dat in het kader van het convenant lpg-gas middels verbeterde vulslangen en hittewerende coating op lpg-autogastankauto's veiligheidsmaatregelen worden doorgevoerd.

(b, c en d)

De risicosituatie voor het plan de Klaarbeek is door het adviesbureau Oranjewoud onderzocht.

(e)

Het plan legt de bestaande situatie vast.

(f)

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan wordt opgemerkt dat binnen de zone groepsrisico (afbeelding 5 uit de toelichting) geen nieuwe verblijfs-, woon- of bedrijfsgebouwen mogelijk worden gemaakt.

(g)

Het plan legt de bestaande situatie vast, derhalve ook het aanwezige verkooppunt. Een verplaatsing van het bedrijf of verkooppunt is niet aan de orde.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

Nr. 10.

(a)

De bestemming "bedrijf" regelt bedrijven op locaties waar nu al sprake is van bedrijvigheid. In zijn algemeenheid zijn bedrijven die genoemd zijn in de categorieën 1 en 2 van de aan de voorschriften toegevoegde bedrijvenlijst toegestaan. Deze bedrijvenlijst is ontleend aan de door de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering. De categorieën 1 en 2 betreffen bedrijven die in beginsel in de gemengde wijken acceptabel worden geacht. De bedrijfsvoering van bestaande bedrijven die niet past binnen deze categorië-indeling wordt gerespecteerd en vindt vastlegging middels een specifieke aanduiding. Op die manier wordt plaatsing onder het overgangsrecht voorkomen.

Overigens dient een dergelijk bedrijf evengoed aan de geldende (milieu)voorschriften te voldoen, zodat er geen sprake is van een onaanvaardbare situatie. Ook is het mogelijk om na vrijstelling andere bedrijven toe te staan indien zulks gelet op de belasting van de woonomgeving aanvaardbaar is te achten.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

Nr. 11.

Het artikel 10-overleg heeft tegelijkertijd met de inspraak procedure plaatsgevonden. De overlegreactie is in deze inspraak- en overlegnota opgenomen, en zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

Nr. 12.

De lijst van de bedrijven is geactualiseerd en thans als Staat van Bedrijfsactiviteiten aan de voorschriften toegevoegd.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

Nr. 13.

Het betreft bijlage 1.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast

Nr. 14.

Het betreft hier een bepaling die alleen betrekking op aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen bij een bedrijfswoning en niet op de bedrijfswoning zelf.

Het zijn voorts afwijkingen die relatief gezien qua maatvoering beperkt zijn en stedenbouwkundig ruimtelijk een beperkte uitwerking hebben. Overigens is een en ander niet bedoeld om bouwsels te legaliseren die zonder bouwvergunningen zijn gerealiseerd.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

24. R.J. Berserik, Pelzerpark 14, 8162 GA Epe, kaartblad 2

Samenvatting

- a. Het geldende bestemmingsplan staat een goothoogte toe van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Inspreker verzoekt deze toegestane hoogtes te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.

-
- b. Artikel 25.2.2 onder d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter. Deze hoogte geldt meestal voor goothoogtes. Is dit een omissie? Inspreker verzoekt de goothoogte van een bijgebouw vast te leggen op 3 meter of 3.25 meter.
- c. Inspreker verzoekt de grens van het bouwvlak aan te passen overeenkomstig de bijgevoegde schets. Dit in verband met voorgenomen bouwplannen en de huidige inrichting van de woning.

Reactie gemeente

Ad a.

Gebleken is dat het woonhuis thans reeds een bouwhoogte heeft van 10 meter. Dit plan beoogt de vastlegging van de bestaande toestand en er is geen aanleiding de bouwhoogte in dit geval lager vast te stellen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast (ook voor de aangrenzende percelen nummers 12 en 16).

Ad b.

De opmerking is juist. Voor bouwhoogte moet goothoogte worden gelezen.

De voorschriften zijn aangepast.

Ad c.

Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren tegen de voorgestane aanpassing van het bouwblok.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

25. Bungalowpark De Rietberg, Postbus 1, 8160 AA Epe, kaartblad 1

Samenvatting

Inspreker heeft meerdere handhavingsverzoeken ingediend ten aanzien van het perceel Rietberglaan 8 te Epe. Inspreker constateert dat de bestemming van het perceel nu gewijzigd is. Inspreker heeft bezwaar tegen deze wijziging in verband met overlast voor de gasten van het bungalowpark, onder andere door lichtoverlast. Inspreker verzoekt het geldende bestemmingsplan te handhaven.

Reactie gemeente

Abusievelijk is het perceel Rietberglaan 8 aan de hand van bij de manege betrokken en heeft een op genoemde functie afgestemde bestemming gekregen. Deze omissie zal worden hersteld. Het genoemde perceel zal weer voor woondoeleinden worden bestemd en het daarachter gelegen terrein voor agrarische doeleinden. Ook zal de reeds aanwezige beplantingsstrook op de plankaart worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

26. De heer F. de Gier, Patrijsstraat 101, 6971 VA Brummen. Kaartblad 2

Samenvatting

- a. De inspraakreactie heeft (deels) betrekking op het perceel, plaatselijk bekend Pelzerpark 26 te Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, nr. 7840. Inspreker vindt dat er met name in de voorschriften onduidelijk en soms onjuist taalgebruik wordt gehanteerd.

-
- b. Op de plankaart staat bebouwing aangegeven die inmiddels gesloopt is. Deze bebouwing is vervangen door een dubbele garage die met vergunning gebouwd is. Inspreker ziet deze bebouwing graag terug op de plankaart.
- c. Het woonhuis wordt op dit moment verbouwd. In de verleende vergunningen is rekening gehouden met een wijziging van het oorspronkelijke bouwblok. Inspreker ziet het bouwvlak graag aangepast aan de nieuwe situatie, een situatieschets is bijgevoegd.

Reactie gemeente

Ad a.

De door inspreker genoemde redactie wordt in vele bestemmingsplannen in veel gemeenten toegepast en heeft voor zover bekend niet tot problemen geleid.

Ad b.

Er wordt ten behoeve van de bestemmingsplankaart gebruik gemaakt van de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) aangevuld met de kadastrale grenzen. Toevoegen van genoemde bouwwerken aan deze officiële kaartbestanden is formeel gezien niet juist. Van tijd tot tijd wordt deze ondergrond bijgewerkt. De kaart wordt nu niet aangepast.

Ad c.

Het bouwvlak zal worden aangepast met inachtneming van de situatie zoals vergund met een recent verleende bouwvergunning.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

**27. De heer R.J. van der Hulst en mevrouw M. Koolhaas, Zuukerweg 57, 8161 XV Epe.
Kaartblad 5**

Samenvatting

- a. De contouren van de woning staan niet goed op het bestemmingsplan aangegeven, het pand is in 2000 verbouwd, maar de oude situatie staan nog aangegeven.
- b. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming (autorijkschool). Deze bestemming is zonder nader overleg gewijzigd in "wonen". Weliswaar is er geen autorijkschool gevestigd, maar de wijziging van de bestemming kan schade opleveren bij verkoop van het pand.

Reactie gemeente

Ad a.

Er wordt ten behoeve van de bestemmingsplankaart gebruik gemaakt van de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) aangevuld met de kadastrale grenzen. Toevoegen van genoemde bouwwerken aan deze officiële kaartbestanden is formeel gezien niet juist. Van tijd tot tijd wordt deze ondergrond bijgewerkt. De kaart wordt nu niet aangepast.

Ad b.

Het bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie en het huidige gebruik vast te leggen. Op basis van inventarisaties is gekomen tot het inzicht dat sprake is van een woonfunctie.

De huidige bestemming is weliswaar Bedrijven en biedt een mogelijkheid voor een auto-rijkschool, maar een nieuwvestiging van een rijkschool in een woon(erf)omgeving wordt ruimtelijk gezien niet als aanvaardbaar gezien.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

**28. Mevrouw K. Officier-van den Berg, de heer A. Officier, Duisterestraat 8, 8162 GL Epe.
Kaartblad 1**

Samenvatting

- a. Insprekers hebben het perceel in maart 2004 aangekocht om hobbymatig paarden te kunnen houden. Bij de gemeente is bij de aankoop geïnformeerd naar de benodigde vergunningen voor het houden en trainen van paarden. Voor de aanwezige paardenbak was geen vergunning noodzakelijk, verder zijn er vergunningen aangevraagd voor de sloop van de bestaande bijgebouwen en de bouw van een nieuw stallencomplex. Het perceel is aangekocht als agrarisch bouwblok met woning en bijgebouwen. Het is insprekers niet duidelijk hoe de huidige bestemming tot stand is gekomen (wonen, tuin en agrarisch);
- b. Inspreker wil graag de oude situatie weer terug (bestemming Agrarisch). Ook staan er nu op de plankaart gebouwen die er nu niet meer zijn.

Reactie gemeente

Ad a.

Het bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie en het huidige gebruik vast te leggen. Op basis van inventarisaties is gekomen tot het inzicht dat sprake is van een woonfunctie. Ten aanzien van de paardenbak kan worden opgemerkt dat daarvoor inmiddels gemeentelijk beleid is vastgesteld.

Ad b.

Voor enige bebouwing op het perceel is in 2007 nog bouwvergunning verleend op basis van de bestemming.

Er wordt ten behoeve van de bestemmingsplankaart gebruik gemaakt van de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) aangevuld met de kadastrale grenzen. Toevoegen van genoemde bouwwerken aan deze officiële kaartbestanden heeft nog niet plaats gevonden. Van tijd tot tijd wordt deze ondergrond bijgewerkt. De kaart wordt nu niet aangepast.

29. De heer en mevrouw Oudkerk Pool, Duisterestraat 12, 8162 GL Epe

Samenvatting

- a. Insprekers missen aan de Duisterestraat 12 te Epe op de plankaart de stal, paddock, rijbaan, parkeerplaats, wegen en hooisluur. Daarnaast is de grootte van de bestemming Wonen en Tuin niet juist weergegeven.
- b. De definitie Agrarisch gebruik dient te worden aangepast aan de gebruiksmogelijkheden 'nieuwe stijl' voor met name paarden.
- c. Tevens zien insprekers graag dat aan de lijst "nevenactiviteiten" worden toegevoegd hobbymatige paardenhouderij, medische dienstverlening; psychologische/pedagogische dienstverlening en zakelijke dienstverlening.

Reactie gemeente

Ad a.

Er wordt ten behoeve van de bestemmingsplankaart gebruik gemaakt van de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) aangevuld met de kadastrale grenzen. Toevoegen van genoemde bouwwerken aan deze officiële kaartbestanden is formeel gezien niet juist. Van tijd tot tijd wordt deze ondergrond bijgewerkt. De kaart wordt nu niet aangepast.

Ad b.

Een aparte bestemming voor het houden van paarden wordt ingevolge de recentelijk opgestelde beleidsnotitie voor het hobbymatig houden van paarden niet gegeven. Voor dit hobbymatig houden van paarden is een regeling in de voorschriften opgenomen.

Ad c.

In verband met de bestemming worden voorschriften gegeven met betrekking tot het gebruik van gronden en de daarop aanwezige gebouwen. Bij de beoordeling van strijdigheid met gebruiksvoorschriften zijn aard, omvang en intensiteit van belang en kan ook de inrichting van een terrein een rol spelen. Bij nevenactiviteiten moet aan de hand van de concrete situatie worden gezien of die activiteiten ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit. Dat nevenactiviteiten thans zijn genoemd, laat zich verklaren door de omstandigheid dat de omvang van die activiteiten thans de status van 'ondergeschikt' zijn ontgroeid en om die reden vastlegging verdienen.

Door nevenactiviteiten in algemene zin toe te staan, bestaat het risico dat het gebruik voor die activiteiten het eigenlijke gebruik verdringt en dat is een ontwikkeling die niet wordt voorgestaan.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

30. De heer J. Engels, De Heuve 4, 8162 EZ Epe

Samenvatting

- a. Naar aanleiding van paragraaf 1.1 wordt opgemerkt dat er voor nieuwe bouwactiviteiten toch vrijstellingen nodig zijn.
- b. Paragraaf 4.4 geeft aan dat tussen de Dorpschebeek en de Schietbaan naast gemengd stelsel ook een persriool aanwezig is. Daarnaast is de grondwaterstand door de verschillende hoogtes in dit gebied ook verschillend. Als laatste punt wordt aangegeven dat voor de Scholengemeenschap R.S.G. een drainage is aangelegd voor het sportterrein.

Reactie gemeente

Ad a.

Met dit bestemmingsplan wordt ook ingespeeld op nieuwe regelgeving op grond waarvan wordt verlangd dat over actuele bestemmingsplannen wordt beschikt. Op nieuwe ontwikkelingen kan en zal inderdaad moeten worden ingespeeld met een herziening van die plannen dan wel verlening van vrijstelling.

Ad b.

Deze reactie heeft betrekking op waterhuishoudkundige aspecten die op zich waardevol zijn, echter voor de inhoudelijke regeling van een juridisch bestemmingsplan niet relevant. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie niet aangepast.

31. De heer/mevrouw M.R. Mann, Centrumweg 11, 8162 PT Epe

Samenvatting

Inspreker is verheugd dat de recreatiewoningen een woonbestemming krijgen in het bestemmingsplan. Graag ziet inspreker dat ook haar recreatiewoning een permanente woonbestemming aan de Centrumweg 11 te Epe, omdat haar situatie gelijk is aan die van de recreatiewoningen in het "Hogeland" en er een belofte is van het college dat ze een permanente woonbestemming krijgt.

Reactie gemeente

De recreatiewoning van inspreker ligt niet in het bestemmingsplangebied "Epe-Zuid", maar in het gebied van het bestemmingsplan "Schaveren". Binnen afzienbare tijd zal ook dit bestemmingsplangebied worden herzien. Dan zal de problematiek zoals door inspreker bedoeld kunnen worden afgewogen. De toelichting op het bestemmingsplan is op het punt van de wijziging van de bestemming "zomerhuizen" naar "wonen" wel aangepast. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

32. Buro voor bouwkunst Henk Palm Epe, Zuukerweg 32, 8161 XT Epe. Namens mevrouw R. Freriks-Terwel, Jagtlustweg 11, 8162 NJ Epe

Samenvatting

De bestaande woning is thans buiten het bouwvlak gesitueerd. Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen, zodat er in de toekomst een nieuwe woning gebouwd kan worden. De verkaveling is volgens inspreker beter en ook komt dit de verkeersveiligheid ten goede. Een schets ter zake is bijgevoegd.

Reactie gemeente

Uit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar om het bouwblok in de door de inspreker bedoelde zin aan te passen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

33. R. de Weerd, Schotweg 7a, 8162 BM Epe

Samenvatting

Op deze locatie staan 2 woningen (7 en 7a) en deze staan dicht bij elkaar. Inspreker wil de kleine woning 7a slopen en verschuiven.

Reactie gemeente

De situatie ter plaatse is nader stedenbouwkundig beoordeeld. Dit heeft er toe geleid dat geconcludeerd is dat een aanpassing van het bouwblok - een geringe verschuiving en een vergroting van het bouwblok - aanvaardbaar is. Deze verschuiving en vergroting is echter niet zodanig ruim als door inspreker is aangegeven. De mate waarin nu het bouwblok verschoven wordt is dusdanig beperkt dat er feitelijk geen nieuwe situatie ontstaat maar dat de bestaande situatie wat aangepast wordt. Met inspreker is overlegd dat dit nu als zodanig verwerkt wordt in dit bestemmingsplan. Mocht inspreker het bouwblok nog verder op willen schuiven dan kan hij dit te gelegener tijd alsnog verzoeken waarna het in een op te stellen visie 'Omgeving Hogeland/Duisterestraat' in een breder kader kan worden opgepakt.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

34. Buitenkamp makelaardij, m.b.t. perceel Haverkampsweg 23

Samenvatting

Op deze locatie was een bedrijf aanwezig. Verzocht wordt een nieuwe woning toe te staan. Het bestemmingsplan dat voor inspraak ter visie heeft gelegen biedt een woonbestemming en een bouwblok voor een twee-onder-één-kapwoning, maar dit bouwvlak is net te smal.

Reactie gemeente

Hier is als herinvulling een twee-onder-één-kapwoning mogelijk. De breedte van het bouwblok kan vanuit stedenbouwkundige optiek inderdaad iets breder dan opgenomen. De aanduiding 'nevenactiviteit' kan vervallen.

Inmiddels is reeds bouwvergunning verleend en het ontmoet geen bezwaar de vergunde situatie in dit bestemmingsplan vast te leggen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast.

35. De heer Verberne, Schotweg 36 te Epe (n.a.v. overleg dd 7 mei 2007)

Samenvatting

- a. Huisnummer moet zijn 36 in plaats van 16;
- b. Bouwblok woning iets draaien en vergroten met daarbij de mogelijkheid voor de bouw van een carport op de locatie waar nu de auto's geparkeerd worden;
- c. De bomenrij is waardevol en daarom is de bestemming Bomen gewenst. Ditzelfde voor de paarden die in een weiland grazen op het eigen terrein. Daarom wordt gevraagd de groenstrook uit het basisplan Hogeland te handhaven.

Reactie gemeente

Ad a.

Dit is een fout in de kadastrale ondergrond en voorts hinderlijk voor het raadplegen van de plankaart en wordt daarom verwerkt.

Ad b.

Het bouwblok kan inderdaad wel iets groter worden, maar niet veel. Een geringe vergroting wordt aangebracht op de plankaart. Verder wordt de bestemming Wonen vergroot omdat er stedenbouwkundig niets op tegen is dat er om het huis enkele aan-, uit- of bijgebouwen gerealiseerd worden. Waar dat gebeurt, is niet van groot belang, zolang de relatie met de woning maar aanwezig is. Daarom worden delen van het perceel die wat verder weg van de woning zijn gelegen bestemd tot Tuin, zodat daar geen bebouwing mogelijk is.

Ad c.

De bomenrij is inderdaad een waardevol landschappelijk element. Bomen passen echter ook in de woonbestemming en een separate bestemming Bomen werkt niet extra beschermend en zou alleen de regeldruk verhogen. Voordat een van deze bomen gekapt mag worden is immers ook een kapvergunning nodig. Daarom blijft de bestemming Wonen gehandhaafd. In de bestemming Wonen en ook in de bestemming Tuin mogen graslanden (zoals een wei) aanwezig zijn.

36. De heer Kok, Hagedisweg 14, 8162 ND Epe

Samenvatting

Graag wordt de bouwruimte aan de zuidoostzijde van de woning behouden. In het geldende bestemmingsplan is het bouwblok aan deze zijde 3,5 meter groter. Deze ruimte is gewenst in verband met een beoogde uitbreiding voor een slaap- en badkamer. Het bouwblok is ook veel kleiner weergegeven dan de naastgelegen woningen.

Reactie gemeente

Er is ruimtelijk niet iets op tegen aan de zuid-oostzijde het bouwblok met 3,5 meter te verbreden. Hierdoor kan de hoofdmassa van de woning uitgebreid worden. De mogelijke hoofdmassa is hiermee vergelijkbaar met de mogelijkheden van naastgelegen panden. De beschreven uitbreidingsruimte was overigens al aanwezig omdat aan-uit- en bijgebouwen naast dat bouwblok gebouwd mogen worden.

8.3. Overleg

Op basis van artikel 10 van het Bro '85 is met relevante instanties overleg gevoerd. De resultaten van het overleg zijn in deze paragraaf opgenomen. Na de samenvatting van de overlegreactie is de reactie van de gemeente weergegeven en is vermeld of de overlegreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap Veluwe.
- VROM inspectie regio Oost.
- Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland.

Verder is er een reactie van de provincie ingekomen. In het kader van het vooroverleg is dit (consoliderende) plan niet naar de provincie gestuurd. Na kennisname van het voorontwerp bestemmingsplan op de gemeentelijke website is door de provincie gereageerd. Aangegeven is dat de wijziging van de bestemming van de zomerhuizen naar wonen in de toelichting op het bestemmingsplan goed gemotiveerd moet worden. Mede naar aanleiding van deze overlegreactie (maar ook naar aanleiding van enkele inspraakreacties) is de toelichting op dit punt uitgebreid/aangepast.

Ad 1. Waterschap Veluwe

Samenvatting overlegreactie

- a. Opgemerkt wordt dat er enkele onjuistheden in paragraaf 4.4. (Water) staan. In de tekst staat dat er geen oppervlakte water aanwezig is bij de deelgebieden "Hogeland", "Enkweg" en "Vegteland". Dit is niet juist: in Hogeland en Vegteland is de Dorpse Beek aanwezig en in de wijk "Enkweg" de Klaarbeek.
- b. Op de plankaart zijn deze oppervlaktewateren door middel van twee verschillende bestemmingen aangegeven: voor Hogeland en Enkweg met de bestemming "groen", voor Vegteland met "water".

Gevraagd wordt het oppervlaktewater eenduidig aan te geven, bij voorkeur met de bestemming "water".

Reactie gemeente

Ad a.

De toelichting is op dit punt aangepast.

Ad b.

De tekst van de toelichting is aangepast. Ook de plankaart is op een onderdeel aangepast. Zo is de Dorpse Beek nu geheel als water bestemd en de Klaarbeek heeft als HEN-water regeling gevonden middels de aanduiding de dubbelbestemming Waarde - Ecologie.

Het plan dan wel de plankaart is aangepast. De bestemming "water" is ook toegepast in de voormalige bestemmingsplangebieden Hogeland en Enkweg.

Ad 2. VROM inspectie Regio Oost

Samenvatting overlegreactie

- a. Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het Kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen op verzoeken om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Geen van de rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving, heeft de inspecteur verzocht opmerkingen te plaatsen bij het voorontwerp bestemmingsplan "Epe-Zuid".
- b. Het voorontwerpbestemmingsplan kan, voor wat de inspecteur betreft aangemerkt worden als categorie van gevallen zoals bedoeld is artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Reactie gemeente

Ad a. en b.

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3. Veiligheidsregio Noord - en Oost Gelderland

Samenvatting overlegreactie

- a. Geadviseerd wordt om de contouren van het plaatsgebonden risico van het lpg-tankstation op te noemen (bij voorkeur naast de 10^{-6} per jaar, ook het invloedsgebied en de 10^{-5} per jaar) zodat vaststelling als bedoeld in artikel 14 van het Bevi is geborgd.
- b. Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan "Epe-Zuid" vast te leggen dat binnen het invloedsgebied van het lpg-tankstation de vestiging van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en/of personen niet zijn toegestaan.
- c. In het bestemmingsplan "Epe-Zuid" ware vast te leggen dat op de locatie van het lpg-tankstation slechts een maximale doorzet van 1.000 m^3 lpg per jaar is toegestaan. Op deze manier wordt voorkomen dat een eventuele andere eigenaar op het lpg-tankstation een hogere doorzet aan lpg per jaar vergund wil krijgen.

Reactie gemeente

Ad a.

De plankaart is aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

Ad b.

Het bestemmingsplan "Epe-Zuid" is consoliderend van aard, Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien. Nieuwe ontwikkelingen zullen niet eerder plaatsvinden dan nadat een integrale afweging heeft plaatsgevonden. Ingevolge het voorschrift Veiligheidszone LPG geldt dat in die zone geen toename mag plaatsvinden van kwetsbare objecten.

Het plan is niet aangepast.

Ad c.

Dit is in het bestemmingsvoorschrift vastgelegd. Los daarvan is dit ook vastgelegd in de verleende milieuvergunning.

8.4. Ambtshalve aanpassingen

Met het oog op een voorgestane standaardisering en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008 is er aanleiding gevonden om de bestemmingsvoorschriften van het voorontwerp te 'vernieuwen'.

Voor de woonbestemmingen heeft dit tot gevolg dat is gekozen voor één woonbestemming en dat door aanduidingen en voorschriften wordt geregeld welke bebouwing wordt voorgestaan. De bijzondere woonvormen vinden thans regeling binnen het voorschrift Maatschappelijk met een aanduiding zorg- en welzijnsinstelling.

Dat betekent dat "detailbestemmingen" als Verkeer - Voet-/Fietspad zijn komen te vervallen omdat de aanleg van voet- en fietspaden ook al binnen de bestemmingsomschrijving van Verkeer past.

Maar ook in Groen passen dergelijke voorzieningen. De bestemming Groen wordt immers gegeven aan openbare ruimtes die een openbaar karakter hebben en voet- en fietspaden passen ook daarin. Op één locatie geldt deze benadering niet. Achter de Europalaan wordt de Groenbestemming opgenomen waarbij er na uitwerking van het bestemmingsplan een voet-/fietspad van structurele betekenis aangelegd kan worden. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige regeling in het geldende bestemmingsplan waarbij ook pas na wijziging een fietspad gerealiseerd kan worden. Op termijn is hier de verlenging van een fietspad over het (voormalige) spoorbaantracé beoogd.

Ander detailbestemmingen als Bedrijf - garage en Bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen zijn ook komen te vervallen en de toegestane bedrijfsvoering is nu met aanduidingen geregeld binnen de (hoofd)bestemming Bedrijf.

In de Wet op de ruimtelijke ordening die in 2008 van kracht zal worden, blijft het bestemmingsplan een belangrijk normstellend instrument voor ruimtelijk beleid. Vanwege die belangrijkheid wordt landelijk gestreefd naar vergelijkbare plannen, die goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk zijn.

Ingevolge de nieuwe regelgeving zullen ook landelijk bindende regels gaan gelden en van de gelegenheid is gebruik gemaakt om daar voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp op passende wijze op in te spelen.

Dat verklaart onder meer een aanpassing van de hoofdstukindeling, de indeling van een bestemmingsregel, begrippen en de wijze van meten.

januari 2009.



Bijlage

bij de toelichting

1.

Nota Paardenbakkenbeleid



Gemeente Epe

Paardenbakkenbeleid:

Beleidsregels voor hobbymatig
gebruik van buitenmaneges



www.geomatch.nl

info@geomatch.nl

december 2004, concept t.b.v. Awb-procedure

februari 2006, 1^e wijziging n.a.v. schriftelijke en mondelinge reacties

februari 2007, 2^e wijziging n.a.v. intern bestuurlijk overleg

september 2007, 3^e wijziging n.a.v. commissiebehandeling en provinciale randvoorwaarden

Voorwoord

De paardensportbeoefenaars mogen zich verheugen in een toenemende belangstelling. Hoewel verschillende typen bedrijven zich met paarden bezighouden, gaat het in de gemeente Epe vooral om recreatief, particulier gebruik. In toenemende mate zijn in het buitengebied en ook wel in de bebouwde delen van de gemeente particuliere hippische voorzieningen in de vorm van stallen en paardenbakken aangelegd. De schattingen lopen uiteen van enkele honderden tot wel meer dan zeshonderd paardenbakken. Echter er bestaat onduidelijkheid over de regelgeving omtrent de toelaatbaarheid van deze bakken.

Het gemeentebestuur van Epe staat inmiddels, door klachten en procedures van omwonende én procedures van bewoners onderling over het gebruik van paardenbakken, op het standpunt dat een ongecontroleerde toename van het aantal paardenbakken niet meer kan. Epe heeft een waardevol en karakteristiek buitengebied. Paardenbakken en de daarbij behorende bouwwerken als, hekwerken en lichtmasten kunnen ont sierend zijn voor het groene landschap dat de gemeente Epe kenschetst.

Voor de gemeente Epe is deze ontwikkeling aanleiding geweest om specifieke aandacht te besteden aan het hebben en aanleggen van paardenbakken in de gemeente. Aan Geomatch Consultancy is gevraagd een integraal beleidskader paardenbakken te ontwikkelen dat voorziet in een toetsingskader ruimtelijke ordening en een beleidskader handhaving.

Inhoudsopgave

VOORWOORD	0
INHOUDSOPGAVE	1
1. INLEIDING	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Doelstelling van het beleidskader	3
1.3 Opzet van het beleidskader	3
1.4 Afbakening van het beleidskader	4
1.5 Hobby- versus bedrijfsmatig houden van dieren	5
1.6 Analyse bestaand vigerend beleid	6
2 HET TOETSINGSKADER RUIMTELIJKE ORDENING	10
2.1 Definitie Paardenbak	10
2.2 Algemene uitgangspunten	10
2.3 Uitgangspunten natura-2000 gebieden	11
2.4 Voorwaarden paardenbak	12
2.5 Vaststelling beleid en herziening van het bestemmingsplan	14
3 AANBEVELINGEN EN SLOTOPMERKINGEN	16
3.1 Slotopmerkingen	16

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Vanwege de vermindering van het aantal landbouwbedrijven is het karakter van het buitengebied van de gemeente Epe de laatste jaren in een hoog tempo aan het veranderen van een overwegend landbouwkundig gebruik naar een meer gemengd gebruik door en voor velerlei functies. Veelal worden en zijn voormalige boerderijen door burgers voor woondoeleinden gekocht en blijft er nog een areaal weiland over dat steeds vaker wordt gebruikt voor het houden van en de beweiding met paarden/pony's.

Het hobbymatig houden van paarden heeft tot gevolg dat er de laatste jaren bij woningen ook steeds meer zgn. "paardenbakken" worden aangelegd. Deze kunnen (ook door de veelal minder geslaagde inpassing in de omgeving) in meer of mindere mate afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het buitengebied, en kunnen voor omwonenden bovendien overlast of hinder veroorzaken door verlichting, stof of stank. Het aantal buitenbakken, paardenbakken of uitloopbakken neemt in Epe gestaag toe, niet alleen in het buitengebied maar ook in de uitloopgebieden van de dorpen. Een ongebreidelde toename strookt niet met gemeentelijke ruimtelijke uitgangspunten, zoals voorkoming van (verdere) aantasting van het open en landelijke karakter. Bovendien blijkt er, zowel voor de gemeente, als ook voor de betrokken eigenaren en/of andere belanghebbenden (buren), onduidelijkheid te bestaan over de regelgeving en de toelaatbaarheid van de activiteiten.

Echter het houden van paarden (hobbymatig of bedrijfsmatig) heeft meestal tot gevolg, dat er ook paardenbakken worden aangelegd, die afbreuk kunnen doen aan de landschappelijke waarde van het betreffende gebied. Daarbij spelen zaken als de situering van de paardenbak en de inrichting (denk aan verlichting) een rol. Het aantal zogenaamde buitenbakken, paardenbakken of uitloopbakken in het buitengebied neemt gestaag toe.

Om toch in de behoefte van burgers te kunnen voorzien en om wildgroei van paardenbakken te voorkomen is het hebben van een beleidskader onontkoombaar.

Centrale vraag voor dit beleidskader is: welke richtlijnen en voorwaarden zijn relevant om te beoordelen of een hippische voorziening, zoals een paardenbak toelaatbaar is?

Verschillende (beleids)regels en voorschriften zijn relevant bij het beantwoorden van deze vraag. Een paardenbak is veelal een vergunningsplichtig object. Het gemeentelijk bestemmingsplan bepaalt of een aanlegvergunning noodzakelijk is en beantwoordt de vraag of het houden van paarden strijdig is met de bestemming van de betreffende gronden. Ook dient op gemeentelijk niveau een bouwvergunning voor bijvoorbeeld hekwerken en lichtmasten te worden aangevraagd. Ook kan het voorkomen dat voor het houden van paarden een milieuvergunning aangevraagd moet worden, omdat na beoordeling het een bedrijfsmatige activiteit blijkt te zijn.

Uiteindelijk dient dit beleidskader (naast o.a. het bestemmingsplan en de Welstandsnota gemeente Epe) antwoord te geven op de vraag, waar en onder welke voorwaarden een paardenbak is toegestaan.

1.2 Doelstelling van het beleidskader

De hoofddoelstelling van het beleidskader is:

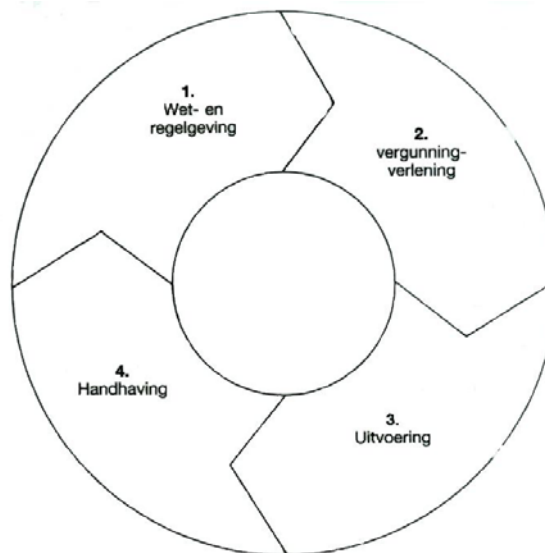
“Het formuleren van een eenduidig en zomogelijk eenvoudig integraal beleidskader om het hobbymatig gebruik van bestaande en nieuwe paardenbakken in de gemeente Epe te kunnen reguleren”.

Te bereiken door:

- Het opstellen van een toetsingskader ruimtelijke ordening waardoor op een uniforme wijze aanvragen om vergunning getoetst kunnen worden;
- Bij het uitvoeren van toezicht en handhaving geeft het toetsingskader de randvoorwaarden aan waaraan een paardenbak dient te voldoen, dit vergroot de efficiëntie en de effectiviteit van het toezicht;
- Het toetsingskader geeft antwoord op de vraag wat de voorwaarden zijn waaronder het aanleggen en gebruiken van een paardenbak is toegestaan.

1.3 Opzet van het beleidskader

Het beleidskader dient naast de bovengenoemde doelen voor de gemeente Epe ook het vertrekpunt te zijn om invulling te geven aan de reguleringsketen, waarin tussen de verschillende stappen van beleidsformulering tot en handhaving synergie bestaat. Alleen het hebben van een beleidskader bewerkstelligt nog niet dat burgers zich daar vervolgens aanhouden, daar is meer voor nodig. Door voormalig minister P. Winsemius zijn de stappen die doorlopen moeten worden om een effectief overheidsbeleid te voeren in onderling verband gezet en beschreven.



Bron: Gast in eigen huis, Dr. P. Winsemius, de reguleringsketen

1. Wet- en regelgeving. De basis voor het stellen van randvoorwaarden voor het toestaan van paardenbakken komt voort uit diverse wetten zoals: de Gemeentewet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Wet milieubeheer, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater en de Wet bodembescherming. Artikel 10 WRO bepaalt dat: “voor een goede ruimtelijke ordening voorschriften worden gegeven aan het gebruik van de in het bestemmingsplan begrepen grond”. De Gemeentewet, artikel 108 kent aan het gemeentebestuur de bevoegdheid toe tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente (gemeenschap). Op basis hiervan kan de gemeente voorwaarden en normen stellen, deze vastleggen in beleid en vervolgens ten uitvoer nemen. Het opstellen van een toetsingskader vindt hier zijn grondslag. Via het bestemmingsplan kunnen eisen worden gesteld aan de grootte en ligging van de paardenbak op het eigen perceel en ten opzichte van buurpercelen.
2. Vergunningverlening. Via het instrumentarium van vergunningverlening kunnen op basis van algemene normen of vastgesteld gemeentelijk beleid specifieke voorschriften worden opgenomen voor een concreet bedrijf of situatie. In de praktijk is de vergunning een belangrijk instrument waarin het bevoegd gezag op maat gesneden eisen kan stellen. Via de bouw- en in voorkomende gevallen de milieuvergunning kunnen eisen worden gesteld aan het gebruik van de paardenbak. In de praktijk komt het echter regelmatig voor dat een paardenbak niet onder het reguliere bouwvergunningenregiem valt. Als de gemeente van mening is toch eisen te moeten stellen aan de aanleg van een paardenbak, kan dat via het aanlegvergunningenregiem. Daarvoor dient in het bestemmingsplan een verbodsbepaling opgenomen te worden, die het aanleggen van een paardenbak zonder een daartoe strekkende vergunning van het College van Burgemeester en Wethouders verbiedt. Via de aanlegvergunning kunnen dan eisen worden gesteld aan aanleg van de paardenbak. Samen met het beleidskader biedt dit voldoende mogelijkheden regulerend op te treden.
3. Uitvoering. Vervolgens de uitvoering van de algemene en/of bijzondere normstelling. Daarmee wordt enerzijds bedoeld dat de overheid voorzieningen moet scheppen zodat bedrijven en burgers aan de gestelde normen kunnen voldoen. Anderzijds wordt met de uitvoering bedoeld dat degenen aan wie de normen zijn gericht moeten zorgdragen voor een goede naleving.
4. Handhaving. Handhaving van de gestelde regels vormt het sluitstuk van de regulieringsketen. De geloofwaardigheid van wet- en regelgeving en het bestuursorgaan staat op het spel wanneer onvoldoende aandacht aan toezicht en handhaving wordt besteed. Aan de andere kant blijkt bij de handhaving van bepaalde regels niet zelden dat de handhaafbaarheid van die regels te wensen overlaat. In dat geval is het noodzakelijk om aan de hand van een projectevaluatie de wet- en regelgeving bij te stellen. En daarmee is de cirkel rond.

1.4 Afbakening van het beleidskader

Tijdens het proces van beleidsvorming is meerdere malen de afbakening van het beleidskader aan de orde geweest. Wat valt ‘wel’ en wat ‘niet’ onder de werkingssfeer van dit beleidskader? Immers het hebben van een paardenbak is geen geïsoleerde activiteit, maar er komen tal van aspecten bij kijken. Zo stelt het bestemmingsplan buitengebied met het oog op een goede ruimtelijke ordening, afhankelijk van de ruimtelijke omgeving en de kwaliteit die het gebied kenmerkt, de uitgangspunten vast voor het gebruik van het gebied. De welstandsnota gemeente Epe levert een bijdrage aan het

belang dat de gemeente stelt aan een aantrekkelijk gebouwde omgeving. Het aanzicht en de inrichting van de openbare ruimte vormen immers de dagelijkse woonomgeving van de inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Op grond van de woningwet worden alle bouwaanvragen getoetst op 'redelijke eisen aan welstand'.

Dit beleidskader richt zich alleen op paardenbakken en de daarop direct betrokken aspecten die bij de aanleg, het gebruik en het onderhoud van toepassing zijn. Voor zover in dit beleidskader wordt gesproken over paardenbak wordt daarmee bedoeld: het geheel van omheining en bodembedekking en hetgeen zich onder de bodembedekking bevindt. Onder paardenbak wordt tevens verstaan een *buitenbak of uitloopbak*. Andere bedrijfs- of hobbymatige activiteiten worden van dit beleidskader uitgesloten. Door deze inperking is het beleidskader sterk geüniformeerd. Het toetsingskader geeft antwoord op de vraag wat de voorwaarden zijn waaronder het aanleggen en gebruiken van een paardenbak is toegestaan.

Dit beleidskader beoogt vooral een praktisch hulpmiddel te zijn als toetsingskader voor het opstellen en/of actualiseren van bestemmingsplannen en toetsen van aanvragen om vergunning en de handhavingsuitvoering. Door deze keuze is het mogelijk dat het beleidskader voor sommigen tekort zal schieten, immers er wordt niet ingegaan op de bouwaspecten van stallen of dierenwelzijn.

Wat valt niet onder de werkingssfeer van het beleidskader paardenbakken:

- Andere bedrijfs- of hobbymatige activiteiten;
- Een definitie van bedrijfs- of hobbymatig houden van dieren waarin rekening gehouden is met de jurisprudentie;
- Het hebben en stallen van paarden of andere eenhoevige dieren;
- Het formuleren van overgangsbeleid voor bestaande situaties;
- Het door anderen in gebruik hebben/nemen van de paardenbak.

Het beleidskader richt zich in primaire zin op:

1. Een toetsingskader ruimtelijke ordening;
2. Een toetsingskader voor het verlenen van vergunningen.

1.5 Hobby- versus bedrijfsmatig houden van dieren

Tijdens de vergunningtoets en de handhavingsuitvoering kan discussie ontstaan over het hobby- dan wel bedrijfsmatig houden van paarden en andere eenhoevige. Bij het aantreffen van een paardenbak komt al snel de vraag naar voren of er sprake is van een hobbymatige dan wel bedrijfsmatige opzet van de betreffende activiteit. Hieronder wordt ingegaan op de achtergronden vanuit de Wet milieubeheer (Wm) en de mogelijk te hanteren criteria om vast te stellen of een activiteit als hobbymatig dan wel als bedrijfsmatig bestempeld kan worden.

Achtergrond vanuit de Wm

De Wm heeft betrekking op inrichtingen (bedrijven/activiteiten). In artikel 1.1, lid 1 van de Wm wordt het begrip inrichting gedefinieerd als: "elke door de mens bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht". Het hobbymatig houden van dieren valt dus niet onder de werking van de Wm.

Hobbymatige activiteiten die hinder veroorzaken kunnen immers worden gereguleerd met behulp van de APV. In 1998/1999 heeft het ministerie van VROM (brief met kenmerk DWL/99192791) een poging gedaan om een regeling te maken omtrent het kleinschalig houden van dieren. Het was **niet** mogelijk om in een AMvB of richtlijn uitspraken te doen over wanneer er sprake is van vergunningplicht (bedrijfsmatigheid van een inrichting) voor het kleinschalig houden van dieren. Het individueel beoordelen van een zaak/situatie blijft dus noodzakelijk.

Beoordelingsaspecten

Om toch meer duidelijkheid te geven op de vraag wanneer sprake is van vergunningplicht (bedrijfsmatig karakter) in de zin van de Wm, wordt hieronder aangegeven welke aspecten de rechter, vaak in onderling verband, mee laat wegen bij de beoordeling of er sprake is van bedrijfsmatige dan wel hobbymatige activiteit:

- Continuïteit van de activiteit (hoe lang zal de situatie voortduren);
- Winstoogmerk van de activiteit (wat is de verhouding tussen kosten en opbrengsten?);
- Hinder die de activiteit veroorzaakt;
- Omvang van de paardenstapel;
- Huisvesting waarin de paarden worden gehouden (is er sprake van voorzieningen?);
- Commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet?);
- Gebruik/aanwending van de paarden (houdt men de paarden voor de hobby cq. eigen gebruik?);
- Perceelsgrootte;
- Omgeving waarin het houden van de paarden wordt verricht (houdt men de paarden in het landelijk gebied of in de stad?).

Conclusie hobby- of bedrijfsmatige toetsing

Het op voorhand vaststellen welke situatie als hobby- of bedrijfsmatige aangemerkt dient te worden is niet mogelijk. Eerdere pogingen hiertoe door het ministerie van VROM zijn gestrand. Het benoemen van een aantal dieren als grens tussen het hobby- en bedrijfsmatig houden van paarden, is weliswaar een bestuurlijke keuze, maar blijft arbitrair.

Per concrete situatie moet steeds opnieuw beoordeeld en gemotiveerd worden of het houden van paarden als een bedrijfsmatige activiteit aangemerkt dient te worden.

1.6 Analyse bestaand vigerend beleid

In deze paragraaf worden de relevante beleidsdocumenten geanalyseerd op beleidsuitgangspunt ten die voor het beleidskader paardenbakken van belang zijn.

Het Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan kent geen specifieke regels over paardenbakken. Wel sluit de provincie in haar formulering aan bij het Rijk: *“het ruimtelijke beleid richt zich op behoud en verbetering van de kwaliteit van natuur, bos, recreatie, landschap en cultuurhistorische structuren en daarbij tevens op bevordering van de ontwikkeling van een economisch en milieuhygiënisch duurzame landbouw”*.

Handleiding bestemmingsplannen provincie Gelderland 1996

De handleiding bestemmingsplannen waarin de provincie Gelderland richtlijnen geeft voor het opstellen van bestemmingsplannen zijn geen specifieke regels opgenomen met betrekking tot paardenbakken.

Reconstructieplan Veluwe

Het reconstructieplan Veluwe bevat geen regelingen of uitgangspunten met betrekking tot het aanleggen of exploiteren van paardenbakken.

Structuurplan gemeente Epe, 2007

Het structuurplan gaat in haar toekomstvisie voor het buitengebied uit van: consolidatie van waarden en gebruik als uitgangspunt. Daarnaast zijn ruimere hergebruiksmogelijkheden nodig bij vrijkomende agrarische bestemmingen (VAB's). Op de Veluwe wordt in beginsel gestreefd naar sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. In de beekdalen is het beleid gericht op sanering van VAB's, Indien toch een herinvulling gezocht moet worden, dan gaat de voorkeur uit naar een relatie met grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Hergebruik door een niet-agrarische bedrijfsfunctie is niet wenselijk, uitgezonderd extensieve recreatie. Voor het onderdeel recreatie en toerisme gaat het structuurplan uit van: ontwikkeling zal vooral gericht moeten zijn op kwaliteitsverbetering.

Notitie Toeristisch-recreatief beleid

Ook de notitie Toeristisch-recreatief beleid bevat geen regelingen of uitgangspunten met betrekking tot het aanleggen of exploiteren van paardenbakken.

Bestemmingsplan Buitengebied, juni 2005

Het nieuwe bestemmingsplan buitengebied kent een aantal uitgangspunten die in de voorbereiding van dit beleidskader van invloed zijn en waarmee in het toetsingskader ruimtelijke ordening rekening gehouden dient te worden. Bij veel woningen en vooral bij de dienstwoningen van voormalige agrarische bedrijven is sprake van uitdijend erfgebruik. Veel agrarische gronden verliezen hun functie en worden bijvoorbeeld gebruikt als (sier)tuin of als paardenbak. De gemeente is van mening dat oneigenlijke expansie in het buitengebied moet worden geweerd.

Agrarische bedrijfsdoeleinden.

Deze bestemming heeft betrekking op de binnen het plangebied aanwezige agrarische bedrijven. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en met name voor de agrarische bedrijfsbebouwing. De gebruikgerichte paardenhouderij (recreatieve paardensport/manege) worden niet onder het normale agrarische bedrijf begrepen. Een productiegerichte paardenhouderij (fokken en trainen van op het eigen terrein gefokte paarden) wordt echter wel aangemerkt als agrarisch bedrijf.

Om in aanmerking te komen voor een agrarische bedrijfsbestemming moet er sprake zijn van agrarische bedrijfsactiviteiten. Dat wil zeggen dat er sprake is van agrarische (primaire plantaardige en/of dierlijke) productie. Bovendien moet deze activiteit bedrijfsmatig worden uitgeoefend, dat wil zeggen gericht op de vorming van inkomen. Met het hanteren van deze criteria wil het bestemmingsplan voorkomen dat er binnen de agrarische bedrijfsbestemming bouw mogelijkheden voor niet-agrarische functies ontstaan.

Nevenfuncties.

Bij een aantal woningen vinden kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten plaats. Wanneer deze van enige omvang zijn, zijn deze aangeduid op de plankaart met de aanduiding "nevenactiviteit toegestaan". Bij de voorschriften is een lijst met nevenfuncties bij de bestemming "woondoeleinden" opgenomen (bijlage 4 van de voorschriften). Per adres is aangegeven welke nevenfunctie is toegestaan. Daarbij is de maximale oppervlakte bebouwing aangegeven die voor de nevenfunctie mag worden gebruikt. De regeling gaat uit van de bestaande bebouwing, uitbreidingen zijn niet toegestaan. Praktijk- of studioruimtes ten behoeve van het aan huis gebonden beroep zijn toegestaan, mits de woonfunctie de overheersende functie blijft. Maximaal 40% van de woning en bijgebouwen (met een maximum van 50 m²) mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep. Deze functies worden niet nader aangeduid. Ook het hobbymatig houden van dieren en paarden valt onder de woonfunctie. Bij een zeer gering aantal woningen is een aan de woning ondergeschikt gastenverblijf aanwezig, deze zijn aangeduid met nevenactiviteit toegestaan. Nieuwe gastenverblijven zijn niet toegestaan. Gastenverblijven mogen niet permanent worden bewoond, en zijn bedoeld door voor het tijdelijk verblijf van gasten van de hoofdbewoner van het perceel.

Hobbymatig houden van dieren.

Op een groot aantal percelen in het buitengebied worden bij woningen vaak op hobbymatige wijze dieren gehouden. In de regel is het aantal dieren wel zodanig dat de maximale maat van 60 m² voor bijgebouwen ontoereikend is. In het bestemmingsplan is daarom een vrijstellingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt om de oppervlakte bijgebouwen uit te breiden tot 200 m², mits het perceel met de direct aangrenzende (en in eigendom zijnde) gronden één geheel met een oppervlakte van minimaal 5.000 m² vormen. Voordat de vrijstelling verleend kan worden moet de noodzaak van de uitbreiding van de oppervlakte zijn aangetoond.

Het Raadsbesluit terugdringen lichthinder, 2005

Het Raadsbesluit stelt dat lichthinder in een bestemmingsplan alleen gereguleerd kan worden indien de lichthinder veroorzakende objecten vergunningplichtig zijn ingevolge de Woningwet. Lichtmasten en reclamezuilen zijn bouwvergunningplichtig.

In veel gevallen zijn voorschriften gericht op het voorkomen van lichthinder voor derden (omwonenden). Ook kan worden voorgeschreven dat de lichtmasten en schijnwerpers rond een paardenbak zo geplaatst dienen te worden dat deze van de woningen van omwonenden af schijnen en dat de verlichting op een bepaald tijdstip door middel van een automatische schakeling gedoofd moet zijn. De gemeenteraad stelt dat: "ter voorkoming van hinder en vervuiling van licht een zorgvuldige afweging moet worden gemaakt tussen de belangen die met kunstverlichting worden gediend en de belangen die daar juist mee worden geschaad; dat daartoe in de gemeentelijke regelgeving en het gemeentelijk beleid uitdrukkelijk mogelijkheden zijn waarover goede afspraken zijn te maken"

Beleidsnotitie paardenbakken in de gemeente Heerde, juli 2007

De gemeente Heerde heeft eveneens een beleidsnotitie paardenbakken opgesteld. Ter verkrijging van een 'algemene verklaring van geen bezwaar'; nodig voor het voeren van vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij een aanvraag voor de plaatsing van een paardenbak, heeft de gemeente Heerde haar beleidsnotitie ter goedkeuring voorgelegd aan Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland. In het daaropvolgende advies heeft GS aangegeven dat de beleidsnotitie een relatie dient te hebben met de Flora en Faunawet, de Natuurbeschermingswet of de Natura-2000 gebieden.

Met name de lichtmasten vormen een grote bron van verstoring voor natuur en milieu. Ook dienen er criteria opgenomen te worden voor het verplicht uitvoeren van archeologisch onderzoek indien er bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld.

Slotopmerking

In het volgende hoofdstuk 'Het toetsingskader ruimtelijke ordening' wordt rekening gehouden met de beleidsregels en aanbevelingen uit deze paragraaf.

2 Het toetsingskader ruimtelijke ordening

Voorafgaand aan het opstellen van een toetsingskader is het van belang eerst een aantal begrippen te definiëren en uitgangspunten op te stellen.

Het beleidskader dient aan te sluiten bij de gehanteerde aanduidingen van de bestemmingsplannen in de gemeente Epe. Immers de op te stellen toetsingseisen waaraan een paardenbak dient te voldoen of waarom een paardenbak niet is toegestaan is in essentie afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheid die het vigerende bestemmingplan biedt. Daarbij spelen factoren als: de perceelsgrootte, grootte van het bouwperceel, plaatsing van de bak, afstand tot derden, grootte van de bak, omheining, lichtmasten een belangrijke rol.

Om een goede en eenduidige relatie tot stand te brengen tussen de bestemmingsplannen en het integrale beleidskader is er voor gekozen het integrale beleidskader te koppelen aan de woonfuncties in relatie tot de grootte van het bouwperceel en de totale perceelsgrootte.

Het toetsingskader dient meerdere doelen. Allereerst vormt het de basis voor het opstellen van gemeentelijk beleid, waardoor helderheid ontstaat over 'waar', 'wat' wel en niet is toegestaan of waarvoor een vrijstelling verleend kan worden. Door het vaststellen van een beleidsregel ontstaat er voor de gemeente zelf, andere instanties die met paardenbakken te maken hebben en voor de burgers die het voornemen hebben een paardenbak aan te leggen duidelijkheid in de te hanteren regels. Ten tweede vormt het toetsingskader de basis bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen. In paragraaf 2.3 wordt hierop teruggekomen. Ten derde dient het toetsingskader om aanvragen voor vergunning te kunnen toetsen aan het vigerende gemeentelijk beleid. Ten vierde dient het als inhoudelijk kader voor de handhavingsuitvoering.

2.1 Definitie Paardenbak

Onder een paardenbak wordt verstaan:

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

2.2 Algemene uitgangspunten

- Een eerste concept van dit integrale beleidskader paardenbakken is overeenkomst artikel 4.81 in januari 2005 gepubliceerd en daarmee is het beleidskader bekend gemaakt aan alle inwoners van de gemeenten Epe. Voor de uitvoering van dit beleidskader wordt als peildatum aangehouden 11 januari 2005.
- Nieuwe situatie: nieuwe paardenbak en/of stap- trainingsmolen aangelegd na 11 januari 2005. Deze is alleen toegestaan als vooraf de benodigde vergunning(en) word(t)en verkregen; deze voldoet aan de eisen van het nieuwe beleidskader en de gestelde voorwaarden zoals deze beschreven zijn in paragrafen 2.2, 2.3 en 2.4.

- Bestaande situatie: bestaande paardenbak en/of stap- trainingsmolen aangelegd voor 11 januari 2005.
 1. Bestaande bak wordt vergund mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals deze beschreven zijn in paragraaf 2.4;
 2. Een bak die niet voldoet aan de voorwaarden, zoals beschreven in paragraaf 2.4, daarvan kan de eigenaar/gebruiker in aanmerking komen van een objectgebonden gedoogbeschikking (bestuurlijke afweging).
- Het gebruik van paardenbak(ken) en stap- en trainingsmolen(s) bij maneges is van dit beleidskader uitgesloten. Deze zijn volgens de Wet Milieubeheer een aangewezen bedrijfsmatige activiteit waarvoor vergunningvoorschriften zijn gesteld in de milieuvergunning, tevens zijn maneges specifiek bestemd in de bestemmingsplannen.
- Gemeente zal geen medewerking verlenen voor het realiseren of legaliseren van solitaire paardenbakken die op een kavel/perceel zijn gesitueerd of liggen waar geen bestaande bebouwing is en waar geen bouwperceel is gesitueerd.
- Het aanleggen of hebben van een paardenbak is planologisch gekoppeld aan een woonfunctie¹.
- Ter voorkoming van hinder naar derden als gevolg van het gebruiken en/of hebben van een paardenbak wordt een vanuit de Wet milieubeheer veelvoorkomende minimum afstand gehanteerd. De afstand tussen (geprojecteerde) paardenbak en de woning van een derden, op enig punt gemeten, moet tenminste 25 meter zijn. Kan aan deze aangepaste afstandseis niet worden voldaan dan is een paardenbak niet toegestaan.
- Bij vernieuwing of verplaatsing van een bestaande bak en/of stap- trainingsmolen zal aan dit beleidskader moeten worden voldaan. (immers er is dan sprake van een nieuwe situatie)
- Wordt voor de verbetering van de ondergrond van de paardenbak, zoals een paardenbak, een ontgraving of grondverbetering toegepast dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld, dan moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Bij het aantreffen van archeologische waarden tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient men dit te melden bij de afdeling archeologie van de provincie Gelderland.

2.3 Uitgangspunten natura-2000 gebieden

In de door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) aangewezen Natura-2000 gebieden gelden de algemene uitgangspunten van paragraaf 2.2 én de hier onderstaande uitgangspunten:

- Voor nieuwe situaties (na 11 januari 2005) geldt:
 1. een verbod op het toepassen van kunstverlichting bij of t.b.v. een paardenbak en/of stap- trainingsmolen. Dit verbod geldt ook als de paardenbak is aangelegd voor 11 januari 2005 maar nog niet was voorzien van verlichting. Van dit verbod kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend;

1. Door deze koppeling wordt voorkomen dat er bij objecten zonder woonfunctie, ((bedrijfs-)gebouwen, recreatieverblijven en landerijen) een paardenbak gerealiseerd kan worden. Dit geldt zowel voor nieuwe als bestaande situaties.

2. vóór de aanleg van een paardenbak dient worden vastgesteld dat er geen significante schade wordt veroorzaakt aan natuur en milieu, of dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet (NBW) is verkregen.
- Voor bestaande situaties (voor 11 januari 2005) geldt:
 1. waar al kunstverlichting werd toegepast is een objectgebonden gedoogbeschikking mogelijk mits; geen significante schade wordt veroorzaakt, of dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet (NBW) is verkregen.
 2. waar al een paardenbak is aangelegd is een objectgebonden gedoogbeschikking mogelijk, het betreft hier een bestuurlijke afweging.

Toelichting: de Provincie Gelderland is de vergunningverlenende instantie voor de Natuurbeschermingswet. De provincie beoordeelt per situatie of paardenbak en/of kunstverlichting mogelijke schade kan veroorzaken aan natuur en milieu. Om deze schade te beperken kunnen zij in een NBW-vergunning voorwaarden opnemen. Om te voorkomen dat door de gemeente een objectgebonden gedoogbeschikking of een bouwvergunning wordt afgegeven dient eerst duidelijk te zijn of voor betreffende situatie een NBW-vergunning noodzakelijk is en of deze verleend kan worden. Ingeval een NBW-vergunning wordt geweigerd dient ook een aanvraag voor een objectgebonden gedoogbeschikking of bouwvergunning te worden geweigerd.

2.4 Voorwaarden paardenbak

Voor het toetsingskader ruimtelijke ordening en in het bijzonder voor de handhaving worden in deze paragraaf de voorwaarden voor bestaande en nieuw aan te leggen paardenbak en/of stap- trainingsmolen weergegeven. Een aanvraag om vergunning of een controle kan direct worden getoetst aan deze voorwaarden en maatregelen.

Onderdeel	Voorwaarden/situatie	Maatregel/actie & vrijstellingsvoorwaarde
Afstand tot derden	<ul style="list-style-type: none"> • Afstand van (gesitueerde) bak tot de woning² van derden minimaal 25 meter³, anders bak niet toegestaan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vrijstellingsmogelijkheid <p>Als de afstand minder is dan 25 meter is een objectgebonden gedoogbeschikking mogelijk, mits de afstand <u>niet</u> kleiner is dan 20 meter. Indien er voor derden aantoonbare overlast wordt veroorzaakt kunnen er door de gemeente nadere eisen worden gesteld.</p>
Plaatsing van de bak	<ul style="list-style-type: none"> • Binnen het aangegeven bouwperceel achter de achtergevelrooilijn van de woning aansluitend aan de bestaande bebouwing. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vrijstellingsmogelijkheid <p>Plaatsing bak ruimtelijk onmogelijk. Dan direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel; op voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van ter plekke aanwezige waarden.</p>

2. Een recreatiewoning wordt, vanwege de aan te houden afstand, eveneens aangemerkt als een woning.
3. Bij bestaande situaties komt het voor dat de afstand niet voldoet aan de minimumafstand van 25 meter; of dat de paardenbak ondanks de afstand van meer dan 20 meter toch voor omwonende overlast veroorzaakt. Het bestuur wil in deze situaties feiten en omstandigheden laten meewegen én mogelijk door het stellen van aanvullende voorschriften haar medewerking verlenen voor het oprichten en in gebruik hebben van een paardenbak.

Onderdeel	Voorwaarden/situatie	Maatregel/actie & vrijstellingsvoorwaarde
Plaatsing van de bak (vervolg)	<ul style="list-style-type: none"> Aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel. Bak zichtbaar vanaf wegzijde. 	<ul style="list-style-type: none"> Vrijstellingsmogelijkheid, afhankelijk van ruimtelijke inpassing. Plaatsing bak ruimtelijke onmogelijk. Dan kan bak worden geplaatst naast de woning maar achter de voorgevelrooilijn. Nadere eis mogelijk. Voor het aanbrengen van bijvoorbeeld gebiedseigen beplanting, indien bak leidt tot aantasting van de ter plekke aanwezige landschappelijke waarden.
Grootte van de bak (Inwendige maatvoering)	<ul style="list-style-type: none"> Bakoppervlakte max. 800 m² toegestaan bij een aaneengesloten perceelsoppervlakte in eigendom van minimaal 0.5 ha. 2^e bak niet toegestaan. 	<ul style="list-style-type: none"> Vrijstellingsmogelijkheid Voor één bak van 1.200 m², mits de aaneengesloten perceelsoppervlakte in eigendom van minimaal 1 ha. is. Geen vrijstellingsmogelijkheid
Omheining	<ul style="list-style-type: none"> Hoogte max. 1.80 m¹ boven omliggend maaiveld. Materiaal: voorkeur hout. Kleuren: donker gedekt. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen vrijstellingsmogelijkheid Vrijstellingsmogelijkheid Indien ander materiaalgebruik passend is in de omgeving en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Geen vrijstellingsmogelijkheid.
Lichtmasten	<p>Toegestaan onder voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Maximaal 6 bij een 1.200 m² bak; Maximaal 4 bij een 800 m² bak; Hoogte maximaal 6 meter; Verlichtingstijd tussen 07.00 en 23.00 uur; Maximaal 60 LUX /m² gemeten 1 m¹ boven de bodem van de bak; Lichtbundel door afscherming gericht op de bak; Niet binnen een Natura-2000 gebied en niet binnen een zone van 100 m¹ van een Natura-2000 gebied. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen vrijstellingsmogelijkheid ten aanzien van verlenging van de verlichtingsduur, afscherming van verlichting en lichtintensiteit (max. 60 LUX) Indien er voor derden aantoonbare overlast wordt veroorzaakt kunnen er door de gemeente nadere eisen worden gesteld.
Bakvulling	<ul style="list-style-type: none"> Toplaag is zand, zonder optische vervuiling(en). Toplaag ander materiaal dan zand, of zand met toevoegingen (versnipperde takken en/of kunststoffen e.d.) Funderingslaag aanwezig? (puinverharding, puingranulaat, versnipperd hout e.d.) 	<ul style="list-style-type: none"> Akkoord Niet toegestaan. Tenzij keuringscertificaat aanwezig is.^{NB} Niet toegestaan. Tenzij keuringscertificaat aanwezig is.^{NB} Is een bouwstof (Bsb), anders een bodemonderzoek (Wbb)

Onderdeel	Voorwaarden/situatie	Maatregel/actie & vrijstellingsvoorwaarde
Bakdrainage	<ul style="list-style-type: none"> • Is de bak gedraineerd? • Drainagewaterafvoer sloot • Drainagewaterafvoer riolering 	<ul style="list-style-type: none"> • Ja, vervolgonderzoek ter plaatse naar drainage-lozingspunt. • Ja, bevinding doorgeven aan Waterschap Veluwe. • Ja, bevinding doorgeven aan gemeente en/of Waterschap Veluwe.
Open stap- trainingsmolen	Toegestaan onder voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • Buitendiameter maximaal 14 m¹ • Spilhoogte maximaal 3 m¹ • Aaneengesloten perceelsoppervlakte in eigendom van minimaal 0,5 ha. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vrijstellingsmogelijkheid In de regel is voor hobbymatig gebruik een molen voor 4 paarden afdoende. Afhankelijk van het aantal paarden, let daarbij op de beoordelingsaspecten hobby- versus bedrijfsmatig houden van paarden (paragraaf 1.5), is een stap- trainingsmolen met een diameter tot maximaal 20 meter mogelijk.

NB: het toepassen van ander materiaal dan zand wordt door de provincie beschouwd als het toepassen van een afvalstof. Aanbevolen wordt productinformatie en andere bescheiden van het materiaal waarmee de paardenbak is gevuld ter toetsing voor te leggen aan de milieuafdeling of de provincie Gelderland.

2.5 Vaststelling beleid en herziening van het bestemmingsplan

Voor een effectieve (handhavings)uitvoering is het van belang om niet alleen het beleid vast te stellen, maar om het ook in het bestemmingsplan vast te leggen. Bij oudere bestemmingsplannen komt het om uiteenlopende redenen voor dat een kader voor paardenbakken niet of onvoldoende in het bestemmingsplan is opgenomen. Hierdoor ontbreekt het in het bestemmingsplan aan de mogelijkheid een aanvraag te toetsen en deze al dan niet onder voorwaarden toe te staan.

Geadviseerd wordt het beleid vast te stellen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht én de gemeentelijke inspraakverordening en daarop volgend de bestemmingsplan(nen) aan te passen.

2.5.1 Vaststellen van het beleid

Het voorstaande beleid is overeenkomstig **Artikel 1.3, lid 4:** van de Awb aan te merken als een beleidsregel. Onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten, of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan.

De mogelijkheid om beleid vast te stellen door een bestuursorgaan wordt gegeven in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in artikel 4:81 tot en met 4:84. Op grond van artikel 4:81 heeft de gemeente de bevoegdheid (niet de verplichting) om deze beleidsregel vast te stellen.

Art 4:81, lid 1: Een bestuursorgaan kan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een aan hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Art 4:82: Ter motivering van een besluit (een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan) kan slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel.

Art 4:83: Bij de bekendmaking van het besluit, inhoudende een beleidsregel, wordt zo mogelijk het wettelijk voorschrift vermeld waaruit de bevoegdheid waarop het besluit, inhoudende een beleidsregel, betrekking heeft, voortvloeit.

Art 4:84: Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Er vloeit uit de wet geen verplichting voort dat een beleidsnotitie ter inzage moet worden gelegd waarbij aan belanghebbenden de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Een bestuursorgaan kan echter op grond van artikel 3:10 Awb bij besluit wel zelf bepalen of de openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) moet worden gevolgd.

Het is per gemeente verschillend of de inspraakprocedure moet worden gevolgd of gewenst is om te volgen. Iedere gemeente moet dat voor zichzelf nagaan.

Indien besloten wordt om de openbare voorbereidingsprocedure te volgen betekent dit: bekendmaking door terinzagelegging waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Als de openbare voorbereidingsprocedure is gevolgd stelt het bestuursorgaan de beleidsnotitie al of niet gewijzigd vast.

Op grond van artikel 3:42 Awb geschiedt bekendmaking van besluiten die niet tot één of meerdere belanghebbenden zijn gericht door kennisgeving in bijvoorbeeld een huis-aan-huisblad.

Op grond van artikel 8:2 juncto 7:1 van de Awb is een beleidsregel niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

2.5.2 Herziening van het bestemmingsplan

Het alleen vaststellen van dit beleid als een gemeentelijke beleidsregel is in de praktijk onvoldoende om paardenbakken die niet in overeenstemming zijn met dit beleid te weren. Een goede wettelijke basis is noodzakelijk; het bestemmingsplan voldoet daaraan. Op drie manieren kan het beleid worden verankerd in het bestemmingsplan.

1. De voorwaarden en maatregelen van het paardenbakkenbeleid vertalen naar bestemmingsplanvoorschriften en deze integreren op het moment dat het/de bestemmingsplan(nen) in zijn totaliteit wordt herzien.
2. De voorwaarden en maatregelen van het paardenbakkenbeleid vertalen naar bestemmingsplanvoorschriften en deze via partiële herziening aan de bestemmingsplannen toevoegen.
3. Het paardenbakkenbeleid koppelen aan het aanlegvergunningregiem, met een verbodsbepaling voor het aanleggen van een paardenbak zonder een daartoe strekkende vergunning.
4. Ook is het mogelijk om op grond van artikel 19, lid 2 WRO bij de provincie een algemene verklaring van geen bezwaar aan te vragen voor vrijstellingsprocedures. De buurgemeenten Apeldoorn en Heerde hebben eveneens voor deze procedure gekozen.

3 Aanbevelingen en slotopmerkingen

In dit beleidskader zijn meerdere aspecten uitgewerkt die van belang zijn bij het voeren van gemeentelijke beleid voor het reguleren (toestaan onder voorwaarden) van paardenbakken in de gemeente Epe.

Voor het voeren van een goed ruimtelijk beleid en een effectieve handhavingsuitvoering zijn op basis van dit beleidskader de volgende aanbevelingen te geven:

1. Het vaststellen van gemeentelijke beleid overeenkomstig de Awb. Het rijk en de provincie kennen voor dit onderwerp geen beleidskader, dat betekent dat gemeenten op dit gebied autonoom zijn;
2. Het beleidskader paardenbakken koppelen aan een aanlegvergunningregiem, met een verbodsbepaling voor het aanleggen van een paardenbak zonder een daartoe strekkende vergunning. Advies om het onderhavige beleid na vaststelling door het gemeentebestuur te vertalen naar bestemmingsplanvoorschriften en deze middels een partiële herziening toe te voegen aan de bestemmingsplannen waarop het beleidskader van toepassing is.
3. Het op- en vaststellen van een handhavingsuitvoeringsbeleid. Voor een effectieve handhaving, vooral als het voorzienbaar is dat er procedures voortkomen uit een handhavingsactie, is het hebben van een uitvoeringsbeleid met een prioritering van wezenlijk belang.
4. Onlosmakelijk aan de voorgaande aanbevelingen verbonden is het oppakken van de handhavingsuitvoering. De basis daarvoor wordt niet alleen gevormd door de beginselplicht tot handhaving, maar wordt ook gevormd door ABBB-uitgangspunten en jurisprudentie. Meer daarover in de slotopmerkingen.

3.1 Slotopmerkingen

Het opkappen van de handhavinguitvoering blijkt doorgaans een moeilijke zaak te zijn, daarbij spelen niet alleen bestuurlijke, organisatorische en financiële aspecten een belangrijke rol maar ook morele overwegingen. Soms zijn overtredingen al langere tijd bij de gemeente bekend, maar is er in het verleden niet tegen opgetreden. Waarom dan nu wel is de vraag? Is het onderwerp wel echt belangrijk om aandacht aan te besteden? De overtreder is soms een bekend persoon, dat maakt het zo moeilijk. Tal van dit soort overwegingen passeren vaak de revue en worden gebruikt om niet te hoeven optreden. Daarbij wordt doorgaans voorbij gegaan aan de maatschappelijke gevolgen die niet optreden kunnen hebben. In deze paragraaf komen een aantal aspecten aan de orde die onderstrepen dat adequaat handhaven uitgangspunt dient te zijn van goed overheidsbeleid. En het spreekwoordelijk gezegde onderstrepen: “beter laat dan nooit”

Tijdsduur

Doel is te kunnen bepalen of een zaak, ondanks het nodige tijdsverloop, op zichzelf nog wel te handhaven is en of de optredende overheid nog voldoende rechten heeft om een optreden door te voeren. Een onderscheid kan worden gemaakt in de tijdsduur gelegen tussen de aanwezigheid van een paardenbak en de constatering van de overtreding en de tijdsduur gelegen tussen de constatering en het gemeentelijk optreden.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld, dat het moeilijker wordt om een situatie aan te pakken naarmate er sprake is van meer tijdsverloop tussen constatering en gemeentelijke optreden. Een onverklaarbare traagheid van overheidswege keert zich tegen de handhaafbaarheid van een concrete overtreding. Echter, het feit dat lange tijd is verstreken zonder eerder optreden, wil niét zeggen dat tegen een dergelijke overtreding op voorhand niet meer kan worden opgetreden; dit geldt vooral in situaties waarin de gemeente niet bekend is met de aanwezigheid van een paardenbak én vooral in gevallen waarin de paardenbak niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Vaste jurisprudentie en rechtsliteratuur leiden dan ook geenszins tot de conclusie, dat vanwege tijdsverloop op voorhand besloten zou moeten worden tot het uitvaardigen van een generaal pardon voor alle geconstateerde overtredingen uit het verleden. Wel heeft tijdsverloop invloed op het vereiste van een goede belangenafweging, waaronder een gedegen legalisatieonderzoek (denk aan het overgangsrecht!), welke aan de handhavingsaanpak van een concrete overtreding vooraf dient te gaan. Het feit dat een overtreding lang bestaat dient het gemeentebestuur in dat kader dan ook nadrukkelijk mee te wegen.

Verder speelt het aspect rechtsverwerking een rol. Dit aspect houdt in dat naarmate de gemeente op de hoogte was dan wel kon zijn van een illegale paardenbak, het tijdsverloop tussen de constatering en de aanpak ervan gering moet zijn. Wanneer echter aan de overtreder op enigerlei wijze kenbaar is gemaakt dat de paardenbak ongeoorloofd is, dan is doorgaans een ruimer tijdsverloop tussen constatering en handhaving van de overtreding toegestaan.

Tevens heeft de factor tijdsverloop gevolgen voor het stellen van een redelijke termijn aan de overtreder om de paardenbak aan te passen aan de vastgestelde voorwaarden, dan wel te verwijderen. Naarmate de overtreding langer geleden is ontstaan, zal een langere periode geboden moeten worden alvorens tot feitelijk gemeentelijk optreden kan worden overgegaan. In paragraaf 2.2. is hier uitgebreider op ingegaan.

Verwijtbaarheid/verschoonbaarheid overtreder

Ook bij deze factor speelt rechtsverwerking een rol. In dit verband wordt daarmee bedoeld een voorafgaand handelen of juist niet handelen van de zijde van de gemeente in de richting van een overtreder. Het gaat daarbij om de medeverantwoordelijkheid van de gemeente voor het ontstaan van de illegale paardenbak of het in het verleden gedoogd hebben van een overtreding (verschoonbaarheid), respectievelijk dat ondanks een voorafgaande waarschuwing van de zijde van de gemeente niet is opgetreden (verwijtbaarheid). In dit kader zullen zich vragen voordoen als: zijn er op enigerlei wijze toezeggingen gedaan vanuit de gemeente? Zijn er vergelijkbare situaties gelegaliseerd of actief gedoogd? Is er wellicht een verzoek om legalisatie/gedogen voor een soortgelijke situatie afgewezen? Is er soms sprake van onduidelijke regelgeving in het bestemmingsplan?

Persoonlijke omstandigheden

In het kader van deze factor dient - los van de ernst van de overtreding - gekeken te worden naar de persoonlijke omstandigheden van de overtreder. Wellicht hebben medische en/of sociale aspecten een rol gespeeld bij de totstandkoming van de overtreding, welke aspecten bij nader inzien tot de conclusie moeten leiden dat handhavingsaanpak van de overtreding niet tot de mogelijkheden behoort, of niet wenselijk worden geacht. In dergelijke gevallen kan er voor gekozen worden dat de gemeente een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgeeft waarmee het handhavend optreden wordt verschoven naar een later moment.

Uit de contacten tussen de overtreder en bijvoorbeeld een lid van het college of een ambtenaar zal de redelijkheid van dergelijke omstandigheden in voldoende mate kunnen blijken. Zo nodig kan op verzoek van het gemeentebestuur een nader onderzoek worden ingesteld door deskundigen (bijvoorbeeld provincie, GGD, etc.)

Nieuw gemeentelijk bestemmingsplanbeleid

Ruimtelijk beleid is bij uitstek een beleidsveld dat dynamisch van aard is. Wat vandaag onaantastbaar lijkt, kan morgen door de actualiteit zijn achterhaald. Deze ontwikkelingen doorlopen veelal verschillende fases, en vormen zich van denkbeelden tot conceptbeleidsplan. Deze eerste zijn doorgaans betrekkelijk vaag, minder uitgewerkt van aard en nog nergens formeel neergelegd. De laatste heeft veelal al een officiële status, waarop vooruit kan worden gelopen. In de procedure van de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied voor de gemeente Epe heeft dit ten aanzien van het onderwerp 'paardenbakken' een belangrijke rol gespeeld; waardoor eerder optreden tegen illegale paardenbakken in de tijd verschoven zijn.

Algemeen uitgangspunt is, dat in beginsel het aanpakken van een overtreding minder aanvaardbaar is als er ontwikkelingen gaande zijn, die op termijn tot de conclusie zouden kunnen leiden dat een aanpak van die overtreding niet langer meer nodig is. Handhaving moet in het algemeen gericht zijn op het aanpakken van die zaken die, naar het zich laat aanzien, ook niet zullen passen in nieuw beleid.

Doordat de bestemmingsplanprocedure buitengebied en de ontwikkeling van dit beleidskader gelijktijdig zijn ontwikkeld en onderling afstemming heeft plaatsgevonden, is in sommige gevallen voorkomen dat de gemeente een handhavingsacties heeft gestart tegen illegale paardenbakken die nu, zij het onder voorwaarden, gelegaliseerd kunnen worden. Het uitstellen van handhavingsacties dient echter niet tot in het oneindige te gebeuren. De handhavingsuitvoering kan nu op grond van het nieuwe bestemmingsplan en dit beleidskader worden bijgesteld en uitgevoerd.

Samenloop

Bij het bepalen van de concrete aanpak van een bepaalde overtreding is het van belang om die overtreding ook in een ruimer beleidsveld te plaatsen dan ruimtelijk beleid alleen. Verdient de overtreding ook aandacht vanuit het milieurecht? Schendt de overtreder nog regels van volksgezondheid, openbare orde/goede zeden? Zijn er buiten de gemeente nog instanties die interesse hebben in een goede, of gezamenlijke, aanpak van de overtreding, zoals overige overheden, justitie en/of publiekrechtelijke bedrijfsorganisaties met een handhavingszorg? Zo is met "integraal beleidskader paardenbakken" rekening gehouden met verschillende beleidsvelden en aspecten zoals: landschappelijke en ruimtelijke inpassing, bodem, water, lichthinder en het voorkomen van overlast en gevaar voor derden en burens. Bij drainagewaterafvoer op oppervlaktewater of riolering is vindt het Waterschap Veluwe belangrijk om informatie over de lozing te ontvangen.

Een andere vorm van samenloop is dat er zich op een bepaald perceel meerdere overtredingen op ongeveer hetzelfde tijdstip voor kunnen doen. De aanwezigheid van een aantal minder ernstige overtredingen kan leiden tot versterkte prioriteit om het geheel aan te pakken. Een dergelijke samenloop kan dus tot 'spoedeisendheid' leiden in de prioriteit om een dergelijke situatie te handhaven.