

## Reactienota bestemmingsplan Kern Epse 2010

### Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan Kern Epse 2010 heeft vanaf 20 januari 2011 tot en met 2 maart 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 2 maart 2011 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle zienswijzen zijn uiterlijk 2 maart 2011 ingekomen dan wel per post verzonden en alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

### Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1.

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Epse 2009' is een inspraakreactie ingediend met het verzoek ter plaatse van de Holleweg 4 de voorgevelrooilijnen 4 meter op te schuiven naar de Wentholtweg en de Holleweg. Het is niet duidelijk of tegemoet is gekomen aan deze inspraakreactie.

#### *Antwoord:*

In het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' wordt niet gesproken over voorgevelrooilijnen. De planregels geven aan wat er binnen en buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak ter plaatse van de Holleweg 4 enigszins aangepast. De grenzen van het bouwvlak aan de zijden van de openbare wegen zijn in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan 'Epse-dorp 1991'. Op sommige plaatsen betekent dit dat de grenzen meer dan 4 meter richting de openbare weg zijn opgeschoven en op sommige plaatsen betekent dit dat de grenzen niet zijn aangepast. Het is niet gewenst de grenzen van het bouwvlak op alle plaatsen 4 meter richting de openbare wegen te verplaatsen. Het bouwvlak van de woning aan de Holleweg 4 ligt nu namelijk in lijn met of dichterbij de openbare wegen dan de naastgelegen bouwvlakken. Om het karakter van het woonbos te behouden is het niet gewenst dat de woning dichterbij de openbare wegen wordt gerealiseerd danwel uitgebreid.

#### *Conclusie:*

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.

De zienswijze bestaat uit drie onderdelen:

- a) In het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' is het deel van het perceel met de bestemming 'Recreatie' verkleind ten opzichte van het bestemmingsplan 'Epse-dorp 1991'. Verzocht wordt de bestemming 'Recreatie' uit het bestemmingsplan 'Epse-dorp 1991' volledig op te nemen in het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010', aangezien ook de aanwezige bomen tot het recreatieterrein behoren.
- b) Verzocht wordt de huidige uitrit/uitweg naar de Dortherweg adequaat te bestemmen, bijvoorbeeld met de bestemming 'Recreatie'.
- c) Verzocht wordt, zoals ook in de inspraakreactie is verwoord, de mogelijkheid op te nemen om enkele kleine recreatieve voorzieningen op het terrein aan te brengen. Het is niet duidelijk of dat in het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' mogelijk is. Ook als er twee van elkaar gescheiden recreatieterreinen worden voorzien, blijft deze vraag van kracht.

*Antwoord:*

a) Het is correct dat het deel van het perceel dat in het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' heeft gekregen kleiner is dan het deel van het perceel dat in het bestemmingsplan voor het Buitengebied de bestemming 'Terrein voor verblijfsrecreatie' had. Het bestemmingsvlak wordt daarom aangepast en zal een vergelijkbare grootte krijgen als in het bestemmingsplan voor het Buitengebied. De exacte omschrijving van de bestemming 'Terrein voor verblijfsrecreatie' uit het Buitengebied wordt niet opgenomen, aangezien deze niet binnen de huidige standaarden past.

b) De uitrit/uitweg van het terrein met de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' naar de Dortherweg krijgt de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie'

c) In het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' is binnen de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' de mogelijkheid opgenomen om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten. Daaronder kunnen ook recreatieve voorzieningen verstaan worden.

*Conclusie:*

De zienswijze heeft deels aanleiding gegeven om de verbeelding aan te passen.

3.

De bestaande woning ligt in het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' aan de linkerzijde op de grens van het bouwvlak. Verzocht wordt het bouwvlak aan de linkerzijde met 2 meter te vergroten om eventuele uitbreidingen van de woning aan deze zijde in de toekomst mogelijk te maken.

*Antwoord:*

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid ook buiten het bouwvlak gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen. Dit betekent dat ook in het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' de mogelijkheid bestaat de woning aan de westzijde uit te breiden. Desalniettemin bestaat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen een geringe uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde. Het bouwvlak wordt daarom aan deze zijde met 2 meter vergroot.

*Conclusie:*

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot een aanpassing van de verbeelding.

4.

Verzocht wordt de bouwmogelijkheden op het perceel aan de Olthoflaan 21 in Epse uit te breiden. Daarvoor worden twee opties benoemd:

- Optie 1)

Deze optie heeft de sterkste voorkeur. Bij deze optie wordt een tweede bouwvlak toegewezen. Dit bouwvlak bevindt zich op voldoende afstand van het eerste bouwvlak. Dit maakt het op termijn bij erwing mogelijk het terrein te splitsen in twee gelijkwaardige delen en de woningen op beide percelen het gehele jaar door te gebruiken. Bovendien geeft het erkenning aan het feit dat het terrein kadastraal gezien uit twee secties bestaat.

- Optie 2)

Het bouwvlak wordt vergroot. Het totale terrein is 6000 m<sup>2</sup> groot en het toegekende bouwvlak is niet in verhouding tot de grotere bouwvlakken op omliggende kleinere percelen. Bovendien is het bouwvlak kleiner geworden ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, hetgeen leidt tot waardevermindering.

*Antwoord:*

In het antwoord wordt ingegaan op beide benoemde opties:

- Optie 1)

Het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' 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. De bouw van een extra woning aan de Olthoflaan 21 in Epse behoort hier niet toe.

Het karakter van het gebied waarin de Olthoflaan 21 ligt, 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 met bijbehorende tuin en ontsluiting in het Epser Bos zeker van invloed zijn op de landschappelijke waarden van het gebied. In het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' wordt voor het Epser Bos uitgegaan van een consoliderende bestemming, waarbij behoud van het karakter van het gebied is gewaarborgd. Slechts 'oude rechten' 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 huis op een deel van de kavel aan de Olthoflaan 21 zal zeker een precedent geschapen worden. Dat het terrein kadastraal gezien uit twee secties bestaat, is hierbij niet van belang. De verbeelding wordt daarom op dit punt niet aangepast.

- Optie 2)

Het is correct dat het bestemmingsplan 'Epse-dorp 1991' meer uitbreidingsmogelijkheden bood aan de Olthoflaan 21 dan het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010'. Ook hebben omliggende percelen in het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' over het algemeen een iets groter bouwvlak. Er bestaat daarom geen bezwaar tegen het vergroten van het bouwvlak aan de Olthoflaan 21. Het bouwvlak wordt zodanig vergroot dat het te bebouwen oppervlak in het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' vergelijkbaar is met het te bebouwen oppervlak in het bestemmingsplan 'Epse-dorp 1991'. Door het verschil in plansystematiek zal het bouwvlak echter wel kleiner zijn dan in de oude situatie. In het bestemmingsplan 'Epse-dorp 1991' mocht namelijk 50% van het bouwperceel bebouwd worden met bijgebouwen en hoofdgebouwen, terwijl in het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' het volledige bouwvlak bebouwd mag worden met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In het plan 'Kern Epse 2010' mag daarbij nog 75 m<sup>2</sup> aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

*Conclusie:*

De zienswijze heeft deels aanleiding gegeven tot een aanpassing van de verbeelding.