

Voorontwerp bestemmingsplan Kern Epse Inspraaknotitie

Het bestemmingsplan Kern Epse 2009 heeft de maand maart 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden reacties worden ingebracht. Van deze gelegenheid is door tien personen gebruik gemaakt. Hierna wordt een samenvatting gegeven van de ingekomen reacties en de gemeentelijke reactie daarop.

Inspreker 1

Een deel van de locatie Lochemseweg 10-12 wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf dat gevestigd is aan Lochemseweg 7-9. De molen op dit perceel is verkocht aan de zoon van de heer Haarman. Het gehele perceel heeft in het voorontwerp bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Verzocht wordt voor een deel van het perceel de (oude) bedrijfsbestemming weer op te nemen.

Antwoord gemeente

Een deel van de locatie Lochemseweg 10-12 wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf aan de Lochemseweg 7-9. De molen is bij dit bedrijf verbouwd tot dienstwoning. Er bestaat geen bezwaar om de feitelijke situatie te bestemmen en de (oude) bedrijfsbestemming weer op te nemen. De verbeelding wordt aangepast.

Inspreker 2

De bestemming van de groenstrook bij het bedrijf dat is gevestigd op het perceel Lochemseweg 2c is komen te vervallen en vervangen door een bedrijfsbestemming. Verzocht wordt de groenstrook weer als zodanig te bestemmen.

Antwoord gemeente

In het vorige bestemmingsplan Epse-dorp is de mogelijkheid opgenomen om aan de Lochemseweg 2C een garagebedrijf te vestigen. Daarbij is een groenstrook om het perceel als zodanig bestemd. Op die manier kon het bedrijf zich aan de rand van het dorp vestigen, grenzend aan de Epser enk. De groenstrook diende als afscherming naar de omgeving toe. De groenstrook wordt weer als zodanig bestemd en opgenomen op de verbeelding.

Inspreker 3

Verzocht wordt om op een kavel aan de Oude Larenseweg in het Epser Bos (kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie B, nummer 3774) een villa met vier wooneenheden voor 55-plussers te mogen realiseren.

Antwoord gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden op de kavel één vrijstaande woning te realiseren. Deze woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

Het initiatief beoogt feitelijk de vestiging van vier zelfstandige wooneenheden in één gebouw. Dit gebouw zal een grotere ruimtelijke uitstraling hebben dan één vrijstaande woning. De vier wooneenheden hebben samen namelijk een grotere bouwmassa, ze hebben meer verkeersbewegingen tot gevolg en ze vragen om parkeerruimte voor meerdere auto's en wellicht het creëren van aparte tuingedeeltes.

Het bestemmingsplan voor de kern Epse heeft een conserverend karakter. Daarin wordt voorgestaan om het huidige karakter van het Epser Bos te behouden. Dit karakter bestaat uit vrijstaande woningen in een bosrijke omgeving. De realisatie van een villa met vier wooneenheden past hier niet binnen. De reactie leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 4

De bestaande woning ligt aan de zijkant van de kavel. Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten en centraler op de kavel te plaatsen, zodat bij eventuele nieuwbouw een betere situering van de woning kan worden verkregen.

Antwoord gemeente

Gezien de situering van de overige bouwvlakken langs de Lochemseweg bestaat er geen bezwaar om het bouwvlak centraler op de kavel te plaatsen en enigszins te vergroten. Op die manier kan bij eventuele nieuwbouw van een vrijstaande woning een betere situering op de kavel worden verkregen.

Inspreker 5

Verzocht wordt om de voorgevelrooilijnen aan te passen in die zin dat deze 4 meter richting de Wentholtweg en 4 meter richting de Holleweg opschuiven.

Antwoord gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet gesproken over voorgevelrooilijnen. De planregels geven aan wat er binnen en buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Voor de percelen in het Epser Bos zijn ruime bouwvlakken opgenomen. Het bouwvlak ter plaatse van de Holleweg 4 wordt enigszins aangepast en de grenzen van het bouwvlak worden aan de zijden van de openbare wegen in overeenstemming gebracht met het 'oude' bestemmingsplan Epse-dorp.

Inspreker 6

De percelen kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie A, nummers 1644, 991, 1440 en 1439 zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan kern Epse. Deze percelen waren deels opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1987 en deels in het bestemmingsplan Epse-dorp. De bestemmingen 'Recreatie (Vk)' en 'Woongebied' uit de geldende bestemmingsplannen zijn in het voorontwerpplan veranderd in 'Bos'. Verzocht wordt de oude bestemmingen weer op te nemen. Daarnaast wordt aangegeven dat de recreatiegronden in eigendom zijn van verschillende personen. Daarom wordt verzocht op beide percelen voorzieningen te mogen realiseren ten behoeve van het kamperen en dit positief te bestemmen.

Antwoord gemeente

Genoemde gronden zijn gedeeltelijk gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 1987 en gedeeltelijk in het geldende bestemmingsplan Epse-dorp. In het voorontwerp bestemmingsplan voor de kern Epse is de nieuwe grens, als logische afscheiding, gelegd bij de Dortherweg. Deze weg vormt tevens de grens tussen Lochem en Deventer. Dit betekent dat alle genoemde percelen nu zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan kern Epse 2009.

Het gedeelte dat onder het bestemmingsplan Buitengebied 1987 viel, had hierin gedeeltelijk de bestemming 'Terrein voor verblijfsrecreatie, categorie Vk (verblijfsrecreatie in kampeermiddelen)'. Het overige deel had de bestemming 'Houtsingel'. Een deel van het recreatieterrein is in het voorontwerp plan opgenomen onder de bestemming 'Bos'. Dit wordt aangepast. Bij benadering zullen de gronden met de bestemming 'Terrein voor verblijfsrecreatie' de bestemming 'Recreatie' krijgen en de gronden met de bestemming 'Houtsingel' de bestemming 'Bos'. Op deze manier worden de geldende bestemmingen en de huidige situatie het meest gerespecteerd.

Het gedeelte dat onder het bestemmingsplan Epse-dorp viel had de bestemming 'Woongebied', zonder bouwvlak. In het voorontwerp plan hebben deze gronden de bestemming 'Bos' gekregen. Dit wordt aangepast. Deze gronden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak. Op deze manier wordt de geldende bestemming het meest gerespecteerd.

In reactie op het verzoek om in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat extra voorzieningen ten behoeve van het kamperen worden gerealiseerd, wordt voor de kern Epse aangesloten op het beleid dat in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 is ontwikkeld ten aanzien van kampeerterreinen. In het ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied 2010 is aangegeven dat de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van centrale voorzieningen maximaal 5% van het terrein met de recreatiebestemming mag bedragen. Een vergelijkbare regeling wordt in het bestemmingsplan voor de kern Epse opgenomen. Het opnemen van deze ontwikkelingsmogelijkheid wordt gezien als passend binnen het conserverende karakter van het bestemmingsplan voor de kern Epse omdat het beleid betreft dat reeds is ingezet voor de rest van de gemeente.

Inspreker 7

Verzocht wordt om een bouwmogelijkheid voor één woning op te nemen aan de Klumperkamp in Epse. Daarnaast wordt aangegeven dat de uitbreiding van de woning aan de Klumperkamp 1 niet is weergegeven op de verbeelding.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan 'Kern Epse 2009' heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van de kern Epse wordt vastgelegd, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is. Daarnaast zijn plannen opgenomen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat. In het onderhavige geval is een invulling van de betreffende plek bestuurlijk aan de orde geweest in 2005. Destijds waren burgemeester en wethouders niet bereid mee te werken aan wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 WRO.

Aan de noordzijde van de Lochemseweg is sprake van een compacte woonbuurt. Langs de Lochemseweg is sprake van lintbebouwing. De woonbuurt staat onder andere via de Klumperkamp in verbinding met de Lochemseweg. Aan de Klumperkamp grenst het achterste gedeelte van het perceel Lochemseweg 27. De schuur op dit perceel begrenst als het ware de achterzijde van de tuin, waarna nog een deel overblijft, dat is gelegen tussen de achterzijde van de lintbebouwing aan de Lochemseweg en de achterzijde van de woonbuurt. Aan de overzijde van het perceel is een landhuis op een grote kavel gelegen, als een soort enclave tussen lintbebouwing en woonbuurt. Een woning op het achterste gedeelte van het perceel Lochemseweg 27, grenzend aan het perceel Klumperkamp 1, zou geen enkele ruimtelijke relatie hebben met overige woningen. Het straatbeeld geeft aan dat aan de westzijde van de Klumperkamp geen woningen met de voorgevel naar de weg zijn gesitueerd. Door de situering van de schuur zou ook een vreemde combinatie ontstaan met de dan op dezelfde voorgevelrooilijn op te richten woning. Uit stedenbouwkundig oogpunt is een dergelijke ontwikkeling ongewenst. Er wordt daarom geen bouwmogelijkheid opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De uitbreiding van de woning aan de Klumperkamp 1 ligt binnen de bestemming 'Wonen', maar buiten het bouwvlak zoals is aangegeven op de verbeelding. In de planregels is aangegeven dat buiten het bouwvlak per bouwperceel maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De uitbreiding van de woning aan de Klumperkamp 1 past binnen deze oppervlakte en is daarmee positief bestemd.

Inspreker 8

Verzocht wordt om een ruimer bouwvlak op te nemen, zodat er meer ruimte is om de woning in de toekomst aan te passen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan overdekte parkeergelegenheid.

Antwoord gemeente

Door de situering van het perceel op een hoek zijn de bebouwingsmogelijkheden minder dan op andere kavels in de omgeving. Er bestaat echter geen bezwaar tegen enige vergroting van de bouwkvavel. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

Inspreker 9

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat op het perceel aan de Olthoflaan 21 in Epse een tweede zomerhuisje wordt gerealiseerd.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan 'Kern Epse 2009' heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van de kern Epse wordt vastgelegd, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is. Daarnaast zijn plannen opgenomen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat.

Het karakter van het gebied kan het best aangegeven worden door de in het spraakgebruik gehanteerde term "woonbos". Op riante kavels liggen villa's verscholen in het groen. De inrichting van de openbare ruimte is summier, overeenkomstig het bosachtige karakter van dit gebied en de lage bebouwingsdichtheid. Een deel van de wegen is onverhard wat de nadruk op het aspect bos versterkt. Er wordt dan ook zeer terughoudend omgegaan met nieuwbouw van woningen in het Epser Bos om de aanwezige landschappelijke waarden te behouden. Nu geen sprake is van 'oude rechten' of afbraak van opstallen, zal een nieuwe woning/zomerhuis in het Epser Bos zeker van invloed zijn op de landschappelijke waarden van het gebied. In het vigerende bestemmingsplan Epse-dorp wordt uitgegaan van een consoliderende bestemming waarbij behoud van het karakter van het gebied is gewaarborgd. Slechts 'oude rechten' (bestemmingsplan 1978) worden gerespecteerd. Daarnaast zijn de aanwezige landschapswaarden mede bestemd. Teneinde aantasting hiervan te voorkomen, is voor het vellen en rooien van houtgewas zelfs een vergunning nodig.

Het Epser Bos bestaat uit vele grote kavels, waarbij een groot deel van de kavel bos is. Met het opnemen van een mogelijkheid tot het oprichten van een tweede zomerhuis op een deel van de kavel aan de Olthoflaan 21 zal zeker een precedent geschapen worden. De verbeelding wordt daarom niet aangepast.

Inspreker 10

Verzocht wordt om voor de Oude Larenseweg 5 een goot- en nokhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter op te nemen. Deze hoogtes zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Ook zijn deze hoogtes in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen voor andere kavels in het Esper Bos. Daarnaast wordt verzocht het bouwvlak enigszins te vergroten.

Antwoord gemeente

Verzuimd is een gedeelte van de kavels ten westen van de Olthoflaan voor wat betreft goot- en bouwhoogte te bestemmen conform het geldende bestemmingsplan Epse-dorp. Dit zal aangepast worden op de verbeelding.

In de systematiek van het voorontwerp bestemmingsplan is gekozen voor bouwvlakken waarbinnen woningen mogen worden opgericht. Er is geen sprake (meer) van een voorgevelrooilijn. Tegen een geringe uitbreiding van het bouwvlak bestaat geen bezwaar.