



Gemeente Epe

Nota inspraak en vooroverleg

bestemmingsplan “Centrum Epe”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Inleiding.....	2
2. Inspraakreacties.....	3
3. Overlegreacties.....	4
4. Ambtshalve wijzigingen.....	11

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en vooroverleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Centrum Epe”.

Met ingang van 4 juli 2012 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar de Inspectie Leefomgeving en Transport (de voormalige VROM-inspectie), provincie Gelderland en het waterschap Veluwe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 8 inspraakreacties ingediend. Van de binnengekomen reacties is in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn twee vooroverlegreacties ingediend. Hiervan is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen.

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

2. Inspraakreacties

1. Inspraakreactie d.d. 5 juli 2012 van de heer L. Steenbergen, Sint Antonieweg 10a te Epe (2012-23098)

Ontvankelijkheid

De reactie is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reactie inspreker

- a. Inspreker geeft aan dat het plan ter inzage wordt gelegd in een periode waarbinnen velen op vakantie gaan. Hierdoor was het voor inspreker niet mogelijk om het een en ander goed te beoordelen, waardoor er wellicht onjuiste interpretaties en conclusies zijn getrokken. Graag wil inspreker uitgenodigd worden voor een hoorzitting om wellicht nadere gronden aan te voeren.
- b. Inspreker geeft aan dat in het bestemmingsplan het perceel/pand aan de Sint Antonieweg 10 de bestemming "kantoor" heeft gekregen. Dit is niet juist. Inspreker geeft aan dat de bestemming "gemengd" moet zijn, zoals het nu ook is. Op het moment dat inspreker het pand kocht, hanteerde de gemeente het beleid dat alle panden binnen de ring van Epe op verschillende wijzen mochten worden gebruikt, waaronder als kantoor en als huis. Als zodanig is het pand ook gekocht. De multifunctionaliteit bepaalt de waarde van het pand. Door het nieuwe plan worden de gebruiksmogelijkheden sterk beperkt, hetgeen ongewenst is en waardoor inspreker schade zou lijden. Zeker in een tijd waarin kantoorruimte niet schaars is, is het voor inspreker essentieel dat de bestemming wonen/kantoor blijft, zodat de woning in de toekomst weer als huis gebruikt kan worden.
- c. Het bouwperceel van het perceel Sint Antonieweg 10 is onjuist weergegeven. Het bouwvlak is op dit moment groter dan in het nieuwe plan is weergegeven. Inspreker geeft aan in zijn bouwmogelijkheden beperkt te worden.
- d. Ten aanzien van Sint Antonieweg 10a wordt opgemerkt dat hiervoor hetzelfde geldt als voor nummer 10, met dien verstande dat het omgekeerde geldt. Ook dit pand mag op dit moment op verschillende manieren gebruikt worden en op grond van het nieuwe plan zou dat slechts als woonhuis zijn. Dit is niet gewenst. Ook het bouwvlak van dit pand wordt overigens kleiner dan het nu is. Dat is niet gewenst.
- e. Ten aanzien van Sint Antonieweg 4, het oude Groene Kruisgebouw wordt vastgesteld dat de bestemming gewijzigd wordt. Het was voorheen zorg en wordt nu maatschappelijk. Hiermee lijkt voorgesorteerd te worden op eventuele uitgebreide bouwplannen van Viattence. Deze uitbreiding van de bestemming is niet gewenst, omdat dit niet past binnen de omgeving. Gewezen wordt op het "groene lanen" beleid mee dat de gemeente ten aanzien van dit deel van de ringweg hanteert. Dit is slechts anders indien wonen op de desbetreffende locatie niet wordt toegestaan (ook niet in de vorm van zorgwoningen).
- f. Het bouwvlak van Sint Antonieweg 4 wordt sterk uitgebreid. Ook dat is niet gewenst. Opgemerkt wordt dat niet duidelijk is of 70% van het gehele perceel of het bouwvlak mag worden bebouwd. Mocht dit 70% van het gehele perceel zijn dan is uitbreiding ongewenst omdat er in dat geval te weinig parkeerruimte zal ontstaan.
- g. Het is opvallend dat de bestemming Horeca aan de Sint Antonieweg 5-7 blijft, maar het bouwvlak sterk wordt uitgebreid. Reeds nu is er regelmatig parkeeroverlast. De parkeerplaats voor Sint Antonieweg 10 wordt dan gebruikt (zonder toestemming overigens). Als het bouwvlak op deze wijze wordt uitgebreid, is er helemaal geen parkeerruimte meer, indien daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van de bouwmogelijkheden. Ik kan mij voorstellen dat de eigenaar van de grond deze uitbreiding wil om in de toekomst een en ander uit te breiden. Ik ben best bereid daaraan mee te werken, maar dan zullen de parkeerproblemen moeten worden opgelost. Dat lijkt niet mogelijk.
- h. Het KPN gebouw aan de Dwarsweg heeft de bestemming "bedrijf" gekregen. Inspreker geeft aan dat dit niet wenselijk is omdat het perceel midden in een rustige woonwijk is gelegen in het centrum. Het lijkt inspreker passend dat voor dit bijzondere geval een bijzondere bestemming wordt opgenomen in het plan. In het pand werkt op dit moment helemaal geen personeel. Dat heeft met de aard van het gebouw te maken. Indien de bestemming "bedrijf" wordt opgenomen, loopt de gemeente de kans dat zich in de toekomst een bedrijf met veel meer activiteiten wordt gevestigd. Mede gezien de omgeving en de smalle weg, lijkt mij dat niet gewenst. Het zou

logischer zijn dat de grond de bestemming "wonen" zou krijgen. Door het overgangsrecht kan het huidige bedrijf blijven bestaan. Een nieuw bedrijf kan zich er dan niet vestigen. Daarmee toont de gemeente een visie te hebben, waarbij een duidelijke scheiding tussen wonen en bedrijven wordt nagestreefd.

Reactie gemeente

- Ad a. Bestemmingsplannen zijn tegenwoordig digitaal ontsloten en daardoor los van tijd en plaats raadpleegbaar. Daarnaast is de termijn om een inspraakreactie van zes weken doorgaans langer dan de duur van de vakantie. Ons inziens is er daarom voldoende gelegenheid om op het plan te reageren. Bij een voorontwerp worden geen hoorzittingen gehouden.
- Ad b. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Centrum Epe uit 1982 de bestemming 'woondoeleinden' waarbij één woning in niet gestapelde bouw is toegestaan. In een zelfstandige woning is het mogelijk een aan huis gebonden beroep uit te voeren. Van multifunctionaliteit van de huidige bestemming is echter geen sprake. Ter plaatse is echter een volledig (en daarmee niet ondergeschikt) kantoor gevestigd. Voor zover bij ons bekend is er geen vrijstelling, ontheffing danwel een vergunning verleend voor het uitvoeren van deze activiteiten. Wij achten een kantoor ter plaatse echter een passende functie, mede ook vanwege het feit dat dit niet tot overlast heeft geleid de afgelopen jaren. Wij zijn daarom bereid op het perceel een woonbestemming op te nemen met een specifieke aanduiding voor 'kantoor', zodat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet. **Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.**
- Ad c. Het bouwvlak is ongewijzigd uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Van een verkleining is daarom geen sprake.
- Ad d. Ook het pand heeft, evenals het pand aan Sint Antonieweg 10a, een bestemming 'woondoeleinden'. Van de mogelijkheid tot het uitwisselen van functies is op basis van het vigerende bestemmingsplan geen sprake.
- Ad e. De vigerende bestemming 'bijzondere doeleinden' is niet opgenomen in de wettelijk voorgeschreven Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Dit betekent dat deze bestemming niet meer kan worden gebruikt. Met de bestemming 'maatschappelijk' is gekozen voor een bestemming die vergelijkbaar is met de functies die in de vigerende bestemming zijn beschreven. Van het voorsorteren op (eventuele) plannen van Viattence is geen sprake.
- Ad f. Zowel het bouwvlak als de bebouwingsmogelijkheden (bebouwingspercentage en bouwhoogte) zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Centrum Epe, 19^e partiële herziening". Het bouwvlak is niet vergroot. Zoals in de bouwregels bij de betreffende bestemming is bepaald mag 70% van het bouwvlak bebouwd worden. Dit betreft dus niet het gehele perceel.
- Ad g. Het bouwvlak is ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Centrum Epe. Wel zijn in het vigerende plan maximale bebouwingspercentages opgenomen. In het nu voorliggende voorontwerp is dat per abuis niet gebeurt. **In het ontwerp bestemmingsplan zullen deze bebouwingspercentages (van resp. 60% en 100%) alsnog worden opgenomen.**
- Ad h. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden daarom geen ontwikkelingen opgenomen. Daarnaast zijn extra woningen op basis van het door de raad op 30 juni 2011 vastgestelde beleid 'nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe' niet toegestaan tenzij het een versterking van het centrum betreft. Hiermee worden de in de Structuurvisie beschreven beoogde ontwikkelingen onder verstaan. De door inspreker aangehaalde ontwikkeling valt hier niet onder. Wij zijn daarom niet bereid extra woningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

2. Inspraakreactie d.d. 17 juli 2012 van SL Atelier voor architectuur, de heer S. Lakkas, Leenhofweg 15 te Epe (2012-24267)

Ontvankelijkheid

De reactie is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reactie inspreker

- a. Het bureau van inspreker heeft een appartementsgebouw met 8 appartementen ontworpen voor de Emmastraat 5. De omvang van het nieuwe bouwvlak is in het bestemmingsplan juist weergegeven. Abusievelijk zijn echter de oude bouwhoogten gehandhaafd. Verzocht wordt daarom de maximale bouwhoogten te corrigeren naar een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

- b. Op de plankaart wordt het maximaal te realiseren aantal appartementen op 8 gesteld. Het oorspronkelijk ontwerp van het appartementsgebouw omvatte echter 10 woonappartementen. Om het verzoek van de S&O afdeling van de gemeente Epe te honoreren hebben wij het aantal appartementen verlaagd. De afdeling S&O baseerde hun verzoek op de vrees voor het contingentoverschrijding van het bouwvolume. Daar de mogelijkheid van 10 i.p.v. 8 appartementen een mogelijkheid tot goedkopere wooneenheden biedt, is het aan te bevelen om het maximaal aantal woningen op 10 te stellen. Wij verzoeken u daarom op de plankaart in het vierkant het getal 10 aan te geven.
- c. De op de plankaart aangegeven bouwvlakken aan de Hoofdstraat 110, 112 en 114 blijken niet correct de bestaande situatie aan te geven (de bouwvlaklijnen lopen dwars door de bestaande bebouwing heen). Verder is het een onjuiste weergave van de gewenste stedenbouwkundige situatie. De bebouwing ter plaatse vormt een onlosmakelijk stedenbouwkundig geheel en dient dan ook als zodanig op de plankaart te worden weergegeven. Verzocht wordt daarom de genoemde panden (110 t/m 114) als een aaneensluitend bouwvlak aan te geven.
- d. De op de plankaart aangegeven bestemmingen omvatten de functies detailhandel. Hier zijn dus winkels met daarboven appartementen wenselijk. Deze combinatie biedt immers de optimale oplossing in winkelstraten vanwege de gewenste sociale veiligheid en uitstraling. Op de plankaart staan de volgende goothoogte/bouwhoogte aangegeven: 4/8 m voor pand 110&112 en 7/9 m voor pand 114. Deze randvoorwaarden bieden weinig ruimte om in de toekomst een esthetische en functionele bebouwing ter plaatse te realiseren. Een eenduidige en ruimere bouwhoogte voor het gehele bouwvlak is wenselijk. Verzocht wordt daarom de verschillende hoogten te corrigeren naar één eenduidige hoogte voor het gehele bouwvlak te weten: maximale goothoogte 7 m; maximale bouwhoogte 10 m.
- e. Voor de locaties 106 en 108 is op de plankaart de bestemming "horeca" aangegeven. Dit is juist en behoeft geen correctie. Op de locatie 104 is de bestemming "detailhandel" aangegeven. Feitelijk is op deze locatie een ijssalon gevestigd. De ijssalon heeft zijn waarde, zowel voor de inwoners van Epe als voor de toeristen, bewezen. De exploitant is tevens voornemens, ter plaatse, geruime tijd gevestigd te blijven. Het is derhalve wenselijk om hier de bestemming "horeca" aan te geven, net als bij de naastgelegen locaties 106 en 108. Dit zou de exploitant meer omzetmogelijkheden bieden en de klanten c.q. toeristen meer geriefelijkheid geven. Verzocht wordt daarom voor de locatie 104 de bestemming "detailhandel" te wijzigen in bestemming "horeca".

Reactie gemeente

- Ad a. In het vigerende bestemmingsplan "Centrum Epe" geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 meter en 10 meter. Deze hoogtes zijn ook in het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Het vergunde bouwplan heeft echter ook deze goot- en nokhoogte. Wij zien daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen.
- Ad b. Extra woningen zijn op basis van het door de raad op 30 juni 2011 vastgestelde beleid 'nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe' niet toegestaan, tenzij het een versterking van het centrum betreft. Met de versterking van het centrum worden de in de Structuurvisie beschreven beoogde ontwikkelingen bedoeld. De door inspreker aangehaalde ontwikkeling valt hier niet onder. Wij zijn daarom niet bereid extra woningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken.
- Ad c. Het door inspreker aangehaalde bouwvlak is inderdaad onlosmakelijk met elkaar verbonden en juist daarom al met een aaneengesloten bouwvlak over de verschillende panden op de verbeelding (plankaart) opgenomen. Hierbij is uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan Centrum Epe, 46^e partiële herziening en de bestaande kadastrale situatie.
- Ad d. In het bestemmingsplan is de bestaande situatie, en daarmee ook de bestaande goot- en bouwhoogtes vastgelegd. Dit uitgangspunt is in het gehele bestemmingsplan, maar ook in andere actualisatieplannen, gehanteerd. Wij zijn niet bereid om voor deze specifieke panden hiervan af te wijken.
- Ad e. In de Structuurvisie centrum Epe is bepaald dat horeca geconcentreerd moet zijn in het kernwinkelgebied ter hoogte van het horecaplein. Om deze reden is in 2010 aan de exploitant van de ijssalon duidelijk gemaakt dat een bestemmingswijziging of ontheffing naar 'horeca' niet wenselijk en dat er daarom op het perceel geen horecagelegenheid uitgeoefend mag worden wat (onder andere) inhoudt dat de waren die worden aangeboden niet op het perceel mogen worden genuttigd. Dit standpunt is nog onverminderd van kracht.

3. Inspraakreactie d.d. 19 juli 2012 van Dommerholt Advocaten, mevrouw mr. M.S. van den Berg Namens Revast B.V. gevestigd te aan de Dorpsstraat 85 te Vaassen alsmede namens Reerink IJzerwaren Epe B.V. gevestigd te Vaassen,

Ontvankelijkheid

De reactie is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reactie inspreker

- a. Reerink IJzerwaren Epe B.V. exploiteert reeds geruime tijd het perceel aan de Brinklaan 8-10 te Epe. Revast B.V. is eigenaar van het perceel. Het perceel wordt in ieder geval vanaf 1990 (maar reeds eerder door de vorige exploitanten) gebruikt ten behoeve van zowel groothandel- als detailhandelsactiviteiten.
- In het thans voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is aan het perceel van insprekers een woonbestemming toegekend, hetgeen betekent dat het bestaande gebruik voor een tweede maal onder het overgangsrecht wordt gebracht. Op basis van het bestemmingsplan "Centrum Epe, 46e partiële herziening" werd het op dat moment (en nog altijd) bestaande gebruik ten behoeve van detailhandel de eerste maal onder het overgangsrecht gebracht. Naar het oordeel van insprekers is het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van het perceel in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijvoorbeeld ABRvS 20 juni 2012, zaaknummer 201110504/1/R1) kan bestaand, ongewijzigd gebleven gebruik alleen voor een tweede maal onder het overgangsrecht worden gebracht indien aannemelijk is dat het gebruik van de gronden binnen de planperiode wordt beëindigd. Hiervan is geen sprake. Insprekers zijn niet voornemens om uit eigen beweging het bestaande gebruik binnen die planperiode te beëindigen. Evenmin is gebleken dat de raad voornemens zou zijn om tot onteigening van de gronden van adressanten over te gaan. Het bestaande gebruik zal derhalve niet binnen de planperiode worden beëindigd. Bovendien heeft de raad door het toekennen van een 'woonbestemming' aan het perceel ongemotiveerd afgeweken van de "Structuurvisie Centrum Epe" waarin aan het perceel een handelsbestemming is toegekend. Sterker nog, uit het bestemmingsplan blijkt geenszins dat de raad een belangenafweging heeft gemaakt voor het al dan niet positief bestemmen van het bestaande gebruik. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt uitsluitend gesteld dat er sprake is van een consoliderend plan. Vanwege het ontbreken van een dergelijke belangenafweging achten adressanten het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- b. Op de plankaart is het perceel van adressant onjuist weergegeven. Hierdoor is ten onrechte op een deel van het perceel van adressant het bouwvlak en bijbehorende bestemming van het naastgelegen perceel gesitueerd.

Reactie gemeente

- Ad a. De onherroepelijk bouwtitels uit bestemmingsplan "Centrum Epe, 46^e partiële herziening" zijn inderdaad overgenomen. Wij onderkennen (na overleg met de ontwikkelaar van de beoogde woningen), dat niet gegarandeerd is dat de woningen binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn wij van mening dat woningbouw ter plaatse ruimtelijk gezien beter past in de omgeving. ***In het ontwerp bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen waarin zowel wonen als detailhandel is toegestaan.***
- Ad b. ***De bovengenoemde wijziging zal ook op de verbeelding / plankaart worden opgenomen.***

4. Inspraakreactie d.d. 27 juli 2012 van D. Kwakkel, Officiersweg 37 te Epe (2012-25668)

Ontvankelijkheid

De reactie is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reactie inspreker

- a. Inspreker zou graag een deel van de bestemming 'tuin' gewijzigd zien in de bestemming 'wonen' om op deze ruimte een schuur te plaatsen ten behoeve van meer opbergruimten, privacy en woongenot. Het gaat om een stuk grond ter grootte van ongeveer 5 meter bij 7,5 meter schuin achter de woning.

Reactie gemeente

Ad a. De beoogde uitbreiding is gesitueerd aan zijde van de Officiersweg. Wij vinden het stedenbouwkundig niet gewenst dat aan deze zijde bouwwerken kunnen worden gerealiseerd. Zoals u op de plankaart kunt zien is in het plan consequent aan de wegzijde een tuinbestemming opgenomen om bebouwing uit te sluiten.

5. Inspraakreactie d.d. 1 augustus 2012 van W. van Putten, Hoofdstraat 80 te Epe (2012-26051)

Ontvankelijkheid

De reactie is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reactie inspreker

a. Inspreker geeft aan dat voor het pand Markt 17-18 een dakhoogte van 11 meter in het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven. De huidige nokhoogte is echter 12,20 meter waar bovenuit nog een schoorsteen steekt wat de totale hoogte op 14 meter brengt. Verzocht wordt de toegestane hoogte aan te passen.

Reactie gemeente

Ad. a De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte is inderdaad niet conform de huidige situatie. **De hoogte zal voor worden aangepast naar 13 meter voor dit specifieke pand.** De schoorsteen met een hoogte van 14 meter is een ondergeschikt bouwonderdeel dat hoger mag zijn dan de voorgeschreven bouwhoogte.

6. Inspraakreactie d.d. 8 augustus 2012 van Buitenkamp Makelaardij, namens W.M. Bagerman, Bloemstraat 1 te Epe (2012-26426)

Ontvankelijkheid

De reactie is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reactie inspreker

- a. Inspreker verwijst naar het vonnis van de Rechtbank Zutphen, sector Bestuursrecht nr. 11/628 d.d. 15 februari 2012 en het daarna door u ingestelde beroep bij de Raad van State. Deze inspraak betreft de eerder in voornoemde zaken namens de heer Bagerman. De aangegeven punten betreffende de overschrijding van de bestaande bestemming zoals het verleggen van de weg ter hoogte van de kruising Hoofdstraat / Bloemstraat / Quickbornlaan te Epe, het verbreden en verplaatsen van een tweetal bushaltes, het mogelijk aanleggen van parkeerplaatsen langs de Bloemstraat, het plaatsen van een fietsenstalling e.d. Voorts blijkt nu als extra punt het van toepassing laten worden van de bestemming weg (verkeersdoeleinden) ter plaatse van de huidige groenvoorziening aan de oostzijde van de Hoofdstraat ter hoogte van de scheiding van de percelen ABN Amrobank en appartementen Aquilastede. U geeft in uw publicatie aan dat het de juridisch planologische actualisering van de geldende bestemmingplannen betreft. Dit is echter niet juist. In dit geval betreft het, het creëren van extra mogelijkheden in de toekomst. Daarbij valt te denken aan het verleggen van de voornoemde kruising zodanig dat ook de aan de oostzijde van de Hoofdstraat gelegen groenstrook totaal verdwijnt. Deze groenstrook is ook nu nog aanwezig en betreft dus geen juiste weergave in uw voorontwerp.
- b. Inspreker stelt dat uit het bestemmingsplan blijkt dat voornoemde uitspraak van februari 2012 geheel juist is. De gemeente zou het tegen het bezwaar ingediende beroep beter in kunnen trekken. Waaruit dit juist zijn van voornoemde uitspraak o.a. af te leiden is, is het feit dat u ter plaatse van de wegstructuur, het plantsoen/groenvoorziening ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan Centrum Epe en de daarbij behorende 41e partiële herziening inzake de verkeersdoeleinden (incl. rijwielstalling) in het thans ter visie liggende voorontwerp bestemmingsplan Centrum Epe, totaal afwijkt en zelfs nog verder wenst te kunnen gaan als nu al in strijd met de bestaande bestemming door u is doen uitvoeren. Ten bewijze daarvan voeg ik u een kopie van de bestaande bestemmingsplankaart Centrum Epe, de bestemmingsplankaart 41 partiële herziening, bestemmingsplankaart voorontwerp bestemming Centrum Epe en de afdruk met topografische transparantie, perceelgrenzen

gepubliceerd op ruimtelijke plannen en de daarbij behorende transparantie kaart met luchtfoto's, bij.

Reactie gemeente

- Ad a. Zoals ook in andere recente actualisatie-bestemmingsplannen is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om het gehele wegprofiel als 'verkeer' te bestemmen. Het wegprofiel eindigt doorgaans daar waar de eigendomssituatie verandert.
In de regels bepaald dat de binnen de bestemming 'verkeer' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor groenvoorzieningen, waarmee de huidige feitelijke situatie (voor o.a. het groen aan de oostzijde van de Hoofdstraat) op een goede wijze juridisch is verankerd.
- Ad b. Het bestemmingsplan legt de huidige bestaande situatie vast met de, zoals onder a ook aangegeven, bestemmingsystematiek die voor actualisatie-bestemmingsplannen is gekozen. Dit is een andere systematiek dan in het vigerende bestemmingsplan Centrum Epe van 1982 is gekozen. Waarbij opgemerkt dat dit geen invloed heeft op wat wel en niet mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente blijft van mening dat de aspecten waarnaar door inspreker wordt verwezen, passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan.

7. Inspraakreactie d.d. 8 augustus 2012 van Buitenkamp woning- en bedrijfsmakelaardij, de heer H.J. Buitenkamp, namens W.M. Bagerman, Bloemstraat 1 te Epe (2012-26425)

Ontvankelijkheid

De reactie is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reactie inspreker

- a. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak aan de Bloemstraat 1 te Epe van 10 bij 15 meter is veel kleiner dan de huidige bebouwing inzake het woonhuis is. In vergelijking met de andere en aangrenzende, percelen langs de Bloemstraat is het bouwvlak ook extreem klein aangegeven. Het verzoek is dan ook, ter voorkoming van strijdigheid met een mogelijk nieuw bestemmingsplan, dit bouwvlak dusdanig te vergroten (plm, 18 x 18 m) zodat deze ruim om de huidige bebouwing heen komt.

Reactie gemeente

- Ad a. Het bouwvlak ligt om het hoofdgebouw. Van een strijdigheid met het bestemmingsplan is geen sprake omdat aan-, uit- en bijgebouwen niet binnen het bouwvlak gesitueerd hoeven te zijn. Het door inspreker voorgestelde bouwvlak is te fors en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Daarnaast passen dergelijke uitbreidingen niet binnen de consoliderende aard van het bestemmingsplan. Wel zijn wij bereid het bouwvlak, conform enkele andere in de buurt gelegen woningen, met twee meter in westelijke richting te vergroten (de achterzijde van de woning). **Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.**

8. Inspraakreactie d.d. 8 augustus 2012 van Buitenkamp woning- en bedrijfsmakelaardij, de heer H.J. Buitenkamp (2012-26424)

Ontvankelijkheid

De reactie is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reactie inspreker

- a. Betreffende het perceel Stationsstraat 9 te Epe is de bestemming "Gemengde Doeleinden" aangegeven. In tegenstelling tot de twee aangrenzende percelen Stationsstraat 11 en Parkweg 1 te Epe is in dit geval niet aangegeven, dat detailhandel (dh) ook mogelijk dient te zijn. Al in een veel eerder stadium is dat met uw portefeuillehouder besproken. Verzocht wordt dit alsnog aan te passen.
- b. Ook is het thans mogelijk aan de achterzijde (noordzijde) van het pand een garage/berging aan te bouwen hetgeen in uw voorontwerp echter niet meer is aangegeven. Het bouwvlak zou daartoe tot de perceelgrens met het perceel Parkweg 1 te Epe doorgetrokken dienen te worden. Verzocht wordt dit alsnog aan te passen.

- c. Inzake de aangegeven nok- en goothoogte wordt onderscheid gemaakt tussen het voorste en het achterste deel. Verzocht wordt dit op gelijke hoogte te brengen als nu het voorste (zuidelijke) deel is.
- d. Verzocht wordt evenals ook het geval in de omliggende bebouwing dat het mogelijk dient te zijn dat wonen op de verdiepingen mogelijk zou dienen te zijn.

Reactie gemeente

- Ad a. De activiteiten die aan de Stationsstraat 9 plaatsvinden (makelaarskantoor) passen binnen de opgenomen bestemming 'gemengd'. Op basis van de uitgangspunten van de Structuurvisie voor het centrum van Epe is het beleid er op gericht om detailhandel in het kernwinkelgebied te faciliteren. Daar waar detailhandelsvestigingen buiten het kernwinkelgebied zijn gesitueerd is een aanduiding 'detailhandel' opgenomen om de bestaande rechten te respecteren. Nieuwsvestiging van detailhandel, zoals in geval van inspreker aan de orde is, is niet wenselijk vanwege de strijdigheid met ons beleid. Wij zijn daarom niet bereid een aanduiding 'detailhandel' op te nemen.
- Ad b. Aan de achterzijde is in het vigerende bestemmingsplan tot aan de perceelsgrens de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen. Een garage/berging realiseren ten dienste van het makelaarskantoor is daarmee, gezien de bestemming, niet mogelijk. Vanaf de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan Centrum Epe uit 1982 is geen aanvraag ingediend, of op een andere manier blijkt gegeven van de wens om een berging/garage te realiseren. Wij hebben in het bestemmingsplan daarom de bouwmogelijkheden conform de huidige bebouwing opgenomen en zullen dit ook in het ontwerp bestemmingsplan handhaven. Wel zijn wij bereid een aanduiding 'erf' op te nemen voor het onbebouwde gedeelte van het bouwvlak. Met deze regeling wordt het mogelijk 10% van de gronden met de aanduiding te bebouwen. De goothoogte zal hierbij ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte 5 meter.
- Ad c. De in de vigerende bestemmingsplannen (moederplan Centrum Epe en 1^e wijziging bestemmingsplan Centrum Epe) opgenomen bouw- en nokhoogtes zijn overgenomen in het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan. Wij zijn niet bereid om de bestaande bouw- en nokhoogtes in dit (actualisatie) bestemmingsplan te verruimen. Dit past niet binnen de consoliderende aard van het bestemmingsplan.
- Ad d. Daar waar momenteel wordt gewoond, is bewoning van de verdieping(en) toegestaan tot het bestaande aantal woningen. Extra woningen zijn op basis van het door de raad op 30 juni 2011 vastgestelde beleid 'nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe' niet toegestaan, tenzij het een versterking van het centrum betreft. Met de versterking van het centrum worden de in de Structuurvisie beschreven beoogde ontwikkelingen bedoeld. De door inspreker aangehaalde ontwikkeling valt hier niet onder. Wij zijn daarom niet bereid extra woningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

3. Vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie d.d. 13 juli 2012 van de Provincie Gelderland (2012-23869)

De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn. Zij zien daarom geen reden hierover advies uit te brengen.

Vooroverlegreactie d.d. 30 juli 2012 van Rijkswaterstaat Oost-Nederland (2012-25568)

Het waterschap heeft laten weten geen op- en/of aanmerkingen heeft ten aanzien van dit voorontwerpbestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Archeologie

In het voorontwerp was nog geen archeologische waarde aan de gronden toegekend. In het voortraject is geconstateerd dat de huidige archeologische verwachtingswaarde kaart niet geheel voldoet. Inmiddels is er een geactualiseerde archeologische verwachtingswaarde kaart gemaakt. Deze kaart zal op de verbeelding en in de regels worden verwerkt.

Aanduiding Parkweg 2

Per abuis is op dit perceel een aanduiding 'detailhandel' opgenomen. Dit is niet overeenkomstig de huidige functie, een schilderschool. De aanduiding zal in het ontwerp bestemmingsplan niet meer worden opgenomen.

Standplaatsen toestaan in bestemming 'verkeer'

Binnen de bestemming 'verkeer' dienen standplaatsen te worden toegestaan. Dit kan anders problemen opleveren met verlenen van standplaatsvergunningen, want strijdigheid met het bestemmingsplan is een verplichte weigeringsgrond.

Aanduiding 'evenemententerrein' in Loeffpark

Sinds geruime tijd worden evenementen (3x per jaar) georganiseerd in het Loeffpark. Volgens het Besluit Omgevingsrecht (BOR) mogen deze evenementen max. 15 dagen duren (per evenement). De ijsbaan staat er tenminste 4 weken (dus ruim langer dan 15 dagen). Het aanduiden van het evenemententerrein ligt in lijn met de 'Beleidsregels met betrekking tot het beoordelen (toestaan/weigeren) van vergunningsaanvragen voor evenementen in de gemeente Epe' uit 2000. In deze beleidsregel is het Loeffpark aangewezen als evenemententerrein voor max 5 evenementen per jaar.

Voor wat betreft de definitie van het terrein kan worden aangesloten bij de definitie die gebruikt is voor het feestterrein in Emst:

ten behoeve van het incidenteel gebruik van gronden voor evenementen, vertoningen, feesten en dergelijke, mits daarvoor ingevolge de plaatselijke verordening een vergunning, ontheffing of vrijstelling wordt verleend, dan wel een melding is gedaan.

Verwerken bepalingen prostitutiebeleid

Het bestemmingsplan prostitutiebeleid is nog niet verwerkt in het bestemmingsplan. Omdat dit bestaand beleid is dienen de bepalingen uit dit bestemmingsplan te worden overgenomen.

Kantooractiviteiten pand Beekstraat 1

Conform een in 2010 verleende vrijstelling dient voor het pand aan de Beekstraat 1 ook kantooractiviteiten te worden toegestaan.