



Gemeente Epe

Zienswijzen nota

bestemmingsplan “Wissel Schaveren Correctieve Herziening”

Anonieme versie



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Zienswijzen.....	3
3. Ambtshalve wijzigingen	6
Bijlage 1 Verslag Hoorzitting	8

1. Inleiding

De voorliggende "Zienswijzennota" bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan "Wissel Schaveren Correctieve Herziening". Het ontwerp bestemmingsplan "Wissel Schaveren Correctieve Herziening" voorziet in de juridisch-planologische regeling voor een aantal rectificaties van het moederplan Bestemmingsplan Wissel Schaveren 2011. Tevens is de uitspraak van de Raad van State op het moederplan verwerkt in dit plan.

Met ingang van 4 oktober 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 ontwerp bestemmingsplan verstuurd naar de VROM-inspectie, provincie Gelderland en waterschap Veluwe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 3 zienswijzen ingediend. Van de binnengekomen zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de zienswijzenperiode 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 3 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de wijziging.

Hoorzittingen

Wethouder J. van Nuijs (Ruimtelijke Ordening) heeft alle indieners van een zienswijze uitgenodigd de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. Eén indiener van een zienswijze heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt. De heer H. Posthuma van de afdeling Strategie en Ontwikkeling was daarbij aanwezig als secretaris. Een verslag van de hoorzitting is als bijlage toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. zienswijze d.d. 7 november 2012 van [reclamant A] (ingekomen 7 november 2012, registratienummer 2012-37293):

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

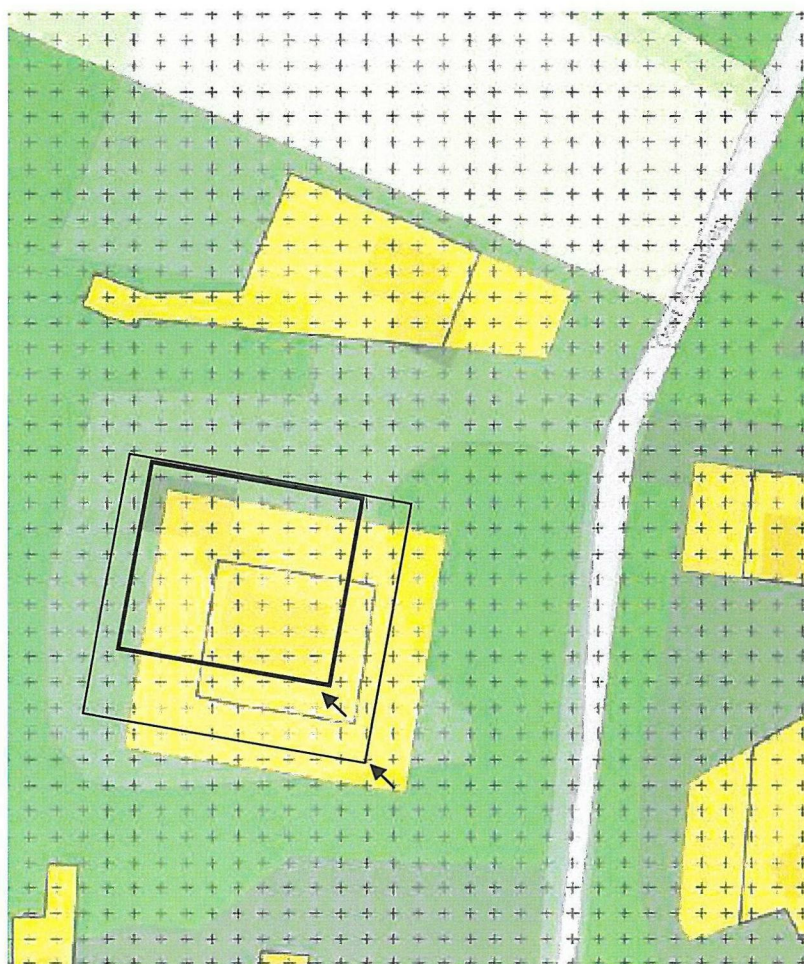
In het moederplan Wissel Schaveren is bij de bestemming Wonen- wonen in bos de woning en bijgebouw Oostravenweg 14 deels buiten het bouwvlak komen te liggen. Reclamant verzoekt om het bestemmingsvlak en bouwvlak zodanig te verschuiven, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Reactie gemeente

In het moederplan Wissel Schaveren zijn bouwvlakken toegekend aan de bestemming Wonen- wonen in bos. We hebben bemerkt dat in enkele gevallen gebouwen buiten het bouwvlak zijn komen te liggen. In het ontwerp-plan zijn reeds de bekende gevallen gerectificeerd. Ook in dit geval kan het bestemmingsvlak en bouwvlak worden worden verschoven zodat recht wordt gedaan aan de werkelijke situatie. Het bestemmingsvlak wordt niet vergroot.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding de verbeelding te wijzigen.
De verbeelding wordt aangepast aan de werkelijke situatie, volgens onderstaande uitsnede



2. zienswijzen d.d. 12 november 2012 van [reclamant(en) B] (ingekomen 13 november 2012, registratienummers 2012-37731/2012-37732):

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Zienswijzen zijn aan raad en college gericht door dezelfde reclamant en zijn gelijk.

Samenvatting zienswijzen

Reclamanten verzoeken dat de op de in het moederplan aangewezen gronden met bestemming Recreatie- dagrecreatie, waarbij horeca en daarbij behorende detailhandel ondergeschikt dient te zijn aan dagrecreatie, deze ondergeschiktheid onder geen enkel beding te wijzigen.

Tevens verzoeken zij de definitie van het begrip dagrecreatie in overeenstemming te brengen met de definitie in het bestemmingsplan 4^e partiële herziening Buitengebied (Correctieve Herziening)

Reactie gemeente

In het ontwerp- plan zijn geen wijzigingen opgenomen ten aanzien van de bestemming Recreatie- dagrecreatie ten opzichte van het moederplan.

De definitie van het begrip dagrecreatie in het genoemde bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen om het rustige karakter van het buitengebied te beschermen. Wissel betreft een verblijfsrecreatief gebied waarin ook een andere vorm van dagrecreatie past. De definitie voor dagrecreatie is hierop aangepast. Voor de ondergeschikte horeca zijn aangepaste sluitingstijden opgenomen in de horecaverunning.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. zienswijzen d.d. 9 november 2012 van [reclamant C] (ingekomen 13/14 november 2012, registratienummers 2012-38066/2012-38097):

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Zienswijzen zijn aan het college gericht door dezelfde reclamant en zijn gelijk.

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om een woonbestemming op Molenweg 15 te leggen conform het vastgestelde moederplan Wissel Schaveren 2011.

Tevens verzoekt zij het bouwvlak van Molenweg 17 ter hoogte van de erfgrans vijf meter terug te brengen.

Reactie gemeente

In het moederplan Wissel Schaveren 2011 heeft de gemeenteraad aan het perceel Molenweg 15 een woonbestemming toegekend. Dit besluit is door de Raad van State vernietigd omdat volgens haar sprake was van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente had zich bij haar besluit gebaseerd op de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" waarbij voor hotels een afstand van 10 meter tot burgerwoningen dient te worden aangehouden in rustige woonwijken. Deze richtafstand vervalt in gemengde gebieden. Gemengde gebieden worden gekenmerkt door een menging van functies van bedrijven en woningen. De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld dat in Wissel sprake is van een gemengd gebied. De Raad van State is van mening dat de gemeenteraad zich onterecht op dit standpunt heeft gesteld.

Nadere bestudering van jurisprudentie leert dat verblijfsrecreatieve gebieden beter kunnen worden gekenmerkt als rustige woonwijken. Een richtafstand van 10 meter tussen de bouwvlakken van hotel en woning is volgens de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" benodigd.

Nu de afstand tussen de bouwvlakken 5 meter bedraagt en de mogelijkheid bestaat om de woning aan twee zijden in te sluiten door bedrijfsbebouwing is er bij de gevraagde wijziging van bedrijfswoning naar woning geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het verzoek om een woonbestemming op Molenweg 15 wordt om deze reden niet ingewilligd.

In het moederplan Wissel Schaveren is het bouwvlak van Molenweg 17 uitgebreid. Deze uitbreiding is bij de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Beperking van het bouwvlak levert beperkingen op voor de bedrijfsvoering van Hotel Heidebad (en de mogelijkheid voor een planschadeclaim). Het gebied Wissel is een verblijfsrecreatief gebied. In dit gebied is een hotelaccommodatie als Hotel Heidebad een passende functie. Beperking van een passende functie is niet gewenst.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen:

1. Bestemming recreatie- verblijfsrecreatie (verbeelding)

Op de verbeelding ontbreekt op Camping de Veldkamp aan de Veldkampweg 2 de aanduiding van aantal recreatiewoningen. Op de camping zijn vijf recreatiewoningen aanwezig.

Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak recreatie- verblijfsrecreatie voor camping de Veldkamp opgenomen met de aanduiding aantal recreatiewoningen = 5

2. Bestemming recreatie-verblijfsrecreatie (regels)

In artikel 7.2.1 is opgenomen dat elk gebouw binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd. Voor recreatiewoningen, stacaravans en trekkershutten zijn geen bouwvlakken opgenomen, zodat bouwen van deze gebouwen niet mogelijk is. Voorgesteld wordt dit als volgt te wijzigen:

Onder artikel 7.2.1 Gebouwen onder a. wijzigen:

Een gebouw, **niet vallend onder artikel 7.2.3, 7.2.4, 7.2.5 of 7.2.6**, dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd

3. In artikel 3 Werking wordt verwezen naar het moederplan Wissel Schaveren 2011. De IMRO verwijzing van dat plan ontbreekt echter. Dit dient te worden toegevoegd. De wijziging wordt dan als volgt:

Op de gronden binnen het plangebied waar geen bestemming ligt, blijft het geldende bestemmingsplan Wissel en Schaveren (**NL.IMRO.0232.BG002WisselSchav-VBP1**) van toepassing, met dien verstande dat de regels van het bestemmingsplan Wissel en Schaveren (**NL.IMRO.0232.BG002WisselSchav-VBP1**) als volgt worden herzien

4. In artikel 5 Horeca wordt in artikel 5.1 onder b een bedrijfswoning uitgesloten. Dit betreft een omissie. Voorgesteld wordt artikel 5 als volgt te wijzigen:

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Horeca**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 tot en met 3 van Bijlage 1 lijst van horecabedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', voor het wonen in een bedrijfswoning;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere-werken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Horeca**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan het aangeduide percentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen.

5.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- b. de afstand tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mogen worden gehandhaafd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **5.2.2 onder a** en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 100 m².

5.3.1 Afwegingskader

Een in **5.3** genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Bijlage 1 Verslag Hoorzitting

Hoorzitting Zienswijzen Ontwerp Bestemmingsplan Wissel Schaveren Correctieve Herziening

18-12-2012 16.00-16.15

Aanwezig : Dhr. J.N.van Nuijs (wethouder), dhr. H.Posthuma (notulist)
Dhr. [reclamant A]

Nr. Zienswijze

- 3 Reclamant maakt gebruik van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de door zijn familie schriftelijk ingediende zienswijze (kenmerk 2012-38066, d.d. 14-11-2012).

De wethouder legt de procedure m.b.t. het bestemmingsplan en de zienswijze uit.

Reclamant licht toe dat hij optreedt namens zijn ouders. Zijn ouders konden zich volledig vinden in de bestemming wonen die de gemeenteraad in het bestemmingsplan Wissel Schaveren 2011 aan de woning hadden gegeven. Zij verzoeken deze bestemming opnieuw op de woning te leggen en deze bestemmingswijziging beter ruimtelijk te onderbouwen.

Zij wensen om privé redenen de woning te verkopen, doch de woning is nu niet verkoopbaar. Ook onderhandelingen met de eigenaar van hotel Heidebad hebben tot nu toe geen resultaat opgeleverd.

De heer van Nuijs geeft aan dat de bestemming wonen door de Raad van State is vernietigd en dat de woning nu als bedrijfswoning is bestemd, zoals de situatie was toen de woning door de familie werd aangekocht. De uitspraak van de Raad van State laat weinig ruimte tot bestemmingswijziging naar wonen.