



# Gemeente Epe

## 1) Routingsblad + adviesnota + raadsbijlage

13 NOV. 2008

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Epe Zuid'

Dossiernr.	2008-25008 08-077
------------	----------------------

Portefeuillehouder

J. van Nuijs

### Samenvatting t.b.v. openbare besluitenlijst van B&W

Het college heeft de raad voorgesteld om het bestemmingsplan "Epe Zuid" gewijzigd vast te stellen en om over de ingebrachte zienswijzen te besluiten overeenkomstig het gestelde in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Zuid".

Besluitdatum	13 NOV. 2008	Mandaatbesluit: nee
Openbaar	wel openbaar	Uiterste besluitdatum B&W
Afdeling	Strategie & Ontwikkeling	Uiterlijke verzenddatum
Ambtenaar	M. Geerts	
Administratienummer	30126	
Telefoon	678	

### Raadsbijlage

Agendering is conform raadsplanning  
Lijst voor raadsvergadering uit te nodigen derden is wel in bezit gesteld van de griffier  
Motivering bij eventuele afwijking n.v.t.  
jaarplanning raadsvoorstellen  
Agendering agenda-  
commissie d.d. 18 november 2004  
Bespreking in commissie d.d. 4 december 2008  
Raadsbehandeling d.d. 11 december 2008

Raadsagenda nummer 08-077

### Advies B&W

Besproken met afdeling(en) + naam

- Strategie en Ontwikkeling; Arjan Dickhof en Marjo Volkers

Kopie verzonden aan afdeling(en) (door auteur zelf te verzorgen)

- 

Er is geen aanpassing van de begroting nodig

Betrokkenheid portefeuillehouder

Paraaf

13/11 '08

Afdelingsmanager akkoord

Paraaf

13/11/08





# Gemeente Epe

## Beslissingsblad

13 NOV. 2008

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Epe Zuid'

Dossiernr.	2008-25008 08-077
------------	----------------------

### Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. de raad voor te stellen het bestemmingsplan "Epe Zuid" gewijzigd vast te stellen;
2. degenen die een zienswijzen hebben ingediend hierover te informeren door toezending van het raadsvoorstel en de "Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Zuid".

Paraaf secretaris

Mandaatbesluit portefeuillehouder

datum

### Beslissing B&W

paraafbesluit burgemeester en wethouders

akkoord

B	W	W	W	W

bespreken

B	W	W	W	W
	<i>[handwritten mark]</i>			

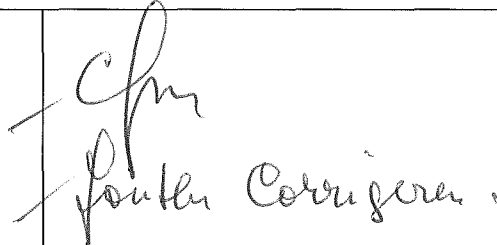
vergadering burgemeester en wethouders

datum

datum

reden waarom toelichting wordt verlangd c.q. eventuele opmerkingen van secretaris

besluit

	 J. van der Corrijsen
--	--

akkoord

B	W	W	W	W
<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	-	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>

Mede afgedaan (registratienr(s) ingekomen brieven)

Verwerking Bestuurszaken

Verwerking DIV

Advertentie

18 NOV. 2008

18 NOV. 2008



# Gemeente Epe

## A d v i e s n o t a

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Epe Zuid'

Dossiernr.	2008-25008 08-077
------------	----------------------

## Probleemstelling

Zie bijgevoegd raadsvoorstel en -besluit.

## Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. de raad voor te stellen het bestemmingsplan "Epe Zuid" gewijzigd vast te stellen;
2. degenen die een zienswijze hebben ingediend hierover te informeren door toezending van het raadsvoorstel en de "Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Zuid".



# Gemeente Epe

Agendanummer: 08-077

## H A N D E L I N G E N

## V A N D E R A A D D E R G E M E E N T E E P E

Portefeuillehouder: J. van Nuijs

### Aan de raad

#### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Epe Zuid'

#### Wij stellen u voor:

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Epe Zuid" kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Zuid";
2. Het bestemmingsplan "Epe Zuid" gewijzigd vast te stellen.

#### Samenvatting t.b.v. openbare besluitenlijst

De raad heeft het bestemmingsplan "Epe Zuid" gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op:

1. Het omzetten van de bestemming Tuin naar Agrarisch naast perceel Duisterestraat 8;
2. Het aanduiden van de tot Wonen bestemde percelen Zuukerweg 57 tot zakelijke dienstverlening;
3. Het omzetten van de bestemming Tuin naar Wonen op een deel van het perceel Zuukerweg 29;
4. Het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Tuin naast het perceel Duisterestraat 12;
5. Het omzetten van de bestemming Tuin naar Wonen op een deel van het perceel Schietbaanweg 11;
6. Het verplaatsen van het bestemmingsvlak met bouwvlak over enkele meters ter plaatse van het perceel Duisterestraat 2;
7. Het bestemming van een voormalige recreatiewoning tot Wonen op het perceel Oude Wisselseweg;
8. Het verkleinen van het bestemmingsvlak en het vergroten van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Duisterestraat 6;

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen aangebracht:

9. Implementatie van het bepaalde in de Wro;
10. Aanpassing van de regeling aan de Quickbornlaan 16 en 18 waar in het ontwerpplan een accountskantoor respectievelijk een hypotheekadviesbureau was toegestaan tot Zakelijke dienstverlening;
11. Verplaatsing van het bouwblok van de woning Schietbaanweg 7 naar de locatie waar deze woning feitelijk ligt;
12. Vergroting van de ruimte waar gebouwen mogen worden gebouwd bij een woning aan de Burgemeester van Walsemlaan 77B;
13. Opname van de paardenbakkenregeling gelijk aan die van het 'Bestemmingsplan Buitengebied';
14. Het bestemmen van de bestaande woning Oude Wisselseweg 45B;
15. Het 'er uit' laten van het gebied wat betrokken is in de 30<sup>ste</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Hogeland;
16. Het mogelijk maken van een zorgboerderij op de hoek Bremweg / Leeuwerikweg.

## Inleiding

In het "Plan van Aanpak - Actualisering bestemmingsplannen" wordt een aanpak beschreven om in 2009 alle verouderde bestemmingsplannen binnen de gemeente Epe actueel te hebben. Het plan is voorzien van een actualiseringsprogramma om deze doelstelling te halen.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Epe, dus zowel voor het buitengebied als het stedelijk gebied, gelden bestemmingsplannen. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is aangegeven dat een bestemmingsplan één keer in de tien jaar moet worden herzien / opnieuw vastgesteld. Er is geen sanctie opgenomen als deze termijn niet aangehouden wordt. Om diverse redenen heeft deze actualisatie in veel gemeenten, waaronder de gemeente Epe, de afgelopen jaren niet of nauwelijks plaatsgevonden. Veel geldende plannen zijn daardoor niet meer actueel. Dit is nadelig voor de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor burgers en bedrijven en maakt daardoor ook dat het bewerkelijk is in de dagelijkse omgang bij de vergunningverlening en handhaving. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt een sanctie opgenomen als de plannen ouder zijn dan 10 jaar. De sanctie is dat geen leges geheven mogen worden.

Na aanpassing van het voorontwerp heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Epe Zuid" met ingang van 5 maart 2008 gedurende zes weken voor een ieder in het Gemeentehuis te Epe bij de Publiekswinkel op de werkdagen van 08.00 – 12.00 uur (op woensdag van 8.00 – 20.00 uur), ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

## Resultaten van overleg / inspraak

Er zijn 19 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de bijgevoegde "Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Zuid".

## Voorstel

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Epe Zuid" kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Zuid";
2. Het bestemmingsplan "Epe Zuid" gewijzigd vast te stellen.

Epe, 18 november 2008

Burgemeester en wethouders van Epe,  
de burgemeester, de secretaris

*Maryke van Lente*

M. van Lente

*Th. Peeters*



# Gemeente Epe

Raadsbesluit 2008

Agendanummer: 08-077

## DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (Handelingen van de raad, bijlagenr. 08-077)

### overwegende

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het ontwerp van het bestemmingsplan "Epe Zuid" met ingang van 5 maart 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het Gemeentehuis te Epe, met mededeling van de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 19 schriftelijke zienswijzen zijn kenbaar gemaakt;

dat in de bijlage "Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Epe Zuid", behorende bij dit besluit, nader op de zienswijzen wordt ingegaan;

### BESLUIT

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Epe Zuid" kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de "Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Epe Zuid".
2. Het bestemmingsplan "Epe Zuid" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzennota.

Epe, 15 januari 2009

De raad voornoemd,  
de griffier,

B. Verberk-Jansen

de voorzitter,

M. van Lente.

# Bijlage bij vaststelling bestemmingsplan Epe Zuid

## Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Epe Zuid

---

### Inhoudsopgave:

1. Inleiding;
2. Overzicht reclamanten;
3. Zienswijzen;
4. Verslag van de hoorzitting;
5. Samenvatting van de zienswijzen met reactie;
6. Ambtshalve wijzigingen.

### 1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Epe Zuid" omvat de planologisch juridische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen en voor het bouwen in de Epe Zuid. Het bestemmingsplan legt de huidige ruimtelijke situatie vast waarbij is uitgegaan van het bestaande beleid. In het bestemmingsplan zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Het ontwerp heeft met ingang van 5 maart 2008 gedurende zes weken voor een ieder in het Gemeentehuis te Epe bij de Publiekswinkel op de werkdagen van 08.00 – 12.00 uur (op woensdag van 8.00 – 20.00 uur), ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. Dit is gedaan, er zijn 19 zienswijzen ontvangen.

### 2. Overzicht reclamanten

	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Postcode</b>	<b>Woonplaats</b>	<b>Namens</b>
1	Mevrouw K. Officier- van den Berg, de heer A. Officier	Duisterestraat 8	8162 GL	Epe	
2	Dhr. D.J. Dijkgraaf	Ankerstraat 16	8161 XL	Epe	
3	Ing. R. Gerard	Willem van Oranjestraat 82	8161 XB	Epe	
4	Dommerholt Advocaten	Postbus 695	7300 AR	Apeldoorn	namens de heer J. van Zuuk, Brouwerijstraat 38, 8161 XN Epe
5	Mevr. S.M. Dijkstra	De Wildkamp 46	8162 GJ	Epe	
6	Dhr. D. van Wijngaarden	Schotweg 9-1	8162 GM	Epe	
7	Rensink Bureau voor Bouwkunst	Europalaan 1	8161 ZB	Epe	betreffende de Duisterestraat 14 en 14 a te Epe
8	Buro voor bouwkunst Henk Palm Epe	Zuukerweg 32	8161 XT	Epe	Namens: - de heer H. Freriks, betreffende de Rietberglaan - de heer G.W. van der Hoop, betreffende de Bremweg- Schotweg - de heren W.M. Bijsterbosch, M.W. Bijsterbosch en J.M. Bijsterbosch, betreffende de Duisterestraat
9	De heer R.J. van der Hulst en mevrouw M. Koolhaas	Zuukerweg 57	8161 XV	Epe	

10	Buurtcomité Kapelstraat, p/a J.W. Dijkstra	Kapelstraat 56	8162 WD	Epe	
11	Fam. R. Vos	Zuikerweg 29	8161 XW	Epe	
12	De heer en mevrouw Oudkerk Pool	Duisterestraat 12	8162 GL	Epe	
13	Dhr. J.F. Somsen	Schietbaanweg 11	8162 GP	Epe	
14	Buitenkamp makelaardij	Stationsstraat 9	8161 CP	Epe	namens de heer en mevrouw Röben, betreffende Duisterestraat 2 te Epe
15	Dhr. J. Berkhoff	Hoofdstraat 208	8162 AT	Epe	
16	Dhr. J. van Schoonhoven	Oude Wisselseweg 67	8162 HJ	Epe	
17	G.T. Vos	Duisterestraat 6	8162 GL	Epe	
18	De heer en mevrouw Van Limburg	Schotweg 20	8162 GM	Epe	
19	De heer B. Huiskamp	Europalaan 59	8161 ZB	Epe	

### **3. Zienswijzen**

Bij deze zienswijzennota zijn de originele zienswijzen te vinden.

### **4. Verslag van de hoorzitting**

Alle reclamanten zijn uitgenodigd op een hoorzitting een nadere toelichting te geven op de ingediende zienswijze. Onderstaand de verslagen van de reclamanten die daarvan gebruik hebben gemaakt.

#### **Geén van de hoorzittingen heeft een ander inzicht opgeleverd in de ingediende zienswijzen.**

#### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 09-06-2008, 15.30 uur  
 Aanwezig: Dhr. Buitenkamp en dhr. P.J. Berkhoff (Buitenkamp Woning- en Bedrijfsmakelaardij) namens de eigenaar van perceel Duisterestraat 2 te Epe.  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Volgens het geldende bestemmingsplan Hogeland bestaat de mogelijkheid om de woning aan de Duisterestraat 2 te Epe aan de noordzijde met ca. 5 meter uit te breiden. Thans bevindt zich daar een garage met carport. In het ontwerp-bestemmingsplan is de noordelijke begrenzing gelijk gesteld met de gevel waardoor uitbreiding van de woning aan de noordzijde niet meer mogelijk is. Dit zou betekenen dat de huidige garage met carport in strijd is met het ontwerp-bestemmingsplan.

Dhr. Buitenkamp verzoekt namens de nieuwe eigenaresse van het perceel Duisterestraat 2 om de genoemde begrenzing 7 à 8 meter op te schuiven.

#### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 09-06-2008, 15.45 uur  
 Aanwezig: Dhr. J.W. Dijkstra (Kapelstraat 56, 8162 WD Epe) mede namens andere bewoners van de Kapelstraat).  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Dhr. Dijkstra herhaalt de drie hoofdpunten uit zijn brief.

- 1) De bewoners van de Kapelstraat maken zich zorgen over de nieuwe regelgeving en de daaruit voortvloeiende nieuwe definitie van begrip "bedrijf". "Bedrijf" wordt ruimer gedefinieerd in het ontwerp-bestemmingsplan in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Dhr. Dijkstra is bang dat de illegale praktijken van het in de Kapelstraat gevestigde taxibedrijf hiermee gelegaliseerd worden.
- 2) Dhr. Dijkstra spreekt zijn ongenoegen uit over het uitblijven van een reactie van de gemeente op meerdere verzoeken tot handhaving m.b.t. de nevenactiviteiten van het taxibedrijf. Volgens hem worden bij het bedrijf auto's verhandeld, uitgedeukt, gespoten etc.



3) Dhr. Dijkstra wil graag weten wat de bevindingen zijn van het door Oranjewoud uitgevoerde onderzoek. In de zienswijzennota staat alleen dat een onderzoek is verricht, maar niet wat de bevindingen zijn.

Volgens dhr. Dijkstra betekent een en ander dat er geen sprake is van een consoliderend bestemmingsplan. Volgens hem is er sprake van uitbreiding: het genoemde taxibedrijf krijgt de ruimte om allerlei andere activiteiten te ontplooiën. Met het nieuwe bestemmingsplan zou de mogelijkheid om te handhaven op basis van bestemming "taxibedrijf" vervallen. Hiermee zouden de huidige illegale activiteiten van het bedrijf worden gelegaliseerd.

Dhr. Dijkstra vraagt de wethouder om te checken wat er gedaan is aan handhaving en wat de mogelijkheden verder zijn qua handhaving.

#### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 09-06-2008, 16.00 uur  
 Aanwezig: Dhr. Van Wijngaarden, Mevr. Van Wijngaarden, Schotweg 9a, 8162 GM EPE.  
 Dhr. Hesselink (raadslid).  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Dhr. Van Wijngaarden verzoekt om toekenning van huisnummer 9b aan de tot woning verbouwde schuur die op hetzelfde perceel staat als het door hemzelf bewoonde huis: Schotweg 9a.

Dhr. Van Wijngaarden woont 30 jaar aan Schotweg 9a, in eerste instantie werd de schuur gebruikt voor het inrichten van extra slaapkamers. Nadat er met vergunning een puntdak op de schuur is gebouwd heeft het gezin van zijn dochter hier gewoond. Na hun vertrek woont er nu al een paar jaar een andere dochter met haar vriend, zij willen hier graag een gezin stichten.

Volgens dhr. Van Wijngaarden zijn er in dezelfde buurt verschillende vergelijkbare gevallen waarbij wel een extra huisnummer is toegekend. Dhr. Van Wijngaarden verwijst hierbij naar Duisterestraat 7 (zou 7 en 7a zijn geworden), en Duisterestraat 14.

De wethouder wijst erop dat toekenning van een extra huisnummer niet zonder meer recht geeft op permanente bewoning. Of er al dan niet legalisatie kan plaatsvinden heeft te maken met het gebied waar de woning in ligt. De gemeente zal nagaan wat de mogelijkheden in dit geval zijn.

#### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 09-06-2008, 16.30 uur  
 Aanwezig: Dhr. Van Schoonhoven, Oude Wisselseweg 67, 8162 HJ EPE.  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Dhr. Van Schoonhoven verzoekt om legalisering van permanente bewoning van het op zijn perceel gelegen "zomerhuis". Hij heeft het perceel met woonhuis en zomerhuis in 1981 gekocht onder voorwaarde dat hij de lopende huurovereenkomst betreffende het zomerhuis zou voortzetten. Het zomerhuis wordt sindsdien nog steeds permanent verhuurd.

Volgens dhr. Van Schoonhoven zou hij rechten kunnen ontlenen aan het gelijkheidsbeginsel omdat bij Duisterestraat 7 legalisering van de recreatiewoning heeft plaatsgevonden.

De wethouder wijst erop dat de mogelijkheid van legalisatie afhangt van de vraag in welk gebied de woning ligt. Mocht het in 'groen blauwe raamwerk' liggen dan is legalisering niet mogelijk.

### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 09-06-2008, 16.45 uur

Aanwezig: ing. R. Gerard, Willem van Oranjestraat 82, 8161 XB Epe  
Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Dhr. Gerard vraagt in zijn brief om toevoeging van de uitspraak d.d. 10 maart 2008, van de bestuursrechter in Zutphen, aan het bestemmingsplan. Bewoners van de Willem van Oranjestraat volgen op dit moment een procedure bij de Raad van State tegen eigenaar/werkgever Willem van Oranjestraat 78 m.b.t. gebruik van de woning voor huisvesting van Polen. Ook de eigenaar is in beroep gegaan bij de Raad van State.

Om kwesties zoals deze te voorkomen is het zaak om het begrip wonen zo duidelijk te definiëren in het nieuwe bestemmingsplan dat onrechtmatig gebruik van de woning kan worden aangepakt. Hierbij moet getoetst worden of de definitie dekkend genoeg is met het oog op de uitspraak van de Raad van State in deze zaak. In de definitie van huishouding zou iets moeten staan over continuïteit/wisseling van samenstelling van de huishouding.

### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 12-06-2008, 16.45 uur

Aanwezig: Dhr. J.F. Somsen, Schietbaanweg 11, 8162 GP EPE  
Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Dhr. Somsen verzoekt om aanpassing bouwblok Schietbaanweg 11, dit omdat hij eventueel later een carport wil laten plaatsen. Dhr. Somsen heeft tekening aangeleverd met daarop ingetekende aanpassing bouwblok. (schuin toelopende begrenzing bouwblok). Dhr. Somsen zou liever een recht bouwblok hebben. De wethouder legt uit dat dit waarschijnlijk te maken heeft met het voorkomen van bouwen direct tegen de grens van de burens.

Hiernaast merkt dhr. Somsen op dat plannen heeft voor het bouwen van een paviljoen met 8 units van 75 m2 tbv ouderen als alternatief voor een verzorgingshuis. De wethouder wijst erop dat dit moeilijk te realiseren zal zijn: bestemmingsplantechnisch niet haalbaar. Dhr. Somsen zou een verzoek kunnen indienen en dit ambtelijk laten beoordelen. De wethouder verwijst naar de website van de gemeente Epe voor toelichting en formulier "bouwen buiten de woonvisie", maar geeft aan dat plannen weinig kans van slagen hebben gezien de stringente voorwaarden.

### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 17-06-2008, 08.30 uur

Aanwezig: Dhr. R. Vos, Zuukerweg 29, 8161 XW EPE  
Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

De wethouder legt de procedure uit. Dhr. Vos geeft aan dat de schuur op onjuiste plek staat ingetekend. Bovendien valt de schuur nu gedeeltelijk in de bestemming tuin. Dhr. Vos is bang dat dit problemen zal opleveren als hij de schuur in de toekomst wil vervangen. Dhr. Vos verzoekt om bouwblok uit te breiden zodat de schuur hier geheel binnen valt. In 2005 is de woning uitgebreid bij de keuken en bijkeuken, deze uitbreiding is niet aangegeven op de plankaart. Dhr. Vos heeft twee tekeningen als nadere toelichting aangeleverd.

Dhr. Vos geeft terloops aan dat hij de nieuwe website van de gemeente Epe niet handig vindt: heeft lang moeten zoeken voordat hij het bestemmingsplan kon vinden.

### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 18-06-2008, 15.30 uur  
 Aanwezig: Dhr. G.T. Vos, Duisterestraat 6, 8162 GL EPE  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Dhr. Vos heeft niet gereageerd op het voorontwerp omdat op dat moment niets veranderd was t.o.v. het vorige bestemmingsplan. Naar aanleiding van inspraakreactie van zijn buurman is het bestemmingsplan aangepast. Dhr. Vos is het hier niet mee eens: zijn bouwblok is aanzienlijk kleiner geworden (was voorheen 65 x 65 meter). Bovendien is hij het er niet mee eens dat hij hierover niet is geïnformeerd.

Dhr. Vos heeft op zijn terrein (loonbedrijf) opslag van machines/puin en zand en heeft plannen om daarvoor een schuur te bouwen. Hiervoor zou nu te weinig ruimte overblijven. Het bouwen van de schuur zou geen invloed hebben op het uitzicht van de burens.

### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 18-06-2008, 16.00 uur  
 Aanwezig: Dhr. B.H.G. Huiskamp (namens bewoners van De Pal, Europalaan en Leenhofweg),  
 Europalaan 59, 8161 ZB EPE.  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Dhr. Huiskamp, stedenbouwkundige bij de gemeente Apeldoorn, vertegenwoordigt de bewoners uit de buurt. Dhr. Huiskamp wijst erop dat de kwestie rond de aanleg van het fietspad een emotionele zaak is voor de bewoners. Aanleg van het fietspad zou het woonplezier voor een deel wegnemen. Op dit moment hebben de bewoners nog veel last van vrachtverkeer, als het goed is zal dit opgelost worden dankzij de ontsluitingsweg. Volgens de ontwikkelingsvisie 2020 komt er in het gebied een mix van wonen en werken, dit zal mogelijk bedreigend zijn voor het vrije uitzicht.

Namens de bewoners wil dhr. Huiskamp graag antwoord op de volgende vragen: waarom ligt het tracé daar waar het ligt, waarom niet aan voorzijde van de Europalaan voor de huizen langs? Als het toch achter de huizen wordt aangelegd, waar komt het dan exact te liggen? Wanneer zal het worden aangelegd? Wordt het meegenomen bij de ontwikkelingen van de Enk?

De wethouder wijst erop dat in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht voor het college was opgenomen om het fietspad aan te leggen. Dit zou directe aanleg betrekkelijk eenvoudig mogelijk hebben gemaakt. De uitwerkingsplicht is nu omgezet in een wijzigingsbevoegdheid. Dit is een tegemoetkoming aan de bewoners, de titel is juist minder zwaar gemaakt. Voordat het tot aanleg van een fietspad komt zal er mogelijkheid tot inspraak zijn.

Het zou een fietspad voor recreatieve doeleinden zijn. De gemeente zal alles doen om overlast voor omwonenden te beperken. Het tracé is mede afhankelijk van de diverse grondposities.

De wethouder zegt toe dat een formele reactie zal worden toegestuurd naar de belanghebbenden.

Dhr. Huiskamp verzoekt om alle omwonenden uit de buurt die een zienswijze hebben ingestuurd apart een reactie toe te sturen.

De wethouder zegt dit toe. De wethouder geeft aan dat het niet mogelijk is een tijdhorizon voor de aanleg van het fietspad te geven, maar dat dit in ieder geval niet op heel korte termijn zal zijn.

### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 18-06-2008, 1615 uur  
 Aanwezig: Mevr. S. Dijkstra, Wildkamp 46, 8162 GJ EPE.  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

De zienswijze heeft betrekking op het plaatsen van overkappingen. Mevrouw Dijkstra verbaast zich erover dat er ondanks het streven naar minder regels, er toch stringente voorwaarden voor overkappingen blijken te bestaan. Mevrouw Dijkstra heeft afgelopen zomer een overkapping gebouwd. Zij had hiervoor geen bouwvergunning aangevraagd omdat zij dacht dat dit niet nodig was. Zij heeft inmiddels begrepen dat de mogelijkheden vanaf januari 2003 beperkt zijn. Zij heeft een brief van de gemeente ontvangen waarin zij gemaand wordt de overkapping af te breken op straffe van het betalen van een dwangsom. De gemeente is niet bereid met toepassing van artikel 19, lid 3, vrijstelling te verlenen. Mevrouw Dijkstra heeft hiertegen protest aangetekend en is inmiddels bij de rechtbank in Zutphen geweest. De rechtbank heeft de gemeente opdracht gegeven nog eens naar de zaak te kijken.

Volgens mevrouw Dijkstra biedt het bouwblok ruimte om de woning naar voren uit te breiden. Zij vindt het vreemd dat het bouwen van een carport niet mogelijk is.

De carport overschrijdt de voorste bebouwingsgrens met 1,40 meter. Mevrouw Dijkstra verzoekt om gezien de marginale overschrijding de zaak te heroverwegen.

Als een argument voor het weigeren van de vrijstelling werd door de gemeente naar voren gebracht dat dit in strijd zou zijn met het open karakter. Mevrouw Dijkstra bestrijdt dit: de gesloten gevel wordt door de overkapping juist gebroken.

Mevrouw is nog steeds bereid om een verzoek voor vrijstelling in te dienen. De wethouder zegt toe om de te overleggen met de afdeling handhaving over de mogelijkheden van een vrijstellingsprocedure.

### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 18-06-2008, 16.45 uur  
 Aanwezig: Dhr. J. Berkhoff, Hoofdstraat 208, 8162 AT EPE en dhr. Faber.  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Dhr. Faber geeft namens dhr. Berkhoff een toelichting op de schriftelijk ingediende zienswijze. De zienswijze heeft betrekking op het LPG tankstation. Volgens hem is sinds 2007 de eis dat niet het vulpunt maar de ondergrondse tank als uitgangspunt voor de cirkel wordt gehanteerd. Volgens dhr. Dijkstra wordt de ijsbaan ten onrechte niet genoemd als kwetsbaar object binnen de zone rond het vulpunt.

Dhr. Faber overhandigt een papiertje met daarop aangegeven het volgens hem juiste aantal woningen die binnen het invloedsgebied staan. Dhr. Faber wijst erop dat Ladders Post niet meegenomen is, terwijl het gedeeltelijk binnen de cirkel valt. Volgens dhr. Faber is het noodzakelijk om de personen dichtheid van Klaarbeek, Epe Zuid en Ladders Post bij elkaar op te tellen en uit te gaan van het totaal. Dhr. Faber merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan Epe Zuid staat dat het water van de Klaarbeek als HEN-water staat aangemerkt, terwijl de gemeente in haar verweerschrift met betrekking tot het bestemmingsplan Klaarbeek, juist bestrijdt dat dit water als HEN-water moet worden aangemerkt. Volgens dhr. Faber zou verwarring kunnen zijn ontstaan doordat de provincie in het streekplan SED en HEN niet consequent hanteert.

Bewoners van de Kapelstraat hebben in hun inspraakreactie mbt het voorontwerp van Epe Zuid opgemerkt dat op de Klaarbeek de status van HEN water van toepassing zou moeten zijn.

Dhr. Faber brengt naar voren dat Ladders Post in een locatie binnen aangewezen "waardevol landschap" ligt. Hij overhandigt een plattegrond van de site van de provincie waaruit dit zou blijken.

De wethouder verwacht dat de zienswijzennota in het najaar gereed zal zijn, daarna wordt het plan behandeld in de raad. Degene die een zienswijze hebben ingediend krijgen de zienswijzennota toegestuurd en bericht van wanneer het plan in de raad zal worden behandeld.

### **Verslag hoorzitting bestemmingsplan Epe Zuid**

Datum: 19-06-2008, 10.00 uur

Aanwezig: Namens Dommerholt advocaten: Mevr. Mr. M.S. van den Berg en mevrouw van der Woude,  
Postbus 695, 7300 AR APELDOORN;  
Dhr. van Zuuk, Brouwerijstraat 38, 8161 XN Epe  
Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Mevr. van den Berg vervangt dhr. Robbers die met vakantie is.

De wethouder legt uit dat het bestemmingsplan Epe Zuid een actualisatie van het huidige bestemmingsplan is waarbij de huidige situatie in beeld wordt gebracht.

Ook op het voorontwerp heeft Dommerholt advocaten namens dhr. Van Zuuk gereageerd. De wethouder wijst erop dat er een uitgebreid dossier met betrekking tot deze zaak aanwezig is en vraagt wat de nieuwe gezichtspunten zijn.

Mevr. van de Berg leest pleitnota voor en reikt deze uit. Mevr. van de Berg verzoekt om in reactie op deze zienswijze ook rekening te houden met de brief met ingediende zienswijze van 29 december 2006. De wethouder concludeert dat in de pleitnota geen nieuwe argumenten naar voren komen.

De wethouder wijst erop dat de gemeente werkt aan de structuurvisie Hogeland, deze zal later gevolgd worden door een bestemmingsplan. Hoe de structuurvisie eruit zal zien is nu nog niet bekend. In de woonvisie van de gemeente staat welke locaties als woningbouwlocaties zijn aangewezen en voor welke categorieën woningen er is gekozen. De gemeente heeft hiermee voldoende bouwlocaties. Op basis van de gemeentelijke beleidsregel zal de gemeente het verzoek van dhr. van Zuuk nooit kunnen toekennen. Volgens mevrouw van den Berg is afwijking van de regel mogelijk. De wethouder wijst erop dat de gemeente rechtmatig moet handelen en dus moet voldoen aan haar eigen beleidsregel.

Volgens dhr. Van Zuuk zou uit het streekplan van de provincie blijken dat de provincie vindt dat het gebied niet langer geschikt is voor agrarische doeleinden. Volgens hem zijn er veel argumenten die pleiten voor woningbouw, en zou de gemeente niet halsstarrig moeten vasthouden aan de regel dat particuliere ondernemers niet mogen bouwen, terwijl dit in omliggende gemeenten wel mogelijk is. Mevr. van den Berg merkt op dat er genoeg redenen zijn om in deze specifieke situatie woningbouw mogelijk te maken.

De wethouder antwoordt dat als het gebied wordt aangemerkt als niet primair geschikt voor landbouw dit niet wil zeggen dat er geen agrarische activiteiten meer zouden kunnen plaatsvinden.

Mevr. van den Berg vraagt om een goede inhoudelijke reactie op de zienswijze met voldoende argumentatie, volgens haar ontbreekt deze tot nu toe nog.

## **5. Samenvatting van de zienswijzen met reactie**

### **Zienswijze 1.**

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

### **Ontvankelijkheid**

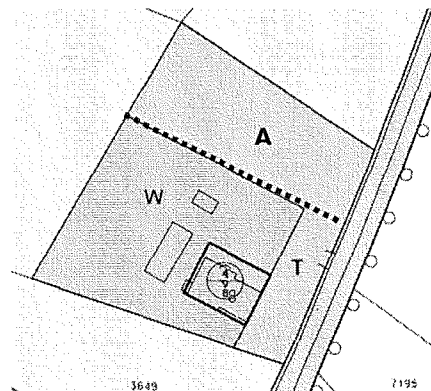
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

### **Samenvatting**

Aangegeven wordt dat het de wens is de agrarische bestemming te behouden zodat gebruiksmogelijkheden op hippisch vlak naar de toekomst toe het grootst zijn.

### **Onze reactie**

Grote delen van de omliggende gronden zijn volgens het huidige gebruik bestemd tot Agrarisch. Een deel ten noorden van de woning is tot Tuin bestemd, er is ruimtelijk niets op tegen hier ook de Agrarische bestemming op te nemen.



De zienswijze wordt gegrond verklaard voor wat betreft de aanpassing van de plankaart als nevenstaand aangegeven.

### **Zienswijze 2.**

Dhr. D.J. Dijkgraaf                      Ankerstraat 16                      8161 XL                      Epe

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is eerder een brief met een handreiking voor een vraagstuk dan een zienswijze tegen het plan. Zij is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

#### Samenvatting

Aangegeven wordt dat het raadzaam is om een regeling op te nemen die erin voorziet dat de woonvorm/huisvesting van tijdelijk werkenden (in de Willem van Oranjestraat en Ankerstraat) niet is toegestaan om mogelijke problemen in de toekomst voor te zijn.

#### Onze reactie

Het ontwerpplan voorziet in een regeling die in elk geval deels tegemoet komt aan de achtergrond van deze zienswijze. Het bestaand aantal woningen is vastgelegd waarbij een woning geschikt is voor de huisvesting van één huishouden. Dit is een in Nederland, als ook in de bestemmingsplannen binnen de actualisatie in Epe, gebruikelijk benadering die we in dit plan voort willen zetten. De zienswijze (handreiking per brief) is gegrond.

### **Zienswijze 3.**

Ing. R. Gerard                      Willem van                      8161 XB                      Epe  
Oranjestraat 82

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is eerder een brief met een handreiking voor een vraagstuk dan een zienswijze tegen het plan. Zij is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

#### Samenvatting

Gevraagd wordt (delen) van de uitspraak van de rechtbank te Zutphen over te nemen betreffende het begrip Wonen zoals o.a. onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van de bewoners.

#### Onze reactie

Het ontwerpplan voorziet in een regeling die in elk geval deels tegemoet komt aan de achtergrond van deze zienswijze. Het bestaand aantal woningen is vastgelegd waarbij een woning geschikt is voor de huisvesting van één huishouden. Dit is een in Nederland, als ook in de bestemmingsplannen binnen de actualisatie in Epe, gebruikelijk benadering die we in dit plan voort willen zetten. De zienswijze (handreiking per brief) is gegrond.

### **Zienswijze 4.**

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

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

#### Samenvatting

Aangegeven wordt dat het niet meenemen van ontwikkelingen in het plan Epe Zuid, als onderdeel van een ingezette actualisatieslag, strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. N.a.v. de mondelinge toelichting op 19 juni 2008 is op 20 juni 2008 per post ingezonden het rapport "De ontwikkeling van woningbouwlocaties" welke als onderdeel van de zienswijze moet worden beschouwd.

Onze reactie

Het verkrijgen van actuele bestemmingsplannen is de doestelling van de actualisatie en wij zijn van mening dat dit juist tegemoet komt aan een goede ruimtelijke ordening. Het niet opnemen van ontwikkelingen is daarbij naar ons idee een correcte werkwijze. Het ingediende verzoek bij het voorontwerpplan, de inspraakreactie, is daarbij naar ons idee terecht niet overgenomen omdat een dergelijke verzoek extra tijd zou vragen (extra tijd bij toekenning ten behoeve van stedenbouwkundige afstemming met de betrokken eigenaren, afstemming over kosten, uitvoeren van onderzoeken en mogelijk juridische procedures als ook extra tijd bij het afwijzen door middel van afstemming en mogelijke procedures met de eigenaar). De zienswijze is voor dit deel ongegrond. Onze reactie op de ingediende inspraakreactie is evenwel ook te kort geweest en in die zin is de zienswijze gegrond. Dit leidt echter nog niet tot opname van een woonbestemming als gevraagd. Voor het betrokken gebied, Hogeland, wordt een stedenbouwkundige visie gemaakt als uitwerking van het structuurplan. Daarna wordt bekeken of op de gronden van cliënt een woning mogelijk is. De door reclamant nagezonden rapportage "De ontwikkeling van woningbouwlocaties" verandert niets aan het gegeven dat de stedenbouwkundige visie nog in voorbereiding is en dat het bestemmingsplan Epe Zuid daar middels mogelijke bouwtitels dus niet op vooruit kan lopen. De pleitnota als voorgelezen en afgeven bij de mondelinge toelichting verandert ook niets aan onze reactie daar geen nieuwe inzichten worden geboden in zienswijze.

**Zienswijze 5.**

Mevr. S.M. Dijkstra                      De Wildkamp 46                      8162 GJ                      Epe

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het omwille van deregulering gewenst is dat het bestemmingsplan voorziet in een goede regeling om overkapping mogelijk te maken. Dit temeer daar vrijstellingen ex. artikel 19 na de verandering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2008 niet meer mogelijk zijn. Deze zienswijze wordt voorts nader geconcretiseerd aan de hand van een gebouwde overkapping bij de eigen woning waarover met de gemeente Epe is geprocedeerd.

Onze reactie

Wij zien met de reclamant in dat een passende regeling voor overkappingen gewenst is. Omwille van de stedenbouwkundige waarde wordt het bouwen van overkappingen vóór de voorgevel pas mogelijk na ontheffing. Hiertoe zijn zowel binnenplanse ontheffingen als buitenplanse ontheffing mogelijk (aan de hand van de 'kruimelregeling' als opgenomen in het Wro / Bro is een vergelijkbare regeling als de vrijstelling ex artikel 19-3 ook onder het regime van de Wro aanwezig). De zienswijze wordt gegrond verklaart. Voor wat betreft de casus van de overkapping op het eigen terrein heeft dit geen directe nieuwe gevolgen: het bestemmingsplan wordt niet aan de hand van deze zienswijze aangepast. Het gegrond verklaren heeft slechts betrekking op het gegeven dat wij met reclamant zien dat de regelgeving omtrent vergunningvrij bouwen aan veranderingen onderhevig is en dat van deregulering niet altijd sprake was. Een regeling om tot direct bouwrecht te komen, zeker vóór de voorgevelrooilijn, gaat ons evenwel te ver.

**Zienswijze 6.**

Dhr. D. van Wijngaarden                      Schotweg 9-1                      8162 GM                      Epe

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het pand Schotweg 9b een afzonderlijke woning is welke derhalve een apart bouwvlak dient te krijgen.

Onze reactie

De door reclamant overgelegde gegevens zijn correct, zo is ons gebleken uit intern onderzoek. Daaruit volgt ook dat de bewoningsgeschiedenis van dit gebouw door gezinsleden wordt bepaald. Van afzonderlijke bewoning is daardoor in ruimtelijk-stedebouwkundige zin geen sprake; ook al zal soms wel sprake zijn (geweest) van een zelfstandig huishouden. Mede gelet op de ondergeschikte aard van het gebouw bij de woning en de voornoemde bewoningsgeschiedenis wordt de zienswijze niet gegrond bevonden. De vergelijking met andere situaties gaat mank daar elders ook derden onderdeel uitmaken van de bewoningsgeschiedenis en/of die panden stedebouwkundig gezien een meer zelfstandige indruk maken dan in deze situatie. Dit vrijstaande bijgebouw mag in de toekomst betrokken worden door personen die er overnachten maar een voorwaarde is dat zij onderdeel uitmaken van het huishouden van de direct naastgelegen woning. Een zelfstandige woning mag het niet worden en zou strijdig zijn met het bestemmingsplan.

**Zienswijze 7.**

Rensink Bureau voor Bouwkunst	Europalaan 1	8161 ZB	Epe	betreffende de Duisterestraat 14 en 14 a te Epe
----------------------------------	--------------	---------	-----	--

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat de afwijzende inspraakreactie toch herzien zou moeten worden omdat de planvorming waar op gewacht wordt (visie Hogeland: red.) lang op zich zal laten wachten: minstens een decennium verder in de tijd. Dit temeer daar de herziening van de omgeving al in 1965 is ingezet.

Onze reactie

Wij blijven bij onze afwijzende reactie als gegeven ten tijde van de inspraak. We zien geen noodzaak een onomkeerbare stedebouwkundige verandering door te laten voeren op het moment dat we bezig zijn met de visie op de omgeving. De zienswijze is ongegrond.

**Zienswijze 8.**

Buro voor bouwkunst Henk Palm Epe	Zuukerweg 32	8161 XT	Epe	namens de heer H. Freriks, betreffende de Rietberglaan
Buro voor bouwkunst Henk Palm Epe	Zuukerweg 32	8161 XT	Epe	namens de heer G.W. van der Hoop, betreffende de Bremweg-Schotweg
Buro voor bouwkunst Henk Palm Epe	Zuukerweg 32	8161 XT	Epe	namens de heren W.M. Bijsterbosch, M.W. Bijsterbosch en J.M. Bijsterbosch, betreffende de Duisterestraat

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het niet meenemen van ontwikkelingen in het plan Epe Zuid, als onderdeel van een ingezette actualisatieslag, strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.



Onze reactie

Het verkrijgen van actuele bestemmingsplannen is de doestelling van de actualisatie en wij zijn van mening dat dit juist tegemoet komt aan een goede ruimtelijke ordening. Het niet opnemen van ontwikkelingen is daarbij naar ons idee een correcte werkwijze. Het ingediende verzoek bij het voorontwerpplan, de inspraakreactie, is daarbij naar ons idee terecht niet overgenomen omdat een dergelijke verzoek extra tijd zou vragen (extra tijd bij toekenning ten behoeve van stedenbouwkundige afstemming met de betrokken eigenaren, afstemming over kosten, uitvoeren van onderzoeken en mogelijk juridische procedures als ook extra tijd bij het afwijzen door middel van afstemming en mogelijke procedures met de eigenaar). De zienswijze is voor dit deel ongegrond. Onze reactie op de ingediende inspraakreactie is evenwel ook te kort geweest en in die zin is de zienswijze gegrond. Dit leidt echter nog niet tot opname van een woonbestemming als gevraagd. Voor het betrokken gebied, Hogeland, wordt een stedenbouwkundige visie gemaakt als uitwerking van het structuurplan waarna al dan niet verder gewerkt wordt aan de woonbestemming op de gronden van cliënt.

**Zienswijze 9.**

De heer R.J. van der Hulst Zuukerweg 57 8161 XV Epe  
en mevrouw M. Koolhaas

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat de bestemming Wonen niet correct is gelet op de aanwezige autorisaties. In het huidige bestemmingsplan heeft het desbetreffende perceel de bestemming Bedrijf. Voor reclamant was de ruime opzet met kantoor aan/bij huis destijds (december 1993) de reden geweest voor de koop. Verzocht wordt de bestemming autorisaties te actualiseren in "Zakelijke dienstverlening" met behoud van de uitgangspunten qua opzet en bebouwing zoals weergegeven op de plankaart van het huidige bestemmingsplan.

Onze reactie

Na studie en overleg met reclamant is gebleken dat ter plaatste twee personen een aan huis verbonden beroep uitoefenen met een oppervlak wat groter is dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Deze legale situatie is voortgekomen uit de gebruikshistorie van het pand ter plaatse. De positieve regeling via het overgangsrecht wordt omgezet in een expliciete positieve bestemming door opname van een aanduiding Zakelijke dienstverlening binnen de bestemming Wonen. Voor het deel van de zienswijze waar het betreft het gebruik gericht op de Zakelijke dienstverlening is de zienswijze gegrond en leidt het als voorvermeld tot aanpassing van het plan. Het deel van de zienswijze waar geduïd wordt op het ontbreken van de juiste bouwmassa op de plankaart wordt vermeld dat die ondergrond niet juridisch bindend is doch 'slechts' een informatieve status heeft. De ondergrond wordt van het kadaster betrokken en kan om die reden niet door ons aangepast worden. Dit deel van de zienswijze is derhalve ongegrond.

**Zienswijze 10.**

Buurtcomité Kapelstraat, Kapelstraat 56 8162 WD Epe  
p/a J.W. Dijkstra

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk. J.W. Dijkstra geeft aan namens het buurtcomité te handelen wat in een later toegezonden brief ook schriftelijk aangetoond wordt.

### Samenvatting

Aangegeven wordt dat:

1. In het algemeen bezwaar bestaat tegen de bestemming Bedrijf gekoppeld aan de staat van bedrijfsactiviteiten. Dit houdt een te brede gebruiksmogelijkheid in. De gedachte is dat een gebruiksverandering slechts na een afweging volgens de Wet ruimtelijke ordening toegelaten zou moeten worden en niet via de milieuregelgeving;
2. Herhaald wordt dat door de gemeente Epe als reactie op de inspraakreactie (van deze reclamant) is aangegeven dat het niet de bedoeling is om illegale situaties te legaliseren. Onder verwijzing naar de inspraakreactie (onderdeel 2, 8 en 10a) wordt gevraagd om de activiteiten op het perceel Hoofdstraat 204-206 in te perken in het bestemmingsplan tot de gegunde activiteiten zijnde "taxibedrijf". Aangegeven wordt dat ter plaatse ook reparatieactiviteiten en autohandel plaatsvinden. De (in het ontwerpplan) opgenomen bestemming Bedrijf verruimt de gebruiksmogelijkheden impliciet waardoor een legalisatie van die activiteiten plaatsvindt. Hiertegen bestaat bezwaar. Gevraagd wordt om een reactie van het separaat bij de inspraakreactie ingediende handhavingverzoek;
3. Gevraagd is te waarborgen dat inspraak en consultering voor belanghebbenden plaatsvindt bij het toestaan van andere dan de huidige toegestane activiteiten;
4. Met betrekking tot de eerder gestelde vragen inzake externe veiligheid wordt aangegeven dat verzuimd is die vragen te beantwoorden. Aangegeven wordt dat soortgelijke vragen ook door de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland zijn gesteld. Aangegeven wordt dat ontkend wordt dat de woningen, evenals de ijsbaan, binnen de risicocontour een kwetsbaar object zijn.

### Onze reactie

Aan de hand van de vier punten geven wij onze reactie:

1. Wij kiezen bewust voor het bestemmen van bedrijven tot Bedrijf met een koppeling aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dat houdt inderdaad een verbreding in van de gebruiksmogelijkheden in die situaties waar volgens het geldende bestemmingsplan een specifieke regeling van kracht is waarin het feitelijke gebruik alléén toegestaan wordt. De achtergrond hierachter is dat de ruimtelijke uitstraling van een bepaald type bedrijf relevant is. Als het gebruik als activiteit A ruimtelijk gezien gelijk is aan activiteit type B is de feitelijke impact op de omgeving vergelijkbaar. Dat houdt omgekeerd ook in dat het bedrijf zelf bij een specifieke regeling om niet-ruimtelijke redenen ingeperkt wordt: daar willen we binnen deze actualisatieslag van af en alleen als er bijzondere omstandigheden zijn, ruimtelijk gemotiveerd, vallen we terug op de gedetailleerde regeling. Deze bredere gebruiksregeling heeft nadrukkelijk alléén de reikwijdte tot en met categorie 2 van genoemde Staat. Zo wordt bewerkstelligd, conform de benadering van de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de VNG, dat alleen lichte bedrijven flexibel bestemd zijn. Zwaardere type bedrijven van categorie 3 en meer passen naar ons idee niet in een woonomgeving. Waar die voorkomen zijn zij aangeduid tot dat type. Via de het milieuspoor wordt het feitelijke functioneren van de inrichting vervolgens bepaald. Deze verandering in bestemming los van het feitelijke gebruik past voor ons binnen de beheerkaders welke wij als uitgangspunt hanteren bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Binnen de beheerkaders passen beperkte veranderingen en/of uitbreidingen zolang per saldo de aard van het perceel / omgeving niet verandert. Mede daarom zijn er bijvoorbeeld ook regels opgenomen om hoofdgebouwen uit te kunnen bereiden, om aan-huis-verbonden-beroepen uit te oefenen, om uitbouwen te realiseren. Zo zien wij ook de ruimte om binnen de bestemming Bedrijf een andere bedrijfsactiviteit uit te oefenen zolang deze past in categorie 1 of 2 van de opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit deel van de zienswijze is ongegrond;
2. Voordat wij inhoudelijk ingaan op dit deel van de zienswijze merken we op dat in de zienswijze ingegaan wordt op het bedrijf gelegen aan de Hoofdstraat 204-206. Dat bedrijf is reeds breed bestemd en functioneert breed (breed = niet strikt één activiteit). De in de zienswijze genoemde functie van taxibedrijf komt evenwel voor op het nummer Enkweg 5 als op het nummer Hoofdstraat 192. Daar in de zienswijze verwezen wordt naar de inspraakreactie (2, 8 en 10a) en er onder 8 van die inspraakreactie ingegaan wordt op het taxibedrijf Hoofdstraat 192 wordt aangenomen dat het inderdaad over het bedrijf aan de Hoofdstraat 192 gaat. Na overleg met reclamant blijkt deze aanname correct.

Ter plaatse is een taxibedrijf gevestigd (ETC). Wij zien ruimtelijk geen reden om hier ook andere bedrijven toe te laten met direct recht mits dit past in de Staat van Bedrijfsactiviteiten cat. 1 tot en met 2. Zie hiertoe ook hetgeen we onder het vorige punt hebben gemeld. In het kader van het bestemmingsplan wordt daarmee ruimte geboden naar andere bedrijfsactiviteiten dan alleen taxicentrale. Het voldoen aan overige regelgeving doet daar overigens niet aan af. Dit deel van de zienswijze wordt niet gegrond verklaard.

Waar beweert wordt dat met het separaat ingediende handhavingsverzoek niets is gedaan melden we dat we ons daarin niet kunnen vinden. Mede naar aanleiding van dat verzoek hebben bedrijfsbezoeken plaatsgevonden. Reclamant is hiervan bij brief van in kennis gesteld;

3. Mede gelet op het antwoord onder 1 wordt geen aparte procedure geïntroduceerd voor een wijziging in de feitelijke bedrijfsvoering in relatie tot het bestemmingsplan. Belanghebbenden worden bij de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan betrokken, mede getuige de zienswijzen van reclamant, zodat allen via de wettelijke en democratische wijze betrokken zijn en op de hoogte zijn van de (on)mogelijkheden van de bestemmingsregeling. Dit deel van de zienswijze krijgt derhalve geen bijzonder vervolg in dit plan daar dit bestemmingsplan een directe regeling geeft en in die zin wordt de zienswijze ongegrond verklaard;
4. Wij delen niet de mening dat de vragen omtrent de externe veiligheid niet beantwoord zouden zijn. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie is ingegaan op dat aspect en wij zien niet waar wij op dat punt tekort zouden schieten. Wij merken op dat de Veiligheidsregio op dit punt wel een inspraakreactie heeft ingediend maar geen zienswijze (meer). Voorts is het niet aan ons om een woning wel of geen kwetsbaar object te vinden noch om dit over andere objecten zoals een ijsbaan te vinden. De wetgever bepaald dat dat zo is en binnen dit bestemmingsplan houden wij daar (zie toelichting) rekening mee. Dit deel van de zienswijze verklaren wij daarom ongegrond.

#### Zienswijze 11.

Fam. R. Vos

Zuukerweg 29

8161 XW

Epe

#### Ontvankelijkheid

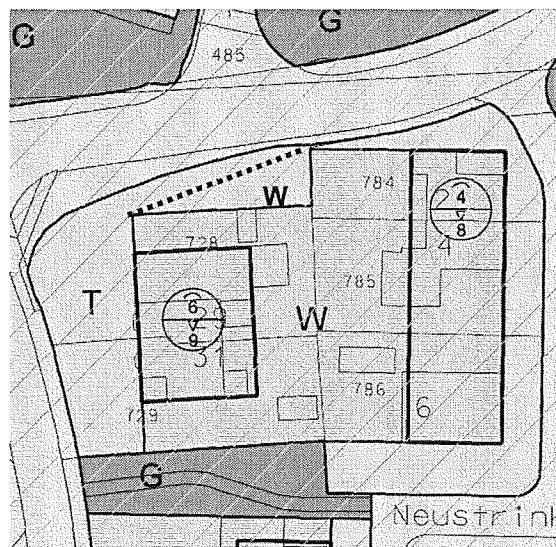
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

#### Samenvatting

Aangegeven wordt dat de bestemming Wonen niet correct is opgenomen; dit mede gelet op de feitelijke ligging van een schuur. Tevens wordt opgemerkt dat de schuur niet (meer) op de plek staat waar deze op de ondergrond is te zien.

#### Onze reactie

Er bestaat ruimtelijk gezien geen bezwaar om de woonbestemming aan te passen als gevraagd. Dat doet ook recht aan de daar staande bebouwing. Dit deel van de zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan is er op aangepast. De ondergrond welke wij gebruiken hiervoor is aantoonbaar niet juist. Daar deze echter niet door ons aangepast mag worden en deze voor het overige ook geen juridische consequenties heeft lijkt ons dat niet onoverkomelijk.



**Zienswijze 12.**

De heer en mevrouw Duisterestraat 12 8162 GL Epe  
Oudkerk Pool

Ontvankelijkheid

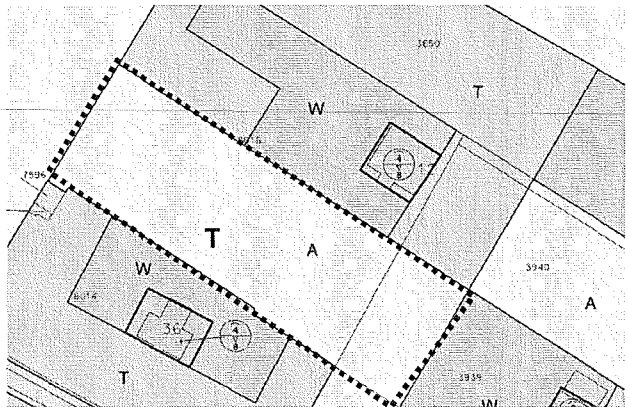
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Gevraagd wordt het bouwblok te vergroten voor een beoogde buitenkamer als ook de bestemming Agrarisch om te zetten naar Tuin omdat dat beter past bij het huis en het gebruik niet specifiek Agrarisch is.

Onze reactie

De gehanteerde manier van bestemmen is zo dat binnen het bouwblok het hoofdgebouw mag worden gebouwd en erbuiten ook aan-uit- en bijgebouwen bij dat hoofdgebouw mogen worden gebouwd. Het bouwblok hoeft derhalve niet vergroot te worden om toch aan-uit- en bijgebouwen te mogen oprichten. Binnen de bestemming Wonen mag dat, mits wordt voldaan aan een aantal regels zoals opgenomen in het artikel Wonen. Het bestemmingsplan behoeft derhalve niet aangepast te worden omdat buiten het bouwblok gebouwen bij de woning mogelijk zijn: de zienswijze is voor dit deel ongegrond. De bestemming Agrarisch zetten we om naar Tuin: er is ruimtelijk niet iets op tegen om de bestemming te laten veranderen. Dit temeer daar deze bewuste gronden altijd wat meer achter bestaande woningen (en hun tuinen en erven) zijn gelegen. Binnen Tuin is meer permanente beplanting toegelaten welke ook hoger wordt dan menig agrarisch groen (gras, koren, maïs). De openheid gaat daarmee mogelijk verloren, maar het groene karakter blijft en kan onder Tuin zelfs versterkt worden. Een open grasland is ook toegelaten binnen Tuin. Dit deel van de zienswijze wordt gegrond verklaard.

**Zienswijze 13.**

Dhr. J.F. Somsen Schietbaanweg 11 8162 GP Epe

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

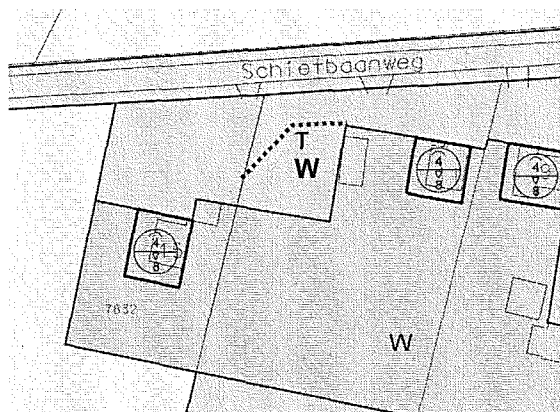
Samenvatting

Gevraagd wordt het bouwblok aan de Schietbaanweg 11 te vergroten om een carport te kunnen realiseren naast een bestaande garage. Dit als besproken.

Onze reactie

De gevraagde aanpassing van de plankaart ontmoet vanuit ruimtelijke optiek geen bezwaar. De woningen ter plaatse verspringen wat, en zolang bijgebouwen duidelijk bij de woning horen die ze ook gebruiken kan de kaart daarop aangepast worden. Daarom is het ook belangrijk dat de voorgevelrooilijn niet geheel verlengd wordt naar het westen daar dan te ver voor de voorgevelrooilijn van nr. 15 wordt gebouwd. Met reclamant is besproken dat tegen bebouwing ter plaatse geen bezwaar bestaat. De zienswijze wordt gegrond bevonden; de plankaart wordt aangepast.

Tevens is besproken dat per woning een maximum aan bijgebouwen mogelijk is met direct bouwrecht. Het vergroten van het perceel waarop gebouwen mogelijk zijn heeft daarop geen invloed.



#### Zienswijze 14.

Buitenkamp makelaardij Stationsstraat 9 8161 CP Epe

namens de heer en mevrouw Röben,  
betreffende Duisterestraat 2 te Epe

#### Ontvankelijkheid

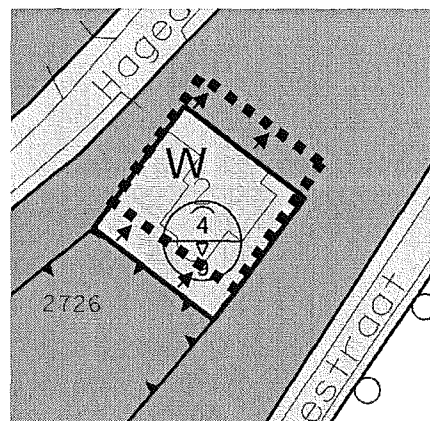
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

#### Samenvatting

Gevraagd wordt het bouwblok aan de Duisterestraat 2 te verplaatsen daar nu bouwrecht wordt gegeven aan de voorzijde en niet aan de achterzijde.

#### Onze reactie

De plankaart geeft inderdaad aan de voorzijde ruimte, dat is niet gewenst. Er is ruimtelijk niet iets op tegen om enige ruimte aan de achterzijde (noord-westelijk) te geven. De zienswijze wordt gegrond bevonden en de plankaart wordt aangepast zoals op de nevenstaande afbeelding wordt aangegeven.



#### Zienswijze 15.

Dhr. J. Berkhoff Hoofdstraat 208 8162 AT Epe

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

#### Samenvatting

Aangegeven wordt dat de toelichting op het punt van externe veiligheid vragen oproept. Puntsgewijs:

1. Volgens de regelgeving is er sprake van een afstand van 120m van de opslagtank tot kwetsbare objecten. Die afstand is niet terug te vinden in de tabel;
2. Het bestemmingsplan Klaarbeek plaatst de ijsbaan op 29m van het vulpunt;
3. Er zijn geen 18 woningen binnen de rode cirkel maar 21 kwetsbare objecten;
4. Er ontbreekt een cirkel in afbeelding 5 met als middelpunt de opslagtank. Dit had wel gemoeten waarbij er vervolgens nog meer kwetsbare objecten in het invloedsgebied komen te liggen;
5. Het ware beter te wachten op de uitspraken van de Raad van State inzake het plan Klaarbeek voor wat betreft de uitgevoerde QRA;
6. Locatie Ladders Post wordt niet genoemd in de toelichting / QRA.

Per saldo wordt samengevat dat geen inzicht bestaat in de totale invloed van het groepsrisico en dat het ontbreekt aan een gedegen onderzoek.

Voorts wordt aangegeven dat er in het bestemmingsplan De Klaarbeek aangegeven wordt dat de Klaarbeek SED-water is terwijl in het plan Epe Zuid dit als HEN-water wordt aangegeven. In de hoorzitting wordt aangegeven dat deze verwarring mogelijk voortkomt doordat de provincie de benaming niet consequent hanteert.

Tot slot wordt aangegeven dat locatie Ladders Post in waardevol landschap is gelegen en dat het bestemmingsplan Epe Zuid daar niet op in gaat.

#### Onze reactie

Ons is inmiddels duidelijk dat reclamant tegen verschillende ontwikkelingen in diens woonomgeving is. Los van het gegeven dat wij die ontwikkelingen wel wenselijk vinden begrijpen we dat veranderingen voor bestaande bewoners soms als (te) verstrekkend worden ervaren. De weerstand tegen het bestemmingsplan Epe Zuid lijkt echter voor een belangrijk deel gevoed te worden door de weerstand tegen het plan Klaarbeek en het plan Ladders Post. Het plan Klaarbeek doorloopt een eigen procedure en dient op de eigen merites te worden beoordeeld en staat derhalve verder buiten het plan Epe Zuid. Het plan Ladders Post is inmiddels onherroepelijk gegund en de 'doorvertaling' in het bestemmingsplan Epe Zuid is niet meer dan een formaliteit. De aangevochten QRA is wat ons betreft nog immer van een goede kwaliteit en biedt geen enkele reden aan te nemen dat geen goede ruimtelijke ordening wordt bedreven binnen het bestemmingsplan Epe Zuid. De grenzen (o.a. de oriëntatiewaarde) worden zeker niet overschreden. Volgens de QRA zijn ongeveer 43 personen aanwezig waar de grens ligt op 109. Waar reclamant meer woningen ziet dan wij binnen de contour maakt dat in elk geval nimmer dat er 66 personen extra bij komen. Elk onderzoek is gebaseerd op aannames en de aannames van de verrichtte QRA vinden wij in elk geval aannemelijk en onderschrijven wij derhalve. Ook bij net wat andere aannames (enkele woningen meer (Locatie Ladders Post)) is het volstrekt onaannemelijk dat de oriëntatiewaarde overschreden wordt. Wij verwerpen daarom de zienswijze dat het bestemmingsplan Epe Zuid niet van een deugdelijke paragraaf inzake externe veiligheid is voorzien en verklaren dit deel van de zienswijze ongegrond. Er is inderdaad enige ruis betreffende de Klaarbeek en of dit nu SED-water is of HEN-water. Die discussie leggen we echter naast ons neer omdat er in het kader van het bestemmingsplan Epe Zuid geen overige consequenties aan worden gegeven (zie ook de toelichting paragraaf 4.4). Ook dit deel van de zienswijze verklaren we in het kader van het bestemmingsplan Epe Zuid ongegrond. Door middel van de beheerdoelstelling wordt, voor zover relevant, wel een invulling gegeven aan dit waardevolle landschap doordat ontwikkelmogelijkheden worden ingeperkt tot het huidige functioneren waarmee ook de huidige kwaliteiten worden vastgelegd. Dat beheren is overigens niet gelijk aan het volstrekt vastleggen van de huidige situatie; beperkte verbouwingen, gebruiksveranderingen en uitbreidingen zijn mogelijk. Daarmee raakt de doelstelling van de provincie met de toekenning van het waardevolle landschap echter niet uit beeld. Dit deel van de zienswijze verklaren we ongegrond.

#### **Zienswijze 16.**

Dhr. J. van Schoonhoven Oude Wisselseweg 8162 HJ Epe  
67

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

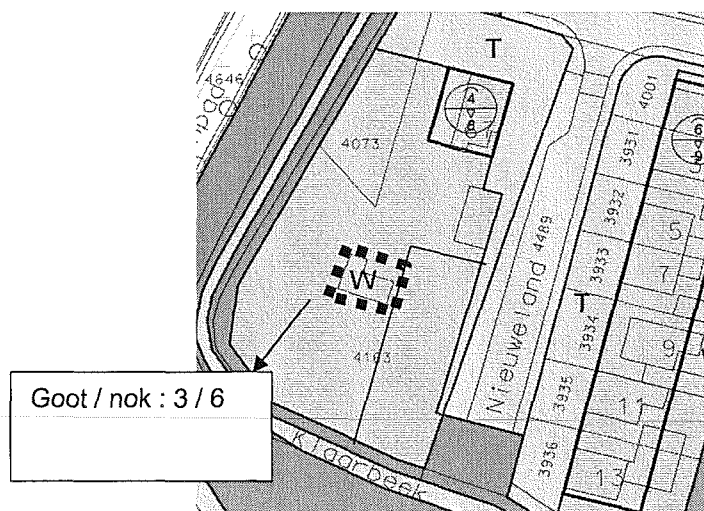
#### Samenvatting

Aangegeven wordt dat ter plaatse in de achtertuin een 'recreatiewoning' staat welke al lang verhuurd wordt en permanent bewoond.

#### Onze reactie

Na onderzoek is gebleken dat ter plaatse inderdaad al sinds 1981 permanent gewoond wordt. Er is ruimtelijke niets op tegen om deze woning ook in het bestemmingsplan op te nemen als permanente woning (dit staat voorts los van bepalingen uit het bouwbesluit en de bouwverordening). Het past ook binnen de kaders van het raadsbesluit uit 2004. De zienswijze is gegrond. De plankaart wordt aangepast als onderstaand aangegeven (opnamen bouwblok met een goot op 3m en de nok op 6m met voor de woning de bestemming Tuin).

Mocht op een later moment herbouw gewenst zijn van de woning op een andere plaats, bijvoorbeeld meer aan de straat Nieuweland, moet dat alsdan bekeken worden. In hoofdzaak is een dergelijke verplaatsing stedenbouwkundig inpasbaar. Daar moet echter alsdan via een aparte procedure nader naar worden gekeken en nadere afspraken worden gemaakt met reclamant waaronder enkele financiële bepalingen zoals opgenomen in de Wro.



#### Zienswijze 17.

G.T. Vos

Duisterestraat 6

8162 GL

Epe

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

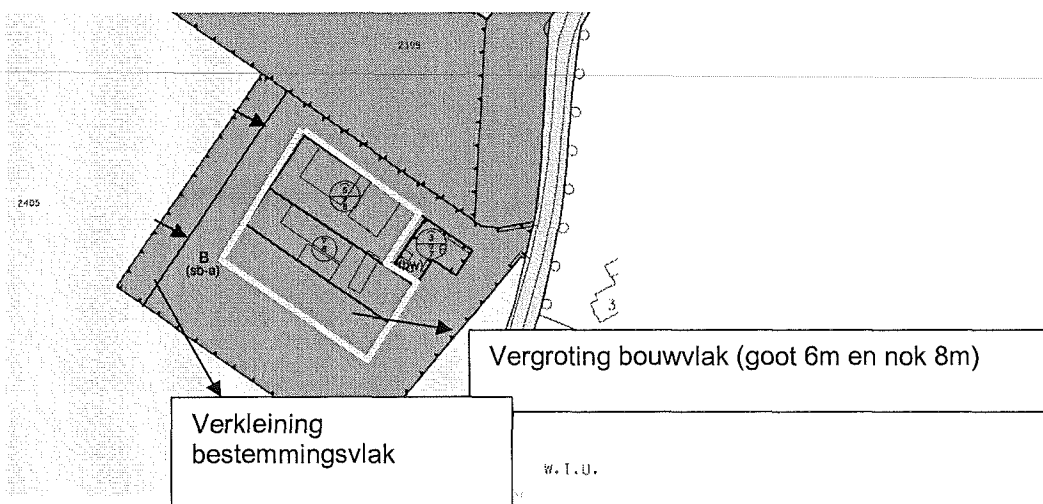
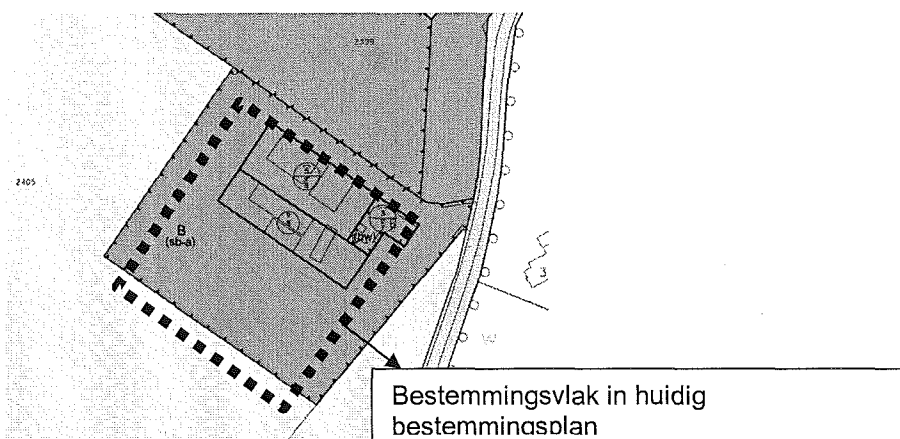
#### Samenvatting

Aangegeven wordt dat het verbazend is dat de bestemming van het voorontwerp-bestemmingsplan van zijn bedrijf aan de Duisterestraat 6 zomaar aangepast wordt. Die bestemming had zijn instemming en zonder dat hij geïnformeerd wordt, wordt e.e.a. aangepast. De zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan is dat dit niet de instemming heeft. Aangegeven wordt dat recht wordt ontleend aan het geldende bestemmingsplan; ook al zijn er op dit moment geen concrete uitbreidingsplannen.

#### Onze reactie

De verandering in het bestemmingsplan van voorontwerp tot ontwerp behoeft wettelijk gezien niet gecommuniceerd te worden anders dan via publicaties (welke hebben plaatsgevonden); maar in deze was het, gelet op de bedrijfsbelangen, wel beter geweest. Daarvoor onze excuses. N.a.v. deze zienswijze is in het geldende bestemmingsplan bekeken wat de bestemming is. Die komt er op neer dat in een vlak van circa 65m bij 65m een agrarisch hulpbedrijf gevoerd mag worden met in dat vlak tevens gebouwen. De hoeveelheid gebouwen die mogelijk zijn is naar ons idee niet inpasbaar noch verder gewenst op deze locatie. Daar komt bij dat dit kennelijk voor het bedrijf ook niet van belang is daar het niet is gerealiseerd. Wel zien we dat het past bij de ontwikkeling van het bedrijf om enig bouwrecht te behouden. In moderne nieuwe gebouwen is de bedrijfsvoering beter te voeren en levert ook minder overlast op voor de omgeving. De zienswijze is derhalve gegrond. Onderstaand eerst een afbeelding van de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan met daarin (schematisch) de huidige bestemmingsgrens.

De afbeelding daarna geeft weer hoe het bestemmingsplan wordt gewijzigd.





**Zienswijze 18.**

De heer en mevrouw Van Schotweg 20 8162 GM Epe  
Limburg

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat zij graag naast hun woning een nieuwe woning willen bouwen. Dit omdat zij wat ouder worden en behoefte hebben aan een ander type woning: levensloopbestendig. Dit mede ook gelet op de ontwikkeling van de visie op dit gebied.

Onze reactie

De doelstelling van het bestemmingsplan Epe Zuid is beheergericht. Dat houdt nog niet in dat de huidige situatie 'bevroren' wordt, maar nieuwe ontwikkelingen zoals de bouw van nieuwe woningen is niet voorzien. Dat is voor ons de reden om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Een nieuwe woning (of meerdere) worden pas opgenomen in een bestemmingsplan als daartoe een visie is die aangeeft dat de ontwikkeling past op die locatie gelet op het ruimtelijke beleid van de gemeente en is voorzien van alle onderzoeken en de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Dat alles ontbreekt bij het verzoek / zienswijze. Voor dit gebied wordt door ons nu gewerkt aan een ontwikkelingsvisie. Mogelijk biedt dat een kader; maar daar kunnen we bij de behandeling van deze zienswijze niet op vooruit lopen. Wij raden reclamant aan de berichtgeving daarover te volgen.

**Zienswijze 19.**

De heer B. Huiskamp Europalaan 59 8161 ZB Epe

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ondertekend en gemotiveerd doch buiten de terinzagetermijn ingediend en is daarom niet-ontvankelijk. Voorts is geen motivering verkregen, ook niet op verzoek, of er een verschoonbare reden is voor de verlate indiening. Inhoudelijk wordt de zienswijze wel behandeld.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het onbehoorlijk wordt gevonden dat in de aankondigingstekst van het bestemmingsplan staat beschreven dat het bestemmingsplan een beheerdoelstelling kent terwijl er in het ontwerp van het bestemmingsplan binnen de achter de woning gelegen bestemming Groen een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar een fietspad. De overheid heeft een informatieplicht, dit temeer daar bekend was dat reclamant (met buurtbewoners) bezwaar hebben tegen dat fietspad. Er is te veel onduidelijkheid over deze route waarvan het zeer de vraag is of zij ooit uitgevoerd wordt. Het woongenot wordt hierdoor geschaad.

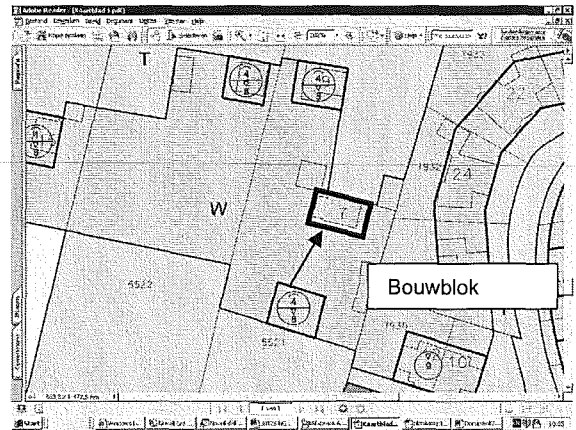
Onze reactie

Deze niet-ontvankelijke reactie willen we buiten de procedure om wel graag beantwoorden, en wel als volgt: Het is reclamant bekend dat de betrokken gronden in het huidige bestemmingsplan zijn voorzien van een uitwerkingsplicht naar fietspad. Als ontwikkeling is dit fietspad derhalve bekend. Daar komt bij dat die ontwikkeling bekend is vanuit menig discussie, niet in de laatste plaats door de fietstunnel welke aangelegd is. In die zin zijn wij het niet eens met reclamant dat dit een nieuwe ontwikkeling is. Omwille van de rechtszekerheid vinden we het evenwel correcter om geen uitwerkingsplicht (plicht!) meer te hanteren maar een bevoegdheid tot wijzigen.

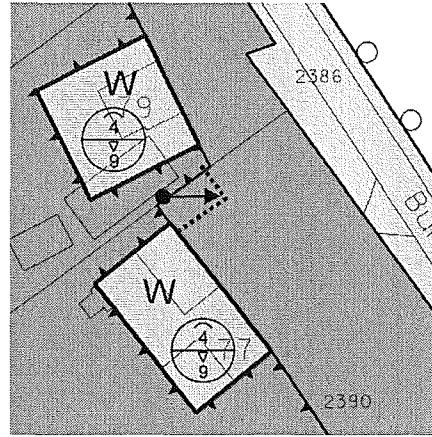
## 6. Ambtshalve wijzigingen

We stellen voorts de volgende ambtshalve wijzigingen voor:

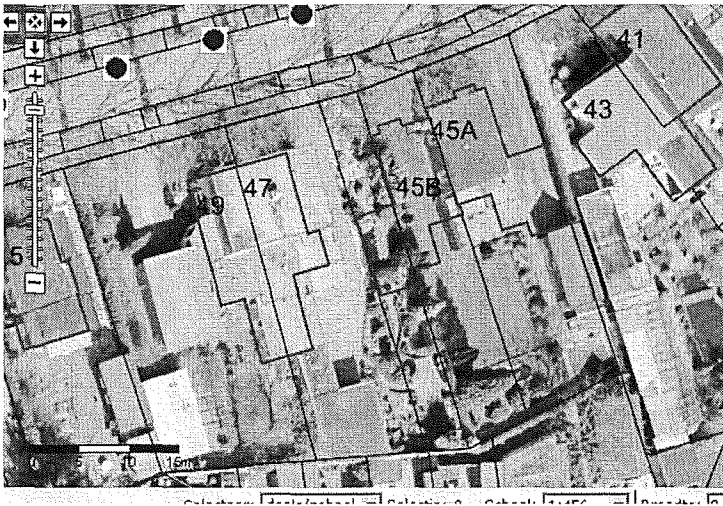
1. Volledige implementatie van het bepaalde in de Wro (per 1 juli is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) aangepast tot Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ontwerpplan is al gemaakt in lijn met de verwachtingen omtrent de Wro, maar de laatste maanden zijn enkele kleine veranderingen doorgevoerd die vragen om aanpassing van de structuur van het bestemmingsplan Epe Zuid. Dit heeft geen inhoudelijke consequenties doch louter invloed op de structuur. Het betreft o.a. de nummering van de regels;
2. Aan de Quickbornlaan 16 en 18 was de regeling in het bestemmingsplan dat hier binnen de bestemming Wonen tevens toegestaan zijn een accountskantoor respectievelijk een hypotheekadviesbureau. Dit is aangepast tot de aanduiding Zakelijke dienstverlening omwille van een meer uniforme benadering. Dit daar een ruimtelijk relevant onderscheid tussen de verschillende vormen van zakelijke dienstverlening niet bestaat;
3. In de voorbereiding op dit bestemmingsplan is overleg geweest met de eigenaren van de woning Schietbaanweg 7. Er ligt een verzoek tot sloop van deze woning en herbouw ervan zuidelijker (gericht op de Lavei). Stedebouwkundig is dit accord bevonden door de gemeente. Aan initiatiefnemer is aangeboden dat zij gebruik kunnen maken van het bestemmingsplan Epe Zuid (het voordeel voor hen is dat er geen extra leges voor het voeren van een RO-procedure bij komen en dat geen RO-product (een bestemmingsplan) geleverd hoeft te worden. Het voordeel voor de gemeente is dat afgezien kan worden van een aparte procedure). Voordat zij konden 'inhaken' diende een overeenkomst betreffende sloop en planschade gesloten te zijn en dienden zij aan te tonen dat de burens van nr. 12 accord zijn met deze verplaatsing middels een brief. Dit laatste daar het plan Epe Zuid een beheerdoelstelling kent en een woning naast nr 12 nu niet mogelijk is en wij dat, vanuit oogpunt van de bewoner(s) van nr. 12, wel als een mogelijke ontwikkeling zien (het betreft een verplaatsing, maar toch over meer dan een geringe afstand). We zijn van mening dat de bewoner(s) van nr. 12 hieromtrent nadrukkelijk geïnformeerd (hadden) moeten worden. Wij zijn er van uit gegaan bij de planvoorbereiding dat alle stukken tijdig overlegd zouden worden w.o. een brief (of anderszins) dat zij op de hoogte zijn van de verplaatsing van de woning en zich er in kunnen vinden. Daar de brief niet is overlegd is dat voor ons een reden om ambtshalve de beoogde verandering niet mogelijk te maken. Bovenstaand kaartbeeld geeft aan wat de aanpassing betreft. Dit houdt ook in dat wij conform het verplaatsingsverzoek verder gaan met een aparte procedure. Een en ander om invulling te geven aan het liggende verzoek om medewerking. Deze aanpassing van het bestemmingsplan betreft derhalve géén afwijzing van het verplaatsingsverzoek doch houdt slechts in dat via een andere procedure medewerking wordt verleend aan de verplaatsing (met bijhorende kosten voor die aparte procedure en de te leveren stukken ter onderbouwing van het verzoek (een 'postzegelbestemmingsplan')). De adviseur van de betrokken eigenaren is de heer Buitenkamp. Hij heeft inmiddels een brief gezonden waarin hij grote verontwaardiging uit jegens deze gang van zaken. Alhoewel wij die begrijpen daar het gewenste resultaat uitblijft is een en ander eenvoudigweg het gevolg van het niet nakomen van de afspraak van zijn kant. Correct is dat in het ontwerpplan de verplaatsing opgenomen was en dat de bewoners van nr 12 daar niet op hebben gereageerd, maar wij stellen ons op het standpunt dat vanuit een bestuurlijk correcte houding het niet indienen van zienswijzen noch niet inhoudt dat zij op de hoogte waren van deze verandering in het planologische regime en dat zij (de bewoner(s) van nr. 12) niet via dit actualiseringsplan achteraf geconfronteerd moeten worden met deze (beperkte) ontwikkeling;



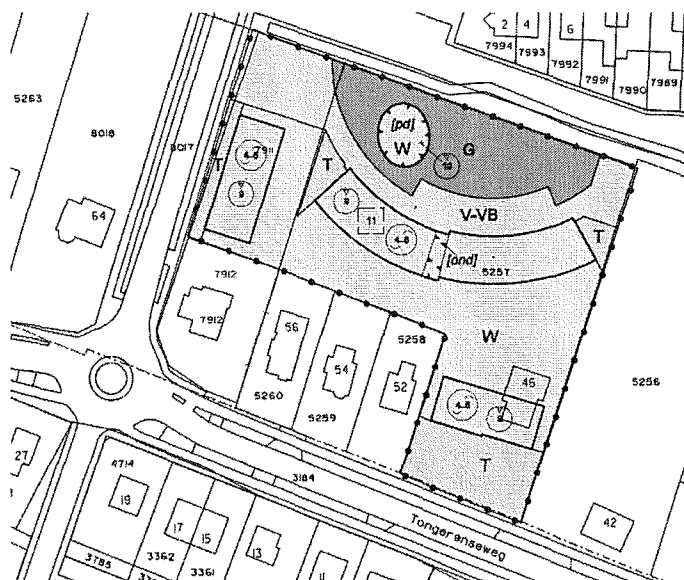
4. Aan de Burgemeester van Walsemlaan 77 staat aan de voorzijde een carport zonder bouwvergunning. Deze wordt gelegaliseerd daar deze goed in het straatbeeld past. De carport staat weliswaar voor de voorgevel van de eigen woning, maar achter de voorgevel van de belendende woning. Doordat de carport uit het zicht is onttrokken door de aanwezige bomen en die bomen door middel van de bestemming Bos beschermd zijn is ook zeker gesteld dat de carport niet alsnog in het zicht komt te liggen. Onderstaande afbeelding maakt e.e.a. inzichtelijk. Omwille van het doorbreken van het verbod om vóór de voorgevelrooilijn gebouwen te bouwen dient evenwel een vrijstellingsprocedure doorlopen te worden.
5. Bij het ontwerpplan is de paardenbakkenregeling opgenomen zoals deze op dat moment binnen de gemeente Epe bestond. In overleg met de provincie Gelderland is deze bij het project 'Bestemmingsplan Buitengebied' aangepast. Die aangepaste regeling is nu opgenomen in het plan.



6. Aan de Oude Wisselseweg is een nieuwe woning gebouwd welke tezamen met de bestaande woning nr. 45 nu de nummers 45A en 45B vormen. In het ontwerpplan was deze woning nr. 45B nog niet bestemd.



7. De 30<sup>ste</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Hogeland is recent vastgesteld door de raad. Onderstaande afbeelding laat de desbetreffende plankaart zien. Om geen procedurele relatie te verkrijgen tussen dat plan en het plan Epe Zuid wordt het plangebied van de 30<sup>ste</sup> herziening als het ware uit Epe Zuid 'geknipt'.



8. Aan de Bremweg / hoek Leeuwerikweg staat een woning (woonboerderij). De heer De Weerd heeft hier het plan om een zorgboerderij te starten. We vinden dit een goed initiatief wat goed past in dit pand en in deze omgeving en ook past in ons beleid om ouderen / zorgbehoevenden waar mogelijk decentraal in de maatschappij te verzorgen. De verkeersaantrekkende werking is wat groter dan bij een woning, maar zeker passend gelet op de wegen in de buurt. Voor het overige vinden er geen sloop- of verbouwingen plaats bij deze functieomzetting waardoor bestemmingsplantechnisch niet gekeken hoeft te worden naar aspecten als bodem, ecologie en archeologie. Voorts valt het project luchtkwaliteitstechnisch onder de drempelwaarde waardoor het een "Niet In Betekende Mate" (NIBM)-project is. De gevoeligheid van een zorgboerderij is gelijk die aan een woning waardoor er voor omliggende functies ook niets verandert. Het project is derhalve uitvoerbaar in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat de omwonenden van dit initiatief allen vooraf door de initiatiefnemer zijn benaderd achten wij het bestuurlijk correct dat dit initiatief via een gewijzigde vaststelling alsnog mogelijk wordt gemaakt (anders zouden we een aparte procedure starten). De wijziging bestaat er uit aan de bestemming Wonen toe te voegen 'zorgboerderij toegestaan'.

