



Gemeente Epe

Inspraaknota
Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied
Bedrijven

2015-09566



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Inspraakreacties over bedrijven	4

1. Inleiding

De voorliggende “Inspraaknota” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied voor het onderwerp bedrijven.

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied voorziet in de juridisch-planologische regeling voor grote delen van het buitengebied. Ook Wissel en Schaveren maken deel uit van dit voorontwerp bestemmingsplan.

Met ingang van 26 maart 2014 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar de verschillende overlegpartners.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 12 inspraakreacties ingediend die betrekking hebben op de bestemming “Bedrijf”. Eén reactie is buiten de termijn ingediend. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Inspraakreacties over bedrijven

1. inspraakreactie van reclamant (2014-14469)

Samenvatting reactie

- a. Het aannemersbedrijf is goed ingekleurd op de kaart, namelijk als bedrijf.
- b. Op bijlage 3 (Lijst bedrijfsactiviteiten en toegestane bebouwing) ontbreekt het bedrijf echter. Verzoek is om het bedrijf toe te voegen aan de lijst.

Reactie gemeente

- Ad a. Het perceel heeft in het nu nog geldende bestemmingsplan de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden. Bij de inventarisatie die heeft plaats gehad is inderdaad vastgesteld dat op dit perceel een actief bouwbedrijf aanwezig is en dat er geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten. Per abuis is daarbij ook de bestemming Bedrijf toegekend. Namens inspreker is in 2009 een principe verzoek ingediend om het perceel en de opstallen te mogen gebruiken ten behoeve van een bouwbedrijf met kleinschalige buitenopslag. Wij hebben dit verzoek beoordeeld en vastgesteld dat het verzoek niet past binnen ons functieveranderingsbeleid (brief nummer 2009-03481). Dit beleid geldt nog steeds. Het perceel bevindt zich binnen het gebiedstype Nationaal Landschap, Weteringen IJsselvallei. Gezien de kwetsbaarheid van deze gebieden, wordt in dit gebiedstype terughoudend omgegaan met een functieverandering naar werken. Functieverandering naar werken is binnen dit gebiedstype alleen mogelijk ten behoeve van kleinschalige woon-werkcombinaties (zoals kantoor aan huis), kleinschalige vormen van natuur- en landschapsbeheer en -educatie. Ook worden mogelijkheden geboden ten behoeve van recreatie en zorg. Het toestaan van een bouwbedrijf met bijbehorende opslag van goederen, zoals kozijnen en cement wordt binnen dit gebiedstype niet als wenselijk ervaren. In de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat alleen bestaande, legaal aanwezige bedrijven in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarvan is hier geen sprake. Daarom wordt de bestemming Bedrijf omgezet in de bestemming Wonen.
- Ad b. Gelet op vorenstaande geeft de inspraakreactie geen aanleiding om de bedrijfsbestemming te handhaven en op te nemen op bijlage 3. Wij gaan graag in overleg met inspreker om een passende bestemming toe te kennen aan het perceel. Het perceel krijgt de bestemming Wonen. In het kader van functieverandering is wijziging van de bestemming mogelijk. We verwijzen kortheidshalve naar artikel 43.4.1 van de planregels waarin de diverse mogelijkheden staan en de voorwaarden waaronder de wijziging kan plaats hebben. Het betreffende bijgebouw heeft een oppervlakte van 360 m². Dit zal het maximale oppervlakte van de nevenactiviteit zijn. Eén van de voorwaarden voor functieverandering is daarnaast bijvoorbeeld dat buitenopslag niet is toegestaan.



Luchtfoto huidige situatie

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **Het perceel Grote Weteringdijk 4a te Oene krijgt de bestemming Wonen.** Inspreker kan een plan indienen voor een activiteit, passend in het functieveranderingsbeleid, om een passende bestemming voor het perceel mogelijk te maken. Gedacht kan worden aan de bestemming Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit", voor de gewenste en passende nevenactiviteit. De toegestane oppervlakte voor deze nevenactiviteit is dan 360 m².

2. inspraakreactie van reclamant (2014-15619)

Samenvatting reactie

- a. Het terrein is niet overeenkomstig de omgevingsvergunning die voor het terrein is verleend. Deze vergunning is op 18 juni 2013 verleend onder zaaknummer Gen01641.
- b. In de lijst van bedrijfsactiviteiten en toegestane bebouwing is aangegeven dat er sprake is van detailhandel en klompenmakerij. Dat is niet juist, er is hier in hoofdzaak sprake van detailhandel. Zoals u ook bekend is hier al lange tijd geen sprake meer van een klompenmakerij.
- c. Dit bedrijf en het oostelijk gelegen bedrijf (Houtweg 49 Oene) zullen stedenbouwkundig gezien in de toekomst naar elkaar toegroeien. Voor beide bedrijven zijn bouwvergunningen verleend die toekomst gericht zijn en de groeipotentie van beide bedrijven aangeven. Daarom is het beter om daarover nu al een visie ten grondslag te leggen evt. in overleg met een stedenbouwkundig bureau. Het verzoek van ARO is dan ook om in de toekomst het bestaande gebouw te kunnen uitbreiden in oostelijke richting met een breedte van ca. 24 m en een diepte van ca. 63 m. Daarnaast kan dan tegelijk de parkeerproblematiek zoals hieronder genoemd worden opgelost.
- d. Op dagen als er acties in de winkel zijn en in de weekends, moeten er vaak auto's in het naast gelegen weiland worden geparkeerd. Het verzoek is om in oostelijke richting een mogelijkheid voor parkeerplaatsen in het bestemmingsplan op te nemen. Dit kan in combinatie met de hierboven genoemde uitbreiding van het gebouw. Bij de ook in het "Buitengebied" gelegen VMI is hieraan ruimhartig medewerking verleend. Natuurcompensatie is ook hier geen probleem.

Reactie gemeente

- Ad a. De bestemmingsplankaart maakt gebruik van een kadastrale ondergrond. Deze is 'onder' de bestemmingen te zien. Omdat de kadastrale ondergrond periodiek wordt bijgewerkt, is deze niet altijd actueel. Daarom kunnen nieuwe gebouwen soms nog niet zichtbaar zijn, en al gesloopte gebouwen nog wel te zien zijn. Aangenomen wordt dat inspreker dit bedoelt. De kadastrale ondergrond die gebruikt wordt in een bestemmingsplan is voornamelijk een hulpmiddel bij het oriënteren en het bepalen van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken. De aanvraag (en vergunning) waar inspreker naar verwijst past binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak in het nieuwe bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- Ad b. Bijlage 3 van de planregels, Lijst bedrijfsactiviteiten wordt aangepast. Bij het adres Ooster Oenerweg 30-32 Oene wordt "klompenmakerij" verwijderd, er is alleen detailhandel.
- Ad c. In het bestemmingsplan is voor bestaande bedrijven aangesloten bij de Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe. Bedrijven kunnen de oppervlakte met 20% uitbreiden tot een maximale oppervlakte van 500 m². Bedrijven met meer dan 500 m² kunnen met 10% uitbreiden tot een maximale oppervlakte van 750 m². Voor specifieke bedrijfsactiviteiten waaronder detailhandel is geen uitbreidingsmogelijkheid toegekend, gelet op de specifieke ruimtelijke uitstraling. Voor het bedrijf ARO is al een oppervlakte opgenomen van 3.015 m². Het verzoek is nu om een uitbreiding van circa 1.500 m² op te nemen in het bestemmingsplan. Gelet op vorenstaande is het niet gewenst om verdere uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen. Aan het verzoek wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- Ad d. Een uitbreiding van parkeerterrein in oostelijke richting is niet zonder meer mogelijk. Allereerst constateren wij dat het perceel dat oostelijk ligt van het bedrijf is niet in eigendom bij het bedrijf ARO. Daarnaast is verdere uitbreiding van het bedrijf niet wenselijk (zie ook de beantwoording onder Ad c). Omdat uitbreiding van bedrijven in het buitengebied niet aan de orde is, is uitbreiding van het parkeerterrein evenmin aan de orde. In een eerder verzoek is al richting inspreker aangegeven dat een dergelijke uitbreiding stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **Bijlage 3 van de planregels, Lijst bedrijfsactiviteiten wordt aangepast. Bij het adres Ooster Oenerweg 30-32 Oene wordt "klompenmakerij" verwijderd, er is alleen detailhandel.** De toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing wijzigt niet.

3. inspraakreactie van reclamant (2014-15620)

Samenvatting reactie

- a. Het terrein is niet overeenkomstig de omgevingsvergunning, die voor het terrein is verleend. Deze vergunning is op 07 februari 2014 verleend onder zaaknummer Gen02020. Met name de bedrijfswoning staat volgens inspreker niet goed op de kaart aangegeven.
- b. De diepte meting vanaf Jonasweg tot de Zuidpunt van het perceel is niet goed te meten op informatie kaarten die inspreker heeft. De gemeten diepte lijkt 206 meter te zijn. (zie bijlage 01) Deze diepte is voldoende, maar had inspreker graag bevestigd gezien.
- c. Het verzoek is om voor het gehele terrein de bestemming detailhandel op te nemen rekening houden met het volgende:
 - Het merendeel van de oppervlakte van gebouwen en terrein zal gebruikt worden als bouwmarkt dus als detailhandel.
 - Daarnaast is er een houthandel voor particulieren d.w.z. dat de consument zelf zijn bouwmaterialen zoals hout- en plaatmateriaal enz. uit de stellingen kan pakken en meenemen, naar ons inzien is hier ook sprake van detailhandel.
 - in een klein gedeelte van het gebouw zal machinale houtbewerking plaats vinden in de aannemerssfeer, deze ruimte is ca. 510 m².

Reactie gemeente

- Ad a. Zie de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad a van deze Inspraaknota.
- Ad b. Voor de digitale bestemmingsplannen geldt dat het digitale plan juridisch bindend is. De papieren verbeelding wordt weliswaar nog steeds vastgesteld, maar het digitale plan is leidend. Inspreker kan vanaf de website www.ruimtelijkeplannen.nl de betreffende diepte meten. Deze diepte bedraagt ca. 206 meter.
- Ad c. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het perceel Jonasweg 38-46 te Vaassen deels de bestemming "Bedrijf" (toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing 1.775 m²) en deels de bestemming "Detailhandel – Tuincentrum" (toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing 3.300 m²). De bouwvlakken van beide bestemmingen grenzen aan elkaar zodat het mogelijk is om één bedrijfsgebouw mogelijk te maken.
- Voor dit perceel is echter een kleinschalig initiatief ingediend waar wij mee ingestemd hebben. Dit initiatief ging uit van twee bedrijfsgebouwen van elk 2.040 m² en een opslagruimte voor het tuincentrum van 985 m². In een gedeelte van de bebouwing (max. 510 m²) vindt machinale houtbewerking in de aannemerssfeer plaats. Het voorontwerp bestemmingsplan komt niet overeen met dit kleinschalige initiatief. Daarnaast lopen de uit te voeren activiteiten door elkaar heen. Een bestemming die meer flexibiliteit geeft is in dat geval wenselijk. De bestemming wordt daarom gewijzigd.
- Het gehele perceel plaatselijk bekend Jonasweg 38-46 krijgt de bestemming "Bedrijf". Bijlage 3 van de planregels wordt aangepast. Het adres Jonasweg 38 Vaassen wordt gewijzigd in Jonasweg 38-46 Vaassen. De activiteit wordt gewijzigd in Bouwmarkt/aannemersbedrijf/tuincentrum. De toegestane oppervlakte bebouwing, exclusief bedrijfswoning, wordt gewijzigd van 2.040 m² naar 5.075 m², zijnde de oppervlakte die de nu geldende bestemmingsplannen toestaan. Deze oppervlakte wordt onderverdeeld in een maximum per functie, zodat geen strijdigheid ontstaat met de provinciale verordening. De Omgevingsverordening Gelderland staat namelijk op perifere detailhandel locaties geen grootschalige detailhandel voorzieningen met een bovenlokale functie en een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² toe. De in het vigerende bestemmingsplan toegestane oppervlakte voor de bouwmarkt wordt daarom overgenomen. Aan artikel 1 van de planregels wordt het begrip "bouwmarkt" en het begrip "aannemersbedrijf" toegevoegd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft wel aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Het gehele perceel plaatselijk bekend Jonasweg 38-46 krijgt de bestemming "Bedrijf". Bijlage 3 van de planregels wordt aangepast. Het adres Jonasweg 38 Vaassen wordt gewijzigd in Jonasweg 38-46 Vaassen. De activiteit wordt gewijzigd in

Bouwmarkt/aannemersbedrijf/tuincentrum. De toegestane oppervlakte bebouwing, exclusief bedrijfswoning, wordt gewijzigd van 2.040 m² naar 5.075m², met een onderverdeling per functie.

Na wijziging komt de tabel in bijlage 3 van de regels voor dit adres er als volgt uit te zien:

Adres	Activiteit	Toegestane bebouwing, exclusief bedrijfswoningen (m2)
Jonasweg 38 - 46, Vaassen	Bouwmarkt Tuincentrum Aannemersbedrijf	5.075 m ² , met dien verstande dat niet meer dan: • 1.775 m² van de toegestane oppervlakte aan bebouwing gebruikt mag worden ten behoeve van de bouwmarkt; • 3.300 m² van de toegestane oppervlakte aan bebouwing gebruikt mag worden ten behoeve van het tuincentrum; • 510 m² van de toegestane totale oppervlakte voor de bouwmarkt gebruikt mag worden ten behoeve van het aannemersbedrijf.

De gewenste activiteit 'machinale houtbewerking in de aannemerssfeer' wordt omschreven in de tabel als aannemersbedrijf.

Aan artikel 1 van de planregels wordt het begrip "bouwmarkt" toegevoegd.

Bouwmarkt: detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden zowel aan vakman als particulier.

4. inspraakreactie van reclamant (2014-15621)

Samenvatting reactie

- a. Het terrein is niet overeenkomstig de werkelijke situatie ingetekend, ook bij het vorige bestemmingsplan Buitengebied was het niet goed ingetekend. Een deel van het terrein is al jaren in gebruik als bedrijfsterrein. Inspreker verzoekt het terrein aan te passen aan de werkelijke situatie waarbij de lijn van de bedrijfsbestemming circa 11 meter in zuidoostelijke richting ligt.
- b. Op dit verharde terrein gedeelte is nu nog opslag aanwezig maar er zullen parkeerplaatsen worden aangelegd omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn.
- c. In plaats van de aangegeven oppervlakte detailhandel (460 m²) is er 578 m² aan bebouwing voor detailhandel aanwezig. Deze oppervlakte was ook al aanwezig tijdens de vorige herziening van het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt de toegestane oppervlakte aan te passen.

Reactie gemeente

- Ad a. Het perceel heeft de bestemming "Detailhandel". Detailhandel is geen functie die een binding heeft met het landelijk gebied. Om die reden zijn geen uitbreidingsmogelijkheden toegekend. Dit geldt voor de oppervlakte van het terrein als ook voor de toegestane oppervlakte bebouwing. Het bestemmingsvlak wordt dan ook niet aangepast.
- Ad b. Parkeren kan plaats hebben binnen het bestemmingsvlak. Zie verder de beantwoording onder ad a.
- Ad c. Inspreker geeft aan dat ten tijde van het tot stand komen van het bestemmingsplan Buitengebied al 578 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig was. Er is echter vastgelegd dat bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 415 m² bebouwing (legaal) aanwezig was. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is een kleine uitbreidingsmogelijkheid opgenomen, om die reden is 460 m² opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van detailhandel is er in de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor gekozen om geen extra uitbreidingsruimte toe te staan. Het uitgangspunt van de gemeente is namelijk om detailhandel te concentreren in de centra van Epe en Vaassen of - bij volumineuze goederen - op een perifere locatie. Bovendien is uitbreiding op de huidige locatie is vanwege de verkeersaantrekkende werking niet wenselijk.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

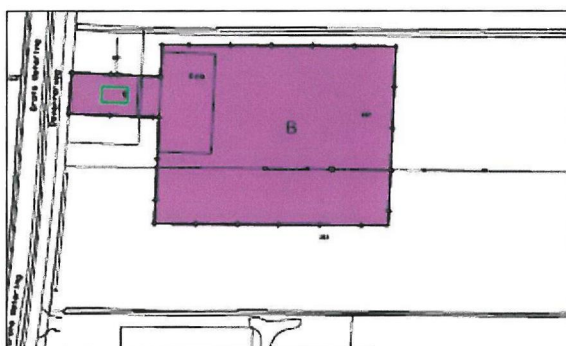
5. inspraakreactie van reclamant (2014-15623)

Samenvatting reactie

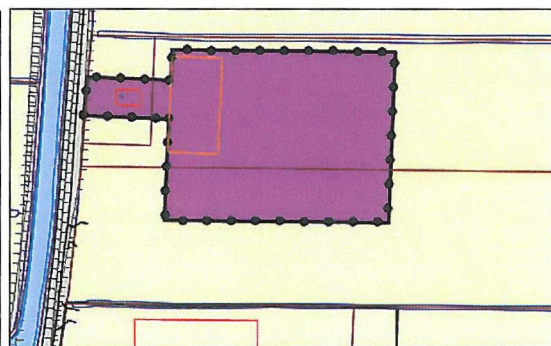
- a. Het terrein is niet overeenkomstig de werkelijke situatie ingetekend en niet overeenkomstig de herziening van het bestemmingsplan, de bouwvergunning die op 9 september 2010 onder zaaknummer b10.0225 is verleend, en een aanlegvergunning voor keerwand/terrein.
- b. De detailinformatie met een bebouwd oppervlak van 1600 m² is niet overeenkomstig de herziening van het bestemmingsplan en de bouwvergunning die op 9 september 2010 onder zaaknummer b10.0225 is verleend. Zie bijgaande begane grond/vergunningstekening bl.02, bijlage 02. Er is bouwvergunning verleend voor een te bouwen bedrijfsruimte van 90 m breed en een diepte van 110 m totaal oppervlak van 9900 m². Gebouwd in 3 fases, waarvan de 1^e fase inmiddels is gebouwd. Met de 2^e en 3^e fase zal binnen niet al te lange termijn worden gestart.

Reactie gemeente

- Ad a. Voor dit perceel geldt nu nog het bestemmingsplan Buitengebied, 9^e p.h. (Deventerweg 9 Oene). De bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt blijven gehandhaafd. Het bouwblok in dit bestemmingsplan is afgestemd op het toenmalige bouwplan en maakt het oprichten van 10.000 m² bedrijfsbebouwing mogelijk (zie verder onder ad b.). Het bestemmingsvlak in het voorontwerp bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan (zie ook de onderstaande afbeeldingen). De bestemming wordt dan ook niet aangepast. Verder doelt inspreker wellicht op de ondergrond. Zie hiervoor de beantwoording van inspraakreactie 2 onder ad a van deze Inspraaknota.



Bestemmingsplan Buitengebied 9^e p.h



Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied

- Ad b. Gelet op onder meer het feit dat dit bestemmingsplan recent (2010) onherroepelijk is geworden, worden deze bouwmogelijkheden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel houdt de bestemming Bedrijf-Agrarisch dienstverlenend bedrijf. De aanduiding "maximum bebouwd oppervlak" op de verbeelding wordt aangepast van 1.600 m² naar 10.000 m².

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **Voor het perceel Deventerweg 9 te Oene wordt de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak" op de verbeelding aangepast van 1.600 m² naar 10.000 m².**

6. inspraakreactie van reclamant (2014-15762)

Samenvatting reactie

- a. Het terrein is niet overeenkomstig de werkelijke situatie ingetekend en niet overeenkomstig de herziening van het bestemmingsplan die heeft plaatsgevonden in 2011.
- b. In de lijst van bedrijfsactiviteit staat 'Meubelmakerij' als bedrijfsactiviteit genoemd. Dit is niet overeenkomstig de herziening van het bestemmingsplan die heeft plaatsgevonden in 2011.
- c. In de lijst van bedrijfsactiviteiten staat een oppervlakte van 675 m² aangegeven, dit moet zijn 720 m².
- d. Er is een omgevingsvergunning verleend voor bedrijfsruimte met een oppervlakte van 730 m². Inspreker verzoekt deze oppervlakte over te nemen en 10% uitbreidingsruimte toe te kennen.
- e. Verzocht wordt om de aanwezige groenstrook tussen bedrijfsbestemming en Ooster Oenerweg te versmallen naar 5 meter in verband met een tekort aan parkeerruimte en opslagruimte. Tevens verzoekt inspreker een doorsteek voor auto's mogelijk te maken naar de Ooster Oenerweg.

Reactie gemeente

- Ad a. Ten onrechte is de door inspreker genoemde herziening, zijnde bestemmingsplan Houtweg 49 Oene, niet verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan. De bestemming van het perceel zal aangepast worden conform het bestemmingsplan Houtweg 49 Oene.(NL.IMRO.0232.BG018Houtweg49-VBP1).
- Ad b. Gezien hetgeen onder ad a reeds is geconcludeerd, wordt de lijst bedrijfsactiviteiten aangepast conform het bestemmingsplan Houtweg 49 Oene. Voor het adres Houtweg 49 Oene wordt daarom de omschrijving gewijzigd in "installatiebedrijf".
- Ad c. Gezien hetgeen onder ad a reeds is geconcludeerd, wordt de lijst bedrijfsactiviteiten aangepast conform het bestemmingsplan Houtweg 49 Oene. Voor het adres Houtweg 49 Oene wordt daarom de oppervlakte gewijzigd in 720 m².
- Ad d. De vergunde oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt 717 m². De oppervlakte die onder ad c. is aangegeven is hiervoor toereikend. Er is geen aanleiding om meer op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. Ten aanzien van de uitbreiding melden wij dat het voorontwerp bestemmingsplan reeds voorziet in een regeling voor bedrijven om onder voorwaarden uit te breiden tot een maximale oppervlakte van 750 m². Er is geen aanleiding om deze regeling aan te passen.
- Ad e. Gezien hetgeen onder ad a reeds is geconcludeerd, wordt het bestemmingsplan aangepast conform het bestemmingsplan Houtweg 49 Oene. In dit bestemmingsplan heeft een deel van de bestemming welbewust de functieaanduiding "parkeren" gekregen. Op dit deel is alleen parkeren toegestaan, buitenopslag is niet toegestaan. De parkeerplaats is landschappelijk ingepast door middel van een groenstrook. In de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied is vastgelegd dat voor de bestaande legale bedrijven de mogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan worden overgenomen. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan Houtweg 49 Oene in 2012 onherroepelijk is geworden is er geen aanleiding om extra uitbreidingsruimte voor parkeren en opslag op te nemen, aangezien de uitgangspunten voor parkeren en bedrijfsgrootte van destijds nog steeds onverkort gelden. Verder is vanuit verkeerskundig oogpunt een ontsluiting voor auto's op de Houtweg niet wenselijk. Deze optie is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Houtweg 49 Oene onderzocht en niet wenselijk geacht. Derhalve wordt niet tegemoet gekomen aan het verzoek tot uitbreiding van de bedrijfsbestemming en de doorsteek voor auto's.

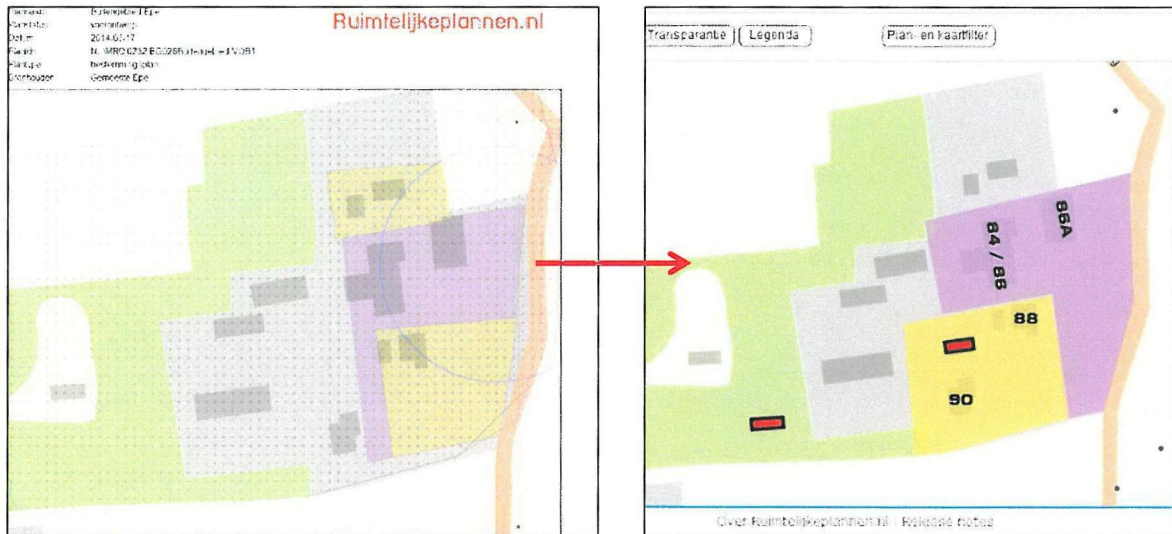
Conclusie

De inspraakreactie geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. **Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Houtweg 49 Oene (onherroepelijk sinds mei 2012) overgenomen. Een deel van het bestemmingsvlak krijgt overeenkomstig dit bestemmingsplan de aanduiding dat alleen parkeren is toegestaan. Bijlage 3 van de planregels wordt aangepast. Voor het adres Houtweg 49 Oene wordt de activiteit gewijzigd van meubelmakerij in installatiebedrijf, de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing wordt gewijzigd in 720 m².**

7. inspraakreactie van reclamant (2014-16817)

Samenvatting reactie

- a. De woning Kouwenaarsweg 90 Vaassen is in 2001 gebouwd met vergunning. De woning is echter niet bestemd. Inspreker verzoekt de woning te bestemmen, aansluitend aan de woonbestemming van Kouwenaarsweg 88. Inspreker vindt het wenselijk dat ter plaatse één bestemmingsvlak wordt opgenomen met de aanduiding twee woningen toegestaan. Er vervalt dan een strook met een bedrijfsbestemming. Deze strook wordt niet voor het bedrijf gebruikt.
- b. Inspreker verzoekt de strook met de bedrijfsbestemming (zie onder a) toe te voegen aan de bedrijfsbestemming, aan de oostzijde van de woning nr. 88 (zie onderstaand figuur).



- c. Op de verbeelding ontbreken twee schuren achter de huisnummers 84/86 en 90. Inspreker verzoekt deze schuren op de kaart op te nemen.
- d. Op het perceel ligt tevens de bestemming Waarde – Archeologie - 4. Inspreker verzoekt om de planregels te wijzigen in die zin dat geen archeologisch onderzoek is vereist. Op het bebouwde perceel is de grond al verstoord. Inspreker verzoekt om de drempelwaarde te verhogen naar 2.500 m² bebouwing, dan wel de verplichting geheel te schrappen. Ook de eis om bij sloop archeologisch onderzoek te eisen heeft geen nut, en dient te worden geschrapt.
- e. Op het perceel liggen diverse natuurwaarden. Inspreker wil graag bevestigd zien dat al deze waarden geen enkel negatief effect hebben op de bouw mogelijkheden.

Reactie gemeente

- Ad a. Voor de bouw van de woning aan Kouwenaarsweg 90 is vergunning verleend. De verbeelding wordt daarom aangepast, de percelen Kouwenaarsweg 90 en Kouwenaarsweg 88 Vaassen krijgen beide de bestemming Wonen met de aanduiding dat er twee woningen zijn toegestaan. De betreffende strook met de bestemming Bedrijf vervalt dan.
- Ad b. Aangezien er geen netto uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de orde is kan aan het verzoek van inspreker tegemoet worden gekomen. Wel geldt ter plaatse van de gewenste uitbreiding van de bedrijfsbestemming een hoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens heeft het gehele perceel op de provinciale waarden kaart (met omgeving) de aanduiding Nationaal Landschap (Veluwe). Deze waarden worden reeds beschermd middels aanduidingen.
Inspreker geeft aan dat de uitbreiding gewenst is om te verkopen en te repareren auto's te stallen/parkeren. Om de archeologische verwachtingswaarde en het Nationaal Landschap te beschermen, wordt de bedrijfsbestemming uitgebreid, maar wel met een aanduiding dat alleen parkeren wordt toegestaan.

- Ad c. De bedoelde opstallen vallen onder de overgangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. De opstallen waren bij het ter visie gaan van het daarvoor geldende bestemmingsplan "Agrarisch Gebied" al aanwezig en vielen daarom ook al onder de overgangsbepalingen van dit bestemmingsplan. Gelet op de uitgangspunten ten aanzien van bedrijven voor het bestemmingsplan Buitengebied is het niet wenselijk deze opstallen positief te bestemmen door het bestemmingsvlak "Bedrijf" uit te breiden of een agrarische bestemming met bouwblok toe te kennen. Conform het overgangsrecht blijft in stand houding van de opstallen mogelijk, en gebruik van de opstallen conform het eerdere gebruik toegestaan.
- Ad d. De regels met betrekking tot de bescherming van mogelijke archeologische relictten vloeien voort uit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (onderdeel van de Monumentenwet 1988). Deze wet stelt archeologisch onderzoek bij alle ingrepen groter dan 100 m² verplicht. Gemeenten kunnen van die norm afwijken als zij daarvoor een deugdelijke motivering aanleveren. Met het cultuurhistorische beleid uit 2010 beschikt de gemeente Epe over een motivering om de ondergrenzen met betrekking tot archeologisch onderzoek aan te passen. Dit komt tot uitdrukking in de verschillende archeologische verwachtingswaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Aan de archeologische verwachtingswaarden ligt zoals gezegd het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid 2010-2015 ten grondslag. In dit beleid is een archeologische waarden- en verwachtingen kaart opgenomen. De verwachtingenkaart kent een aantal gebiedstypen. Deze gebiedstypen geven aan of er een grote of kleine kans is op archeologische vondsten. Deze gebiedstypen zijn als dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. De dubbelbestemmingen Waarde-archeologie 1 t/m Waarde-Archeologie 6 komen overeen met één van gebiedstypen van de archeologische waarden- en verwachtingen kaart. Omdat niet elk gebiedstype dezelfde trefkans op archeologische vondsten heeft, geldt voor elk gebiedstype een eigen beschermingsregime. De onderstaande tabel geeft de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan en de bijbehorende ondergrenzen weer.

Gebiedstype beleid:	Bestemmingsplan:	Ondergrens voor archeologisch onderzoek:
Van rijkswege beschermde archeologische terreinen	Waarde-Archeologie 1	Altijd op basis van de Monumentenwet 1988
AMK-terreinen	Waarde-Archeologie 2	Diepte > 50 cm Opp. > 50 m ²
Historische kernen	Waarde-Archeologie 3	Diepte > 30 cm Opp. > 100 m ²
Enken	Waarde-Archeologie 4	Diepte > 50 cm Opp. > 5.00 m ²
Hoge archeologische verwachting	Waarde-Archeologie 5	Diepte > 50 cm Opp. > 1.000 m ²
Middelhoge archeologische verwachting	Waarde-Archeologie 6	Diepte > 50 cm Opp. > 2.500 m ²

De door inspreker genoemde drempelwaarde is dus wel degelijk gebaseerd op een gegronde onderbouwing en is zelfs een versoepeling van de wettelijke onderzoeksgrens uit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Inspreker draagt geen gegevens waarom de verwachtingswaarde aangepast zou moeten worden. Er is derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit aspect aan te passen.

- Ad e. Het bestemmingsplan richt zich op het in stand houden van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied van Epe. Voor de verschillende landschappelijke waarden zijn gebiedsaanduidingen opgenomen die de landschapseenheden van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) weergeven. De instandhouding van de kernkwaliteiten van deze landschapseenheden is vastgelegd in de algemene regels. Tevens is het aanlegvergunningstelsel afgestemd op deze landschapseenheden. De gebiedsaanduidingen hebben betrekkingen op het uitvoeren van werken of werkzaamheden, zoals het aanleggen van wegen, verlagen van de bodem etc. Voor deze werken of werkzaamheden moet binnen bepaalde gebiedsaanduidingen een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De gebiedsaanduidingen hebben geen effect op de bouw mogelijkheden of op werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer.

Conclusie.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

De verbeelding wordt aangepast, de woning Kouwenaarsweg 90 wordt tot Wonen bestemd, hiertoe wordt het bestemmingsvlak Wonen van Kouwenaarsweg 88 uitgebreid zodanig dat ook het perceel Kouwenaarsweg 90 hier in valt. Binnen dit bestemmingsvlak worden twee woningen toegestaan. De strook met de bestemming Bedrijf die tussen deze woningen ligt verdwijnt en wordt aan de bedrijfsbestemming van Kouwenaarsweg 84-86 toegevoegd. Deze toegevoegde strook krijgt een aanduiding zodat hier alleen het stallen van auto's/parkeren is toestaan.

8. inspraakreactie van reclamant (2014-16824)

Samenvatting reactie

- a. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Eén bedrijfswoning is echter toegekend op medische en sociale gronden en is feitelijk dus geen bedrijfswoning. Verzocht wordt om binnen de bedrijfsbestemming op te nemen dat er één bedrijfswoning is en één woning.
- b. Er liggen diverse natuurwaarden op het perceel. Inspreker wil bevestigd zien dat deze waarden de bouwmogelijkheden niet belemmeren.

Reactie gemeente

- Ad a. Het klopt dat de tweede dienstwoning is toegekend op medische en sociale gronden. Er was echter wel degelijk sprake van een bedrijfswoning en niet van een "gewone" woning. De betreffende belanghebbende is immers verbonden aan het bedrijf. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied "Heroverweging" (Heroverwegingsbesluit provincie) is dit ook zo toegelicht in de toelichting. Deze bestemming is overgenomen in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Daarom wordt de bestemming met twee bedrijfswoningen gehandhaafd.
- Ad b. Zie de beantwoording van inspraakreactie 7 onder ad e.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

9. Inspraakreactie van reclamant (2014-17149)

Samenvatting reactie.

- a. Aan het perceel Wiemanstraat 25 te Emst is de bestemming Bedrijf – Agrarisch Dienstverlenend bedrijf toegekend. Inspreker geeft aan dat de loonwerkactiviteiten zijn uitgebreid met grondverzet- en cultuurtechnische werkzaamheden. Aangegeven wordt dat door gebieds- en marktontwikkeling en door wet- en regelgeving andere markten zijn aangeboord. Wel vinden nagenoeg alle werkzaamheden plaats in/voor het landelijk gebied. Inspreker benoemt vervolgens de werkzaamheden. Inspreker trekt hieruit de conclusie dat de begripsomschrijving niet voldoende de werkzaamheden van een agrarisch dienstverlenend bedrijf dekt, en verzoekt de volgende begripsomschrijving op te nemen: *Agrarisch dienstverlenend bedrijf: Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.*
- b. Inspreker verzoekt om te bevestigen dat buitenopslag is toegestaan. Een dergelijk bedrijf kan niet zonder buitenopslag.

Reactie gemeente.

- Ad a. De werkzaamheden zoals inspreker die omschrijft vallen onder de bestemming zoals die is toegekend. Het betreft werkzaamheden die gebonden zijn aan het landelijk gebied. Wel wordt in het kader van het opstellen van een duidelijk bestemmingsplan het voorstel van inspreker voor een andere begripsomschrijving overgenomen. De begripsomschrijving van Agrarisch dienstverlenend bedrijf wordt aangepast. De zinsnede 'of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur' is echter uit het voorstel van inspreker verwijderd. In de huidige definitie in het voorontwerpbestemmingsplan zijn landbouwmechanisatiebedrijven namelijk uitgesloten.
- Ad b. Buitenopslag is toegestaan binnen het bestemmingsvlak.

Conclusie.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 1 van de planregels, Begrippen, wordt aangepast. **Het begrip "agrarisch dienstverlenende bedrijven wordt aangepast. *Agrarisch dienstverlenend bedrijf: een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en/of groene- en/of recreatieve functies in het buitengebied zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.***

In de toelichting zal een verduidelijking van de werkzaamheden worden opgenomen.

10. Inspraakreactie van reclamant (2014-17150)

Samenvatting reactie.

- a. In 2012 is er vergunning verleend, waardoor er nu aan vergunde bouwwerken 890 m² aanwezig is. Verzocht wordt de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' zoals weergegeven op het perceel aan te passen van 710 m² in 890 m² (het op dit moment aanwezig bebouwd oppervlak).
- b. De begripsomschrijving dekt niet voldoende de werkzaamheden van een agrarisch dienstverlenend bedrijf. Inspreker verzoekt begripsomschrijving aan te passen.
- c. Inspreker verzoekt om te bevestigen dat buitenopslag is toegestaan.

Reactie gemeente.

- Ad a. Voor dit perceel is een wijzigingsplan opgesteld (bestemmingsplan Buitengebied, wijzigingsplan Arkemeenseweg 6A Oene), dit plan is in 2010 onherroepelijk geworden. Gelet op het recente wijzigingsplan wordt de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing overgenomen in het bestemmingsplan. De aanduiding bebouwd oppervlakte wordt aangepast van 710 naar 890 m².
- Ad b. Zie de beantwoording van inspraakreactie 9 onder ad a.
- Ad c. Buitenopslag is toegestaan binnen het bestemmingsvlak.

Conclusie.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- **De aanduiding bebouwd oppervlakte op de verbeelding voor het adres Arkemeenseweg 6a te Oene wordt aangepast van 710 naar 890 m².**
- **Planregels. Artikel 1, Begrippen, wordt aangepast. Het begrip "agrarisch dienstverlenende bedrijven wordt aangepast..** Zie daarvoor verder de conclusie bij inspraakreactie 9.

11. Inspraakreactie van reclamant (2014-17239)

Samenvatting reactie.

- a. Inspreker verzoekt om vergunning voor het handhaven/uitbreiding van de houthandel gevestigd aan de Klarensweg 3, 8161 RW. Tevens het verzoek de vergunning, zo dit al noodzakelijk is, te verruimen met de verkoop van bouwmaterialen en dit in de ruimste zin van het woord.

Reactie gemeente.

- Ad a. Het perceel Klarensweg 3 te Oene heeft de bestemming Agrarisch met de aanduiding nevenactiviteit toegestaan. Conform de bijlage 1 bij de planregels is de toegestane nevenactiviteit een houthandel (oppervlakte toegestaan 440 m²). Volgens onze gegevens is ter plaatse een schapenhouderij die nog actief is, om die reden is de agrarische bestemming toegekend. De houthandel is als nevenactiviteit opgenomen. Voor functieverandering en nevenactiviteiten wordt uitgegaan van de Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe. De streekplanuitwerking gaat voor functieverandering in op hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen in de vorm van een nieuwe woon-werkcombinatie. Nieuwe functies zijn gekoppeld aan de zones uit het provinciale Streekplan. Nieuwe functies kunnen bijvoorbeeld activiteiten zijn in de vorm van natuur-en landschapsbeheer, natuureducatie of recreatie. Een bouwbedrijf is geen functie die aan het buitengebied is gebonden. Het is dan ook niet wenselijk om de houthandel uit te breiden met verkoop van bouwmaterialen in de ruimste zin van het woord of de houthandel als hoofdactiviteit te bestemmen. Er wordt daarom slechts ingestemd met het verzoek tot handhaven van de houthandel.

Conclusie.

De inspraakreactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

12. Inspraakreactie van reclamant (2014-21861)

Samenvatting reactie.

- a. Verzocht wordt voor de Korenmolen Werklust op het perceel Houtweg 41 te Oene de bestemming Detailhandel toe te voegen. Deze is in het huidige bestemmingsplan wel opgenomen, en is nog steeds actueel. Inspreker verzoekt deze bestemming dan ook te handhaven.
- b. Daarnaast verzoekt inspreker de bestemming Maatschappelijk aan de bestemming toe te voegen, met de onderliggende bestemming voor o.a. horeca, detailhandel (750 m²), bedrijven, dagrecreatie enz. De toekomstvisie voor dit perceel is bij de inspraakreactie gevoegd.

Reactie gemeente.

- Ad a. Ten onrechte is op de verbeelding de aanduiding "detailhandel toegestaan" niet opgenomen. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch dienstverlenend bedrijf met de aanduiding "detailhandel toegestaan". In de planregels is bepaald dat voor de gronden met deze aanduiding voor ten hoogste 250 m² van de gebouwen gebruikt mag worden voor detailhandel in aan de landbouw gerelateerde producten en goederen. De toegestane maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing bedraagt 1.590 m². De geldende mogelijkheden worden in het bestemmingsplan opgenomen.
- Ad b. De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is beherend van aard. Als uitgangspunt voor bedrijven geldt dat de bestaande, legaal aanwezige bedrijven in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden zijn de mogelijkheden uit het nu nog geldende bestemmingsplan overgenomen. De ontwikkeling die inspreker voor ogen heeft is dermate ingrijpend dat deze niet in dit bestemmingsplan verwerkt kan worden. Er is gelegenheid geweest voor het indienen van kleinschalige initiatieven. Indien deze voldoende ruimtelijk zijn onderbouwd en positief beoordeeld zijn door het gemeentebestuur, zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Inspreker heeft geen kleinschalig initiatief ingediend. Overige ontwikkelingen worden, gelet op de ruimtelijke ingrepen in het plangebied, de gewenste afstemming op en inpassing in het omringende landschap en de financiële en juridische complicaties, alleen mogelijk gemaakt via een afzonderlijke planherziening. Inspreker kan hiervoor een apart, ruimtelijk onderbouwd verzoek indienen. Voor het beoordelen van het verzoek zijn leges verschuldigd.

Conclusie.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. **Op de verbeelding wordt voor het adres Houtweg 41 te Oene de aanduiding "detailhandel" opgenomen binnen de bestemming Bedrijf – Agrarisch dienstverlenend bedrijf.** In de planregels is in artikel 5 al bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" 250 m² van de gebouwen gebruikt mag worden voor detailhandel.

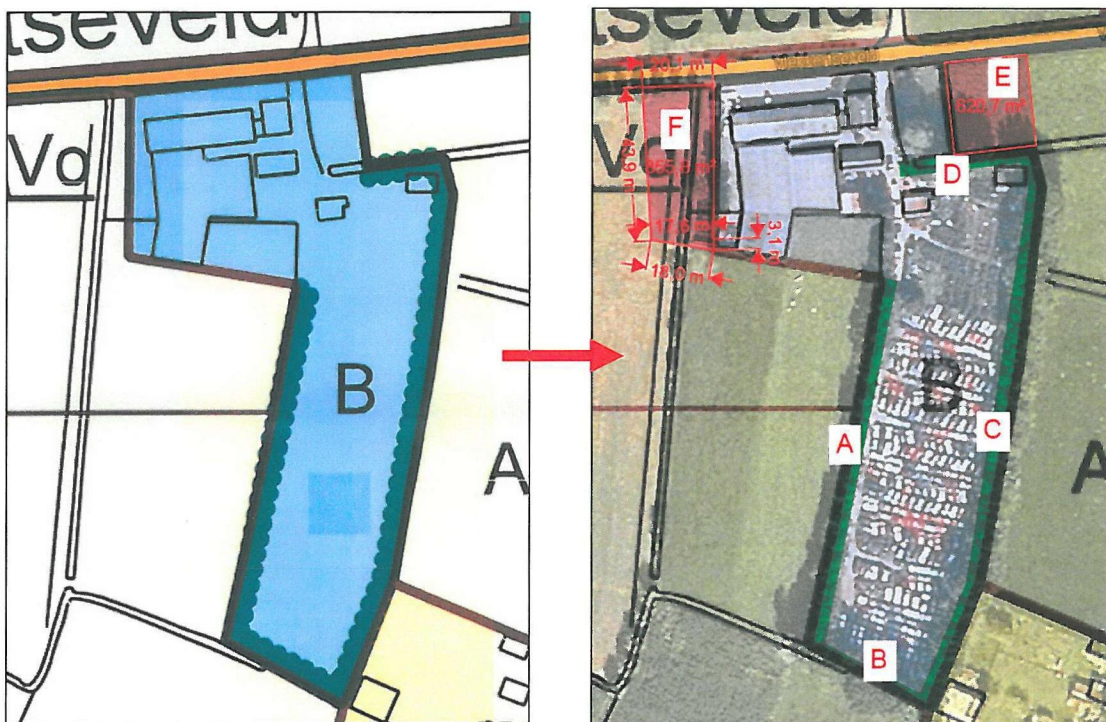
13. Inspraakreactie Van Essen Emst B.V., Vlekkertseveld 16, 8166 KZ Emst, d.d. 14 april 2014 (registratienummer 2014-15037)

Samenvatting reactie.

- a. Inspreker verzoekt om uitbreiding van diens bouwblok. In westelijke richting i.v.m. parkeren en verkoop van auto's, in oostelijke richting i.v.m. de verplaatsing van de bedrijfswoning, en in zuidelijke richting i.v.m. bedrijfstechnische redenen (plaatsing bandencontainers, plaatsing inrit).
- b. Inspreker stelt sloopauto's en ruimte voor de cluster EVA beschikbaar, welke binnen de juiste bestemming moeten worden geplaatst.
- c. Inspreker stelt dat indien noodzakelijk een groenstrook rond het terrein kan worden aangelegd. Deze kan een andere bestemming krijgen, waardoor per saldo weinig oppervlakte er bij komt.

Reactie gemeente.

- Ad a. Aan het verzoek wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.
In juli 2014 is overlegd met de adviseur van inspreker. Daarbij is een voorstel besproken waarbij een deel van de bedrijfsbestemming wordt omgezet in een groenbestemming. Deze groenbestemming betreft de groenwal rond een deel van het bedrijf. De vrijkomende oppervlakte aan bedrijfsbestemming kan worden ingezet op de gevraagde gebieden. Daarbij wordt de uitbreiding in westelijke richting beperkt, de uitbreiding in oostelijke richting overgenomen, en de uitbreiding in zuidelijke richting niet meegenomen. Dit conform onderstaande afbeeldingen:



Dit voorstel wordt overgenomen, waarbij de gebieden E en F worden toegevoegd aan de Bedrijfsbestemming en de gebieden A t/m D (de groenwal) een passende groenbestemming krijgen..

De gemeente is bekend met de problemen rond de bedrijfsvoering op het perceel. In het kader van handhaving en principeverzoeken rondom het perceel is uitbreiding van de bedrijfsbestemming afgewezen. Daarbij heeft de gemeente de lijn uit het geldende bestemmingsplan gehandhaafd, namelijk dat bij bedrijven van een dergelijke grootte geen verdere uitbreiding mogelijk is.

Dit voorstel biedt de mogelijkheid deze lijn te volgen, en tegelijk een oplossing te bieden aan de reële problemen rond de bedrijfsvoering. De bedrijfsbestemming wordt namelijk niet vergroot; deze blijft gelijk nu de oppervlakte aan bedrijfsbestemming die wordt vervangen door de groenbestemming voor de groenwal, wordt ingezet voor de uitbreiding.

Bovendien wordt tegelijkertijd de groenwal bindend bestemd. Dit biedt voor de omgeving een betere borging dat het bedrijfsterrein landschappelijk en milieutechnisch goed afgeschermd wordt. De nu toegestane uitbreiding voldoet verder aan een goede ruimtelijke ordening. Er worden namelijk geen natuurlijke, cultuurhistorische of andere waarden geschaad, en er ontstaat geen hinder voor andere nabij gelegen bestemming. Ook ondervindt het bedrijf zelf geen hinder van andere nabij gelegen bestemmingen op de toegestane uitbreiding. De bedrijfsbestemming wordt conform bovenstaande afbeelding veranderd, en een passende bestemming wordt opgenomen voor de groenwal.

Ad b. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad c. De door inspreker aangedragen oplossing wordt overgenomen. Zie verder de beantwoording onder ad a.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. **De bedrijfsbestemming wordt conform de afbeelding aangepast, en een passende bestemming wordt opgenomen voor de groenwal.**