Gemeente Epe

Inspraaknota

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Wonen

2015-09827

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Inspraakreacties over Wonen 4

1. Inleiding

De voorliggende "Inspraaknota" bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied voor het onderwerp Wonen. 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 32 inspraakreacties ingediend die betrekking hebben op de bestemming "Wonen". Buiten deze termijn zijn 9 inspraakreacties ingediend. Van alle reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Inspraakreacties over Wonen

1. inspraakreactie reclamant(registratienummer 2014-13550)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat er bouwvergunning is verleend voor een garage en berging d.d. 29 mei 1990 (nr. 180-489). Volgens inspreker staan de garage en berging in het voorontwerp bestemmingsplan buiten het bestemmingsvlak. Inspreker verzoekt daarom het bestemmingsvlak aan te passen.

Reactie gemeente

Ad a. De vorm van het bestemmingsvlak wordt aangepast op basis van de verleende bouwvergunning uit1990, waarbij wordt getracht het totale oppervlak van het bestemmingsvlak nagenoeg gelijk te houden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **De garage wordt binnen het bestemmingsvlak gebracht, waarbij het totale oppervlakte van het bestemmingsvlak Elspeterweg 14 te Vaassen nagenoeg gelijk blijft.**

2. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-13970)

Samenvatting reactie

a. Inspreker is van mening dat de woning Weteringdijk 95-I te Emst als burgerwoning bestemd had moeten blijven aangezien deze woning tientallen jaren geleden met vergunning is gebouwd en sindsdien door de familie als burgerwoning is gebruikt.

b. Inspreker geeft aan dat hij eerder heeft aangegeven te kunnen instemmen met de bestemming 'plattelandswoning', conform een eerder met de gemeente gemaakte afspraak. Inspreker verzoekt nu toch na te gaan of een reguliere woonbestemming tot de mogelijkheden behoort. Volgens inspreker is hierbij van belang dat degene die de bouwvergunning heeft gevraagd voor de woning, de aanvraag heeft gedaan op het moment dat deze geen eigen agrarisch bedrijf (meer) had en of bij de exploitatie van een dergelijk bedrijf was betrokken. Inspreker geeft nogmaals aan dat de burgerbewoning sindsdien onafgebroken en tot op heden plaats gevonden heeft.

c. Inspreker vindt dat ook op het perceel Weteringdijk 95 geen sprake is van een (regulier) agrarisch bedrijf. Ook daar zou volgens inspreker een bestemming burgerwoning voor de hand liggen.

Reactie gemeente

Ad a. De woning is in het voorgaande bestemmingsplan bestemd geweest als dienstwoning. Tegen het huidige geldende bestemmingsplan zijn hiervoor geen zienswijzen ingediend. Het feit dat het jaren is gebruikt als burgerwoning doet niets af aan het feit dat de bestemming anders is.

Ad b. Een eventuele omzetting naar "wonen" is beoordeeld en is niet passend binnen het geldende beleid. Daarnaast zou een omzetting het reeds bestaande bedrijf naast de bedrijfswoning kunnen belemmeren in de (toekomstige)bedrijfsvoering. Dit is niet wenselijk. Een plattelandswoning blijft onderdeel van de bedrijfsbestemming, maar mag gebruikt worden als burgerwoning.

Ad c. De melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer is voor 15 volwassen paarden en 8 jonge paarden (opfok). Dit is een volwaardig agrarisch bedrijf. Een woonbestemming is hier niet aan de orde.

Conclusie

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

3. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-14167)

Samenvatting reactie

a. Inspreker verzoekt de vorm van het bestemmingsvlak aan te passen. Inspreker geeft als reden hiervoor aan dat sinds 1999 alle opstallen zijn verwijderd en nieuwe opstallen zijn gebouwd. Hierdoor is een andere erfsituatie ontstaan. Bovendien zijn er diverse percelen grond toegevoegd aan het perceel. Het bestaande bestemmingsvlak heeft nog de breedte van het oorspronkelijke perceel (ca. 16 meter), hierdoor is een vrij lang en incourant bestemmingsvlak ontstaan in de optiek van inspreker. Inspreker verzoekt daarom het bestemmingsvlak qua oppervlakte meer af te stemmen op de omliggende bestemmingsvlakken. Inspreker heeft een afbeelding toegevoegd waarop de door hem gewenste vorm van het bestemmingsvlak is aangegeven. Volgens inspreker komen de inrit en (bij)gebouwen dan op een logische wijze binnen het bestemmingsvlak te liggen.

Reactie gemeente

Ad a. Het huidige bestemmingsvlak is identiek aan het bestemmingsvlak in het geldende bestemmingsplan. Er is een aantal richtlijnen vastgesteld met betrekking tot het aanpassen van bestemmingsvlakken. Een eventuele aanpassing van het bestemmingsvlak is mogelijk, mits onder andere het totale oppervlakte niet wordt vergroot, het landschap niet wordt aangetast, etc. Dit verzoek voldoet hier niet aan: als het verzoek zou worden gehonoreerd zou dit een verdubbeling van het bestemmingsplan betekenen. . De vergunde bebouwing past binnen het huidige bestemmingsvlak. Er is daarom geen reden om het bestemmingsvlak te vergroten.

Conclusie

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

4. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-14825)

Samenvatting reactie

a. Inspreker verzoekt om het bestemmingsvlak van Gatherweg 32 te Vaassen 20 meter naar het westen te verplaatsen. Volgens inspreker is dit wenselijk omdat het bestemmingsvlak van deze woning nu is gelegen achter het pand van nummer 34. Volgens inspreker zijn de erfgrenzen van percelen 32 en 34 nu onwenselijk met elkaar verweven. Inspreker geeft aan dat alle partijen een betere erfindeling wensen. Na verplaatsing zal er volgens inspreker voldoende ruimte ontstaan om een fatsoenlijke woning te bouwen (naast een storend transformator huisje).

Reactie gemeente

Ad a. (Bij het verzoek is geen volmacht bijgevoegd.) Het huidige bestemmingsvlak is identiek aan het bestemmingsvlak in het geldende bestemmingsplan. Er is een aantal richtlijnen vastgesteld met betrekking tot het aanpassen van bestemmingsvlakken. Een eventuele aanpassing van het bestemmingsvlak is mogelijk, mits onder andere het totale oppervlakte niet wordt vergroot, het landschap niet wordt aangetast, etc. In dit verzoek is dat niet aan de orde en wordt het bestemmingsvlak vergroot. De bebouwing zoals nu aanwezig past binnen het huidige bestemmingsvlak. Er is daarom geen reden om het bestemmingsvlak te vergroten.

Conclusie

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

5. inspraakreactie van reclamant(registratienummer 2014-15199)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat de eigenaar het bestaande pand wil renoveren en uitbreiden. Inspreker wijst erop dat het perceel een heel klein bestemmingsvlak heeft, terwijl het perceel 4.395 m² groot is. In vergelijking met andere panden aan het Koepad vindt inspreker het bestemmingsvlak zelfs belachelijk klein. Inspreker verzoekt daarom het bestemmingsvlak aan te passen volgens de door hem gemaakte tekening.

Reactie gemeente

Ad a. Het huidige bestemmingsvlak is identiek aan het bestemmingsvlak in het geldende bestemmingsplan. er is een aantal richtlijnen vastgesteld met betrekking tot het aanpassen van bestemmingsvlakken. Een eventuele aanpassing van het bestemmingsvlak is mogelijk, mits onder andere het totale oppervlakte niet wordt vergroot, het landschap niet wordt aangetast, etc. Dit verzoek voldoet niet aan deze richtlijnen: het bestemmingsvlak wordt vergroot. De bebouwing zoals deze nu aanwezig is past binnen het huidige bestemmingsvlak. Er is daarom geen reden om het bestemmingsvlak te vergroten.

Conclusie

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

6. inspraakreactie van reclamant(registratienummer 2014-15203)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat het bestemmingsvlak is aangepast en dat de (vergunde) bebouwing er nu buiten dreigt te vallen. Inspreker verzoekt daarom het bestemmingsvlak aan te passen volgens de door hem gemaakte tekening.

Reactie gemeente

Ad a. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming wonen met een identiek bestemmingsvlak als in het voorontwerp. Er is echter in 2010 een bouwvergunning verleend waarbij er een buitenplanse ontheffing (artikel 3.23 Wro) is verleend. Het bestemmingsvlak dient hierop aangepast te worden conform onderstaande afbeelding.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsvlak op basis van de verleende vergunning in 2010 aanpassen conform onderstaande afbeelding.

7. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-14832)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat zijn perceel op dit moment de bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden" heeft en in het voorontwerp bestemmingsplan omgezet is naar wonen. Tijdens een informatieavond heeft hij aangegeven dit niet te willen, maar de agrarische bedrijfsbestemming te willen behouden.

Reactie gemeente

Ad a. Bij een actualisatie van het bestemmingsplan wordt altijd de feitelijke situatie vastgelegd. Volgens onze inventarisatie is er geen sprake meer van een actief agrarisch bedrijf. In het gesprek tijdens de informatieavond met de eigenaar is niet gebleken dat er op korte termijn bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten zullen gaan plaatsvinden.

Conclusie

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

8. inspraakreactie van reclamant registratienummer 2014-16701)

Samenvatting reactie

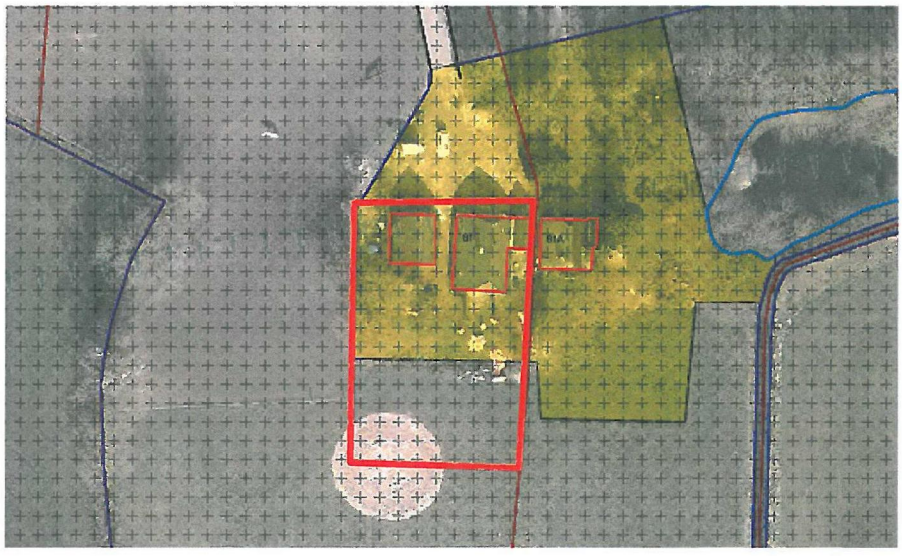
a. Inspreker geeft aan dat zijn bestemmingsvlak op dit moment niet logisch en slecht bruikbaar is. De woning maakte vroeger deel uit van één kavel waar 81 en 81a samen gesitueerd waren. Het betrof destijds ook één eigenaar. Op de kaart is ook te zien dat er één bestemmingsvlak aanwezig is waar twee wooneenheden op gebouwd mogen worden. Bij de inspraakreactie is de kaart van het bestemmingsplan toegevoegd met daaroverheen de kaart van het kadaster met de verkaveling en wooneenheden ingetekend. Tevens is te zien dat het bestemmingsvlak wat op de kavel van 81 ligt een behoorlijk gedeelte voor de voorgevelrooilijn beslaat.

Reactie gemeente

Ad a. Door het bestemmingsvlak "in de breedte" te situeren wordt het doorzicht naar het zuiden meer beperkt. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk. Een eventuele wijziging naar het zuiden zou denkbaar kunnen zijn, echter de beplanting op de erfgrens dient wel zoveel mogelijk intact te blijven. Inspreker heeft aangegeven hiermee akkoord te kunnen gaan mits het nieuwe bestemmingsvlak de huidige breedte behoudt.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **De vorm van het bestemmingsvlak wordt aangepast overeenkomstig onderstaande afbeelding.**



9. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-16745)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat er volgens hem sprake van zou zijn dat artikel 23.2 lid b.1 aangepast zou worden. Inspreker geeft aan dat hij dit niet wenst.

Reactie gemeente

Ad a. Artikel 23.2 lid b onder 1 bevat de regeling voor het bouwen van bijgebouwen. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen vergroot van 60 m^2 naar 75 m^2. Dit sluit beter aan bij de hedendaagse eisen die worden gesteld aan bijgebouwen. Voor het overige is er is geen sprake van een aanpassing van artikel 23.2 lid b onder 1 ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Conclusie

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

10. inspraakreactie van reclamant(registratienummer 2014-16782 en 2014-35285)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan de agrarische bedrijfsdoeleinden bestemming inclusief het bestaande bestemmingsvlak, zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, te willen behouden.
Tevens zijn er plannen voor het uitvoeren van nevenactiviteiten (zorg en caravanstalling). Inspreker wil daarom graag de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' aan de bestemming toegevoegd zien met daarbij de bovengenoemde nevenactiviteiten opgenomen in Bijlage 1 "Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming 'Agrarisch'".

Reactie gemeente

Ad a. Naar aanleiding van de inspraakreactie is om aanvullende informatie verzocht. Uit de (nader) aangeleverde informatie blijkt niet dat er sprake is van een actief agrarisch bedrijf. In een 'actualisatieplan' wordt het actuele gebruik vastgelegd. Het huidige gebruik is conform de toegekende bestemming "wonen". Deze bestemming zal worden gehandhaafd.

Conclusie

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

11. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-17179)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat de vergunde paardenstal en de rijbak niet zijn ingetekend.
b. Tevens geeft inspreker aan dat de reeds bestaande hooiberg, die men in de toekomst wil vernieuwen, binnen het bestemmingsvlak "Wonen" gesitueerd is. Hierdoor is eventuele vernieuwing in strijd met de bestemmingsplanregels i.v.m. de hoogte en het oppervlakte van de hooiberg. Inspreker verzoekt om een beleidsregel voor hooibergen te maken.
c. Achter het perceel van inspreker bevindt zich een bomensingel die jaarlijks wordt onderhouden. Deze singel heeft de bestemming "Agrarisch". Inspreker vraagt zich af of dit consequenties heeft voor het onderhoud en of het gevolgen heeft voor de bomensingel?

Reactie gemeente

Ad a. Het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is exact hetzelfde als het reeds bestaande bestemmingsvlak. Voor aanpassingen van bestemmingsvlakken is afgesproken dat er wellicht mogelijkheden zijn mits de totale oppervlakte gelijk blijft. Inspreker verzoekt echter om het bestemmingsvlak te vergroten zodat de bestaande bebouwing binnen het vlak valt. Aangezien dit een vergroting van het bestemmingsvlak betreft kan dit niet worden toegestaan. Daarbij merken wij op dat een paardenrijbak niet binnen de bestemming "wonen" gesitueerd hoeft te zijn.
Volgens onze gegevens is de verleende vergunning (17-05-2011) van de paardenstal gesitueerd binnen het bestemmingsvlak.

Ad b. Aangezien er tot nu toe geen problemen in de gemeente bekend zijn met betrekking tot hooibergen binnen bestemmingsvlakken, is op dit moment geen noodzaak om een aparte beleidsnotitie te maken voor hooibergen. Mocht het bouwplan concreet worden dan kan er een vooroverleg bij vergunningverlening worden ingediend en kan er gekeken worden of er een ontheffing verleend kan worden.

Ad c. De bestemming "Agrarisch" heeft geen consequenties voor het jaarlijks onderhoud en/of het bestaan van de bestaande bomensingel.

Conclusie

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

12. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-15725)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan een tekening ingediend te hebben met de bestaande situatie. Deze bestaande situatie zou niet goed opgenomen zijn in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Dit wil men graag aangepast zien.

b. Daarnaast zegt inspreker dat in de lijst van bedrijfsactiviteiten het onjuiste oppervlakte is opgenomen ten behoeve van de toegestane bebouwing. Er zou op dit moment 745 m² gebouwd mogen worden en in het voorontwerp zou dit 525 m² bedragen.

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 bebouwing past binnen het bestemmingsvlak. Er is dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Ad b. Gezien de misverstanden met betrekking tot het oppervlakte wat bedrijfsmatig gebruikt wordt heeft de eenheid handhaving van de gemeente Epe de bedrijfsbebouwing op het perceel ingemeten. Er is gekeken wat er daadwerkelijk voor de bedrijfsactiviteiten gebruikt wordt. Hieruit komt naar voren dat er hooguit 475 m² gebruikt wordt voor de bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan zal deze oppervlaktemaat ook worden gehanteerd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het aantal vierkante meters dat vermeld is in de lijst nevenactiviteiten bij de bestemming wonen voor het adres Waterstraat 5 te Vaassen is onjuist. Het aantal vierkante meters wordt daarom aangepast naar 475 m².

13. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-15785)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat de bestaande en vergunde bebouwing net buiten het bestemmingsvlak lijkt te vallen. Dit zou inspreker graag aangepast zien zodat de bebouwing binnen het bestemmingsvlak valt.

b. In artikel 23.2 onder c2 is opgenomen dat de oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag zijn en dat de hoogte van overkappingen niet meer dan 3 meter mag zijn. Inspreker vindt dat deze beperkingen verwijderd dienen te worden of dat een bepaling opgenomen dient te worden waarin staat "*tenzij het bestaande oppervlakte groter is. Alsdan is de bestaande oppervlakte het maximum. Daarmee wordt voorkomen dat bebouwing onder het overgangsrecht wordt gebracht*", aldus inspreker.

c. Inspreker is van oordeel dat een paardenbak bij recht aanwezig mag zijn en dat hiervoor geen afwijkingsbevoegdheid nodig zou moeten zijn.

d. Ten slotte geeft inspreker het volgende aan "*Verder ontgaat mij de zin van de eis als bedoeld in art. 42 g onder 6 voor zover er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd dan wel een archeoloog moet worden gehoord. Bij de aanleg van een paardenbak wordt de grond vrijwel niet geroerd en kunnen er uit dien hoofde geen archeologische waarden worden geschaad/ in het geding worden geacht.*"

Reactie gemeente

Ad a. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming wonen met hetzelfde bestemmingsvlak als in het voorontwerp. Echter is het bijgebouw dat in 2000 is gerenoveerd (vergund) er net buitengevallen aan de achterzijde. Het bouwvlak zal hierop aangepast dienen te worden. Om het netto oppervlakte nagenoeg hetzelfde te houden zal de vorm iets veranderen.

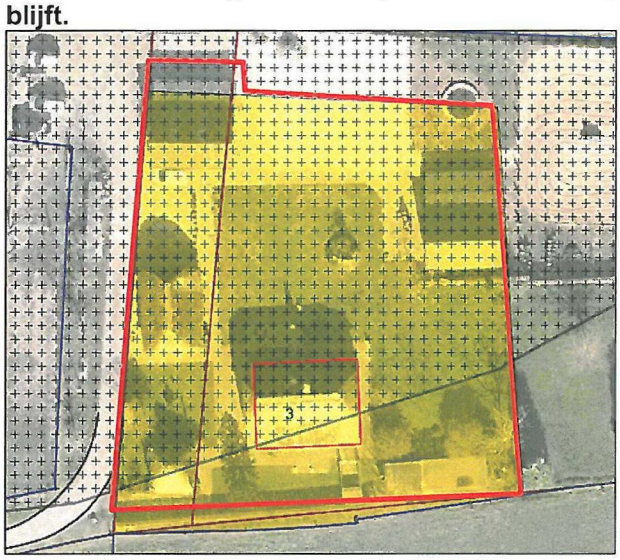
Ad b. De oppervlaktemaat is een beleidsafweging geweest. De gegeven argumentatie van inspreker brengt geen andere feiten naar boven om onze afweging te herzien. Indien een overkapping wel vergund en dus legaal is zal deze onder het overgangsrecht vallen.

Ad c. De genoemde afwijkingsbevoegdheid staat ook opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om deze regeling te wijzigen.

Ad d. Indien een perceel ligt in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden (Waarde - Archeologie 2 tot en met Waarde - Archeologie 6) zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn als de oppervlakte en diepte waarover de grond wordt geroerd, zoals opgenomen in artikel 29 tot en met artikel 33 wordt overschreden. Ligt het gebied niet binnen een gebied met deze verwachtingswaarden of worden de zogenaamde grenswaarden (oppervlakte en diepte) niet overschreden, bestaat er vanuit archeologische en/of cultuurhistorische waarde geen bezwaar tegen de ontwikkeling en is onderzoek niet aan de orde.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **Het bestemmingsvlak wordt aangepast overeenkomstig de onderstaande afbeelding, waarbij het vergunde bijgebouw in het bestemmingsvlak komt, maar het totale oppervlakte van het bestemmingsvlak gelijk blijft.**



14. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-16098)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat hij eigenaar is van 25 ha grond gelegen rond zijn adres. Hij zou daar graag 2 NSW landgoederen willen creëren, omdat het zich daar goed voor leent. Om een en ander nader uit te leggen en de plannen uiteen te zetten heeft inspreker een tekening en uiteenzetting meegestuurd. Tevens geeft inspreker aan dat aan de zijde van de Lichttorenweg de locatie zich uitstekend zou lenen voor een zorgwoning of een recreatiewoning.

Reactie gemeente

Ad a. Een dergelijke grote aanpassing zal met een planherziening gerealiseerd dienen te worden. In een eventueel vooroverleg kan het plan worden beoordeeld. In de actualisatie nemen we dergelijke grootschalige initiatieven niet mee.

Conclusie

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

15. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-16149)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat de bestemming "wonen" die is toegekend in het voorontwerp onjuist is. De veldschuur wordt benut voor het stallen van werktuigen en machines. In de ligboxenstal wordt nog vee gehouden en de mestopslagen van het bedrijf worden nog steeds gebruikt voor het opslaan van drijfmest. De activiteiten van het bedrijf passen binnen de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Inspreker wil de "agrarische bedrijfsdoeleinden bestemming met bijbehorend bouwvlak handhaven.

b. Daarnaast is de bedrijfswoning verdeeld in 2 wooneenheden en verzoekt inspreker om twee bedrijfswoningen op te nemen op de plankaart.

Reactie gemeente

Ad a. Op 4 januari 2006 is er een vergunning verleend voor de verbouw van de bedrijfswoning. Er is toen een vrijstelling verleend op basis van artikel 1.7 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Agrarisch gebied 1976, 4e partiële herziening", omdat het bouwplan niet in overeenstemming was met artikel 2.14 lid 3 van de voorschriften van "Agrarisch gebied 1976, 16e partiële herziening. De strijdigheid had betrekking op het feit dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse was beëindigd. De bestemming is destijds niet gewijzigd. Er is onderzoek gedaan door onder andere de OVIJ. Hieruit blijkt dat er inderdaad sprake is van in milieuopzicht bedrijfsmatige activiteiten. In het bedrijvenbestand milieu had de locatie destijds niet op 'niet actief' gezet mogen worden. Het bedrijf zal weer worden opgenomen in het controleprogramma. Tevens zal de inspreker een brief ontvangen met het verzoek de wijzigingen, zoals vermeld in de brief van 2006 op grond van het Activiteitenbesluit te melden.

Ad b. Een tweede bedrijfswoning kan alleen worden toegestaan als is aangetoond dat het noodzakelijk is dat op het agrarisch bedrijf intensief toezicht aanwezig is dat slechts door twee volwaardige arbeidskrachten verricht kan worden en als het bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten. Indien dit is aangetoond kan eventueel een tweede bedrijfswoning worden toegekend. In dit specifieke geval is dat niet aan de orde. In het verleden is er alleen een vergunning verleend voor de verbouw van de bedrijfswoning waardoor er dubbele bewoning mogelijk werd gemaakt.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **Het perceel Notenweg 14/14a, 8161 SB te Epe wordt als "agrarisch bedrijf" bestemd.**

16. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-16246)

Samenvatting reactie

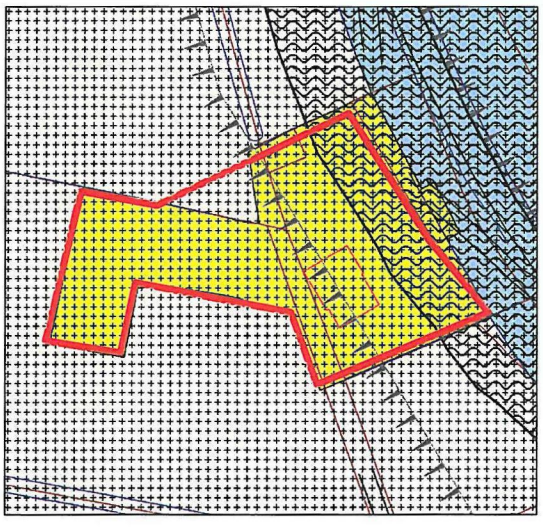
a. Inspreker geeft aan dat de bijgebouwen precies in het bestemmingsvlak zijn gesitueerd. Om erbij te komen moeten ze over agrarisch gebied. Graag zouden ze het bestemmingsvlak ruimer zien om een erf te creëren.
b. Inspreker geeft aan dat het perceel voor de woning ook een woonbestemming heeft terwijl dit niet hun eigendom is.
c. Het bouwwerk aan de noordzijde is buiten het bestemmingsvlak gesitueerd. Inspreker zou dit graag aangepast zien.
d. Op het perceel zou al jaren sprake zijn van verkoop van antiek en curiosa. Inspreker wil een nadere aanduiding bij de woonbestemming zodat deze activiteiten mogelijk zijn.

Reactie gemeente

Ad a. Binnen de bestemming "Agrarisch" is het mogelijk om toegangswegen aan te leggen (met aanlegvergunning) en/of te gebruiken als tuin conform het gesteld in artikel 3.6 onder e. Er is dus geen aanleiding om het bestemmingsvlak te vergroten om een toegang tot het perceel mogelijk te maken.
Ad b. Het klopt inderdaad dat het perceel voor de woning niet in eigendom is van inspreker en dat het een woonbestemming heeft. Deze bestemming wordt veranderd in een passende bestemming die beter aansluit bij het gebruik c.q. de omgeving.
Ad c. Gelet op de beantwoording onder b is het mogelijk om het aantal vierkante meters in te zetten om de bebouwing aan de noordzijde in het bestemmingsvlak te brengen. Het oppervlakte verandert hierdoor niet.
Ad d. Op 13 februari 2013 heeft inspreker reeds eerder een dergelijk verzoek ingediend. Bij besluit van 25 juni 2013 is dit verzoek door het college afgewezen. Er zijn geen nieuwe feiten en of omstandigheden die het besluit van 2013 in een ander daglicht zetten. Er is derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **Het bestemmingsvlak wordt aangepast aan de kadastrale eigendommen en de bebouwing aan de noordzijde zal conform onderstaande afbeelding worden opgenomen.**



17. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-16423)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat het feitelijk gebruik inderdaad voornamelijk "wonen" is geworden. Met deze wijziging kan inspreker zich wel verenigen, echter is het bestemmingsvlak vele malen kleiner geworden dan het geldende bouwvlak. Inspreker geeft aan dat het bestemmingsvlak hetzelfde dient te blijven als in het geldende bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Ad a. Een bouwvlak binnen de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden is in de regel groter dan een bestemmingsvlak binnen de bestemming Wonen Dit heeft onder andere te maken met de bedrijfsvoering. Om een gezond en levensvatbaar bedrijf te zijn, zijn meestal meerdere (grotere) opstallen noodzakelijk. Bij een woonbestemming is dit niet aan de orde. Binnen de bestemming Wonen is een bijgebouw van 75 m^2 toegestaan. Bij een omzetting van "Agrarische bedrijfsdoeleinden" naar "Wonen" wordt de bestaande bebouwing binnen het nieuwe bestemmingsvlak gesitueerd. In dit geval is dat ook aan de orde. De grootte van het nieuwe bestemmingsvlak is in overeenstemming met andere percelen met een zelfde bestemming. Dit is overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

18. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-16752)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat in de inspraakprocedure van het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat hij de opslagruimte wil verhuren. Dit is niet opgenomen in de lijst van nevenactiviteiten bij "Wonen". Inspreker zou graag zien dat dit alsnog gedaan wordt.

Reactie gemeente

Ad a. In de voorgaande inspraakprocedure (geldende bestemmingsplan Buitengebied) is inderdaad een zelfde verzoek gedaan. Er is toen aangegeven dat de inspraakreactie geen aanleiding gaf om het bestemmingsplan aan te passen. Het volgende werd aangegeven;
"Het bestemmingsplan is gericht op het voorkomen van nieuwe niet/agrarische bedrijven en uitbreidingen van niet/agrarische bedrijven. Een caravanstalling is een niet/agrarisch bedrijf, een uitbreiding hiervan is niet mogelijk. De overige activiteiten zijn ondergeschikt aan de woonbestemming en zijn daarom niet bestemd of aangeduid, eveneens zijn hiervoor geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Deze activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande gebouwen. De regeling is bedoeld om na de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering de voormalige bedrijfsgebouwen te kunnen benutten voor een andere functie, zoals caravanstalling. Een dergelijke functie wordt nadrukkelijk gezien als een functie die binnen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient plaats te vinden.` Er zijn geen nieuwe feiten en omstandigheden om van deze uiteenzetting af te wijken.

Conclusie

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

19. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-16804)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan de bestemming "Wonen" zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan niet overeenkomt met het feitelijk gebruik. Er wordt momenteel geen vee gestald op het bedrijf, maar er zijn wel opstallen aanwezig waar een trekker en enkele machines gestald zijn. Inspreker geeft aan dat er aangrenzend aan het perceel grasland ligt dat bij de boerderij hoort. Inspreker geeft aan dat de activiteiten van het bedrijf passen binnen de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Inspreker wil de bestemming "Agrarisch" met nadere aanduiding 'bestaand erf".

Reactie gemeente

Ad a. Zoals wij eerder hebben aangeven blijkt uit de enquête, en de eerder gevoerde gesprekken, niet dat er een volwaardig actief agrarisch bedrijf aanwezig is. Om die reden handhaven wij ons voorstel.

Conclusie

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

20. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-16814)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat er volgens hem sprake zou zijn dat artikel 23.2 lid b.1 mogelijk zou worden geschrapt en dat hierop de 50% sanering zou worden toegepast. Inspreker geeft aan dat hij zich niet kan vinden in het artikel en het graag aangepast zou zien.

Reactie gemeente

Ad a. Artikel 23.2 lid b onder 1 bevat de regeling voor het bouwen van bijgebouwen. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen vergroot van 60 m^2 naar 75 m^2. Dit sluit beter aan bij de hedendaagse eisen die worden gesteld aan bijgebouwen. Voor het overige is er is geen sprake van een aanpassing van artikel 23.2 lid b onder 1 ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Conclusie

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

21. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-17062)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat er in 2007 en 2009 vergunningen zijn verleend (met ontheffing voor het overschrijden van het bestemmingsvlak) voor 2 bijgebouwen. Inspreker geeft aan dat deze bijgebouwen niet zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsvlak. Inspreker verzoekt om dit alsnog te doen.

b. Inspreker geeft aan de bebouwing te willen uitbreiden en dat dat niet binnen het bestaande bestemmingsvlak past. Zijn verzoek is om het bestemmingsvlak hierop aan te passen.

c. Het bestemmingsvlak/bestemmingsvlak zou volgens inspreker deels op gronden van derden liggen.

d. Op het perceel van inspreker zijn verschillende natuurwaarden gelegd. Inspreker wil de bevestiging hebben dat "*al deze waarden op geen enkele wijze een negatief effect hebben binnen het bestemmingsvlak en dat bouwmogelijkheden onbeperkt mogelijk zijn, als ware er geen natuurwaarden binnen zijn bestemmingsvlak opgelegd*".

Reactie gemeente

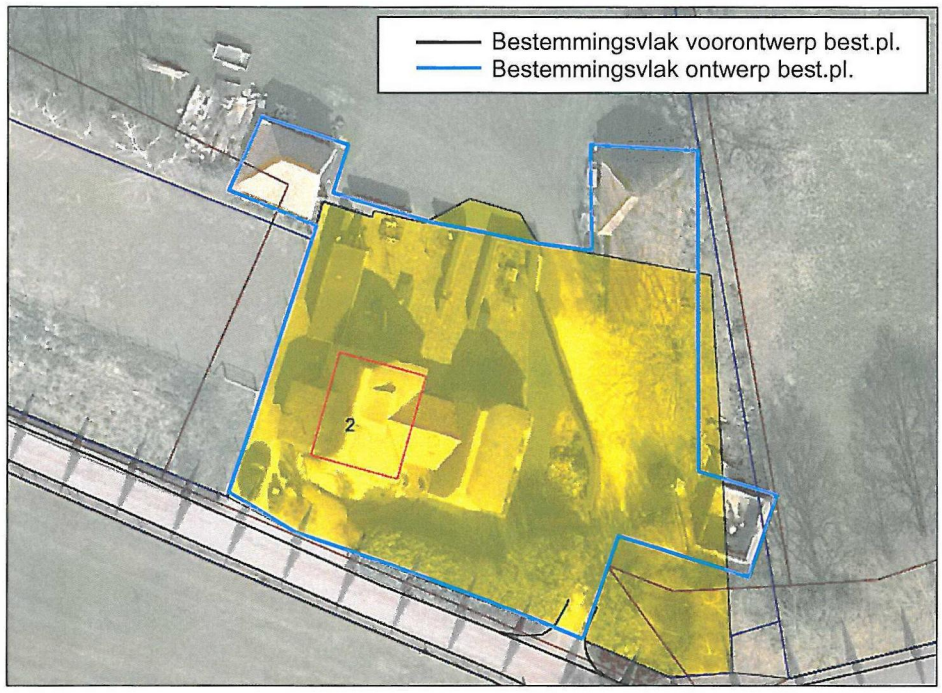
Ad a. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming wonen met een identiek bestemmingsvlak als in het voorontwerp. De door inspreker genoemde bijgebouwen liggen inderdaad gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak en zouden daarmee onder het overgangsrecht komen te vallen. Aangezien de bijgebouwen legaal tot stand zijn gekomen en er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de bijgebouwen binnen de planperiode worden verwijderd, wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast, waarbij de vorm van het bestemmingsvlak zodanig wordt aangepast dat de bijgebouwen hierbinnen komen te liggen. De oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft gelijk als in de vigerende situatie.

Ad b. Indien er sprake is van een uitbreiding zal inspreker de mogelijkheden moeten zoeken in de geldende regels. Mocht er een eventuele uitbreiding in de toekomst wenselijk zijn dan zal het passend dienen te zijn in de regels die op dat moment geldend zijn volgens het bestemmingsplan. Er is gezien de beantwoording onder punt a. geen reden om hiervan af te wijken.

Ad c. Het klopt inderdaad dat er een "deel van het bestemmingsvlak niet bij het perceel van inspreker behoort. Het bestemmingsvlak zal hierop aangepast worden.

Ad d. De genoemde gebiedsaanduidingen hebben betrekking 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 bouwmogelijkheden of op werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer.

Conclusie
De inspraakreactie is **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **Het bestemmingsvlak Vaaltkampweg 2, te Emst wordt aangepast overeenkomstig de onderstaande afbeelding, waarbij het uitgangspunt is dat de vergunde bijgebouwen in het bestemmingsvlak komen te liggen, maar het totale oppervlakte van het bestemmingsvlak gelijk blijft.**



22. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-17065)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat in de voortuin de parkeerplaats en de speelweide niet zijn meegenomen in de bestemming "wonen". Tevens ligt de woonbestemming niet tot aan de weg, zoals bij andere percelen (o.a. Oranjeweg 62 en 64) wel aan de orde is. Inspreker verzoekt om de bestemming "wonen" toe te wijzen op deze percelen. Inspreker geeft verder nog het volgende aan "*Daarnaast is ons opgevallen dat een hoekje onterecht geen woonbestemming heeft, maar mocht u instemmen met ons hiervoor aangehaald bezwaar, dan is dit ook opgelost. Het betreffende hoekje is ons terras en dat zouden wij zo wie zo graag binnen de woonbestemming gebracht zien.*"

Reactie gemeente

Ad a. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming wonen met een identiek bestemmingsvlak als in het voorontwerp. Er is een aantal richtlijnen vastgesteld met betrekking tot het aanpassen van bestemmingsvlakken. Een eventuele aanpassing van het bestemmingsvlak is mogelijk, mits onder andere het totale oppervlakte niet wordt vergroot, het landschap niet wordt aangetast, etc. Dit verzoek gaat uit van een vergroting en voldoet daarom niet aan de richtlijnen. Er is daarom geen reden om het bestemmingsvlak aan te passen c.q. te veranderen/vergroten.

Conclusie

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

23. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-17082)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat hij graag de woningen met huisnummers 4 en 4a aangemerkt zou willen zien als woonbestemming.

Reactie gemeente

Ad a. Het perceel van 4 en 4a heeft één woonbestemming. Het toevoegen van een extra woonbestemming is in strijd met het vigerende beleid en is daarom niet mogelijk. Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten geen medewerking te verlenen aan woningbouwinitiatieven die niet in de planningslijsten zijn opgenomen. De voorgestelde locatie is niet opgenomen in de planningslijsten. Er is geen reden om van dit beleid af te wijken.

Conclusie

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

24. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-17447 en 2014-25180)

Samenvatting reactie

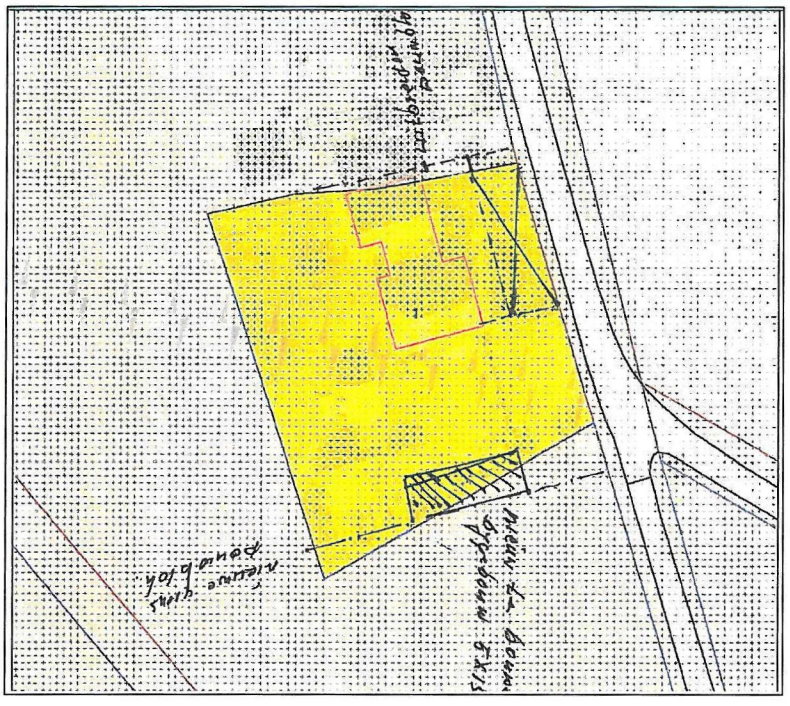
a. Inspreker verzoekt om de vorm van zijn bestemmingsvlak aan te passen, zodat een logischere vorm ontstaat. Hierdoor kan inspreker een bijgebouw realiseren die in dezelfde richting staat als de woning. Dit is stedenbouwkundig wenselijker.

Reactie gemeente

Ad a. De vorm van het huidige bestemmingsvlak is inderdaad niet logisch. De vorm van het bestemmingsvlak zal worden aangepast overeenkomstig het verzoek van inspreker. Het oppervlakte blijft wel gelijk.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **Het bestemmingsvlak Koeweg 1 Emst wordt aangepast conform de bijgevoegde tekening bij de inspraakreactie/vergunning.**



25. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-17224)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat er volgens hem sprake zou zijn dat artikel 23.2 lid b.1 aangepast zou worden. Inspreker geeft aan dat hij dit niet wenst.

b. Op het perceel van inspreker zijn verschillende natuurwaarden gelegd. Inspreker wil de bevestiging hebben dat "*al deze waarden op geen enkele wijze een negatief effect hebben binnen het bestemmingsvlak en dat bouwmogelijkheden onbeperkt mogelijk zijn, als ware er geen natuurwaarden binnen zijn bestemmingsvlak opgelegd*".

Reactie gemeente

Ad a. Artikel 23.2 lid b onder 1 bevat de regeling voor het bouwen van bijgebouwen. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen vergroot van 60 m^2 naar 75 m^2. Dit sluit beter aan bij de hedendaagse eisen die worden gesteld aan bijgebouwen. Voor het overige is er is geen sprake van een aanpassing van artikel 23.2 lid b onder 1 ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Ad b. De genoemde 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 bouwmogelijkheden of op werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer.

Conclusie

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

26. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-17286)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat de schuur ten dele niet(meer) in het bestemmingsvlak wonen valt. Inspreker verzoekt om de schuur alsnog op te nemen in het bestemmingsvlak.

Reactie gemeente

Ad a. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming wonen met een bestemmingsvlak dat identiek is aan het bestemmingsvlak in het voorontwerp. Vergunde bijgebouwen kunnen binnen het bestemmingsvlak gebracht worden, echter is er bij ons geen vergunning bekend van dit bijgebouw. Een ander bijgebouw dat in 2000 vergund is bevindt zich reeds binnen het bestemmingsvlak. Er is geen reden om het bestemmingsvlak aan te passen c.q. te veranderen/vergroten.

Conclusie

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

27. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-17369)

Samenvatting reactie

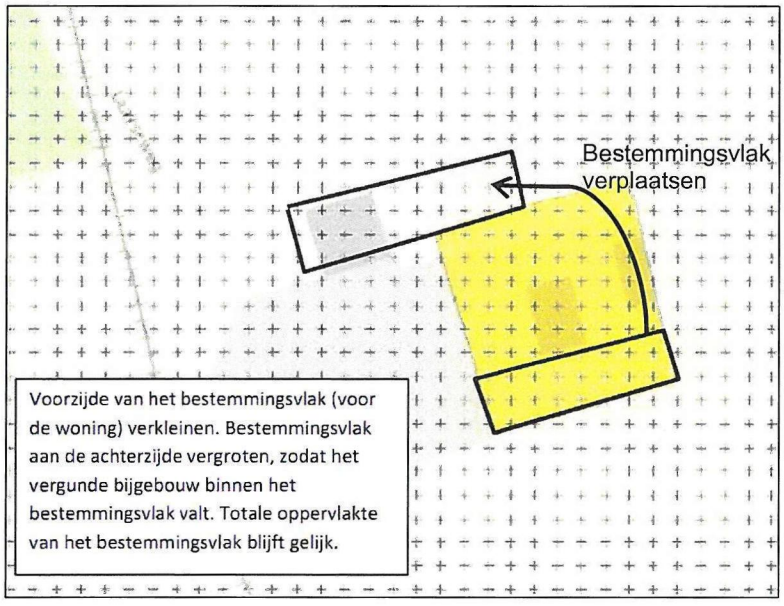
a. Inspreker geeft aan dat het vergunde bijgebouw buiten het bestemmingsvlak is komen te liggen. Inspreker wil dit graag aangepast zien.

Reactie gemeente

Ad a. Het voorgestelde bestemmingsvlak is hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan. Er is een aantal richtlijnen vastgesteld met betrekking tot het aanpassen van bestemmingsvlakken. Een eventuele aanpassing van het bestemmingsvlak is mogelijk, mits onder andere het totale oppervlakte niet wordt vergroot, het landschap niet wordt aangetast, etc. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het voorstel is stedenbouwkundig akkoord het bestemmingsvlak wordt niet vergroot. Aan het verzoek wordt derhalve tegemoet gekomen. Het bestemmingsvlak wordt aangepast in het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **De vorm van het bestemmingsvlak Laarseweg 37 te Vaassen wordt aangepast overeenkomstig de onderstaande afbeelding.**



28. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-17887)

Samenvatting reactie

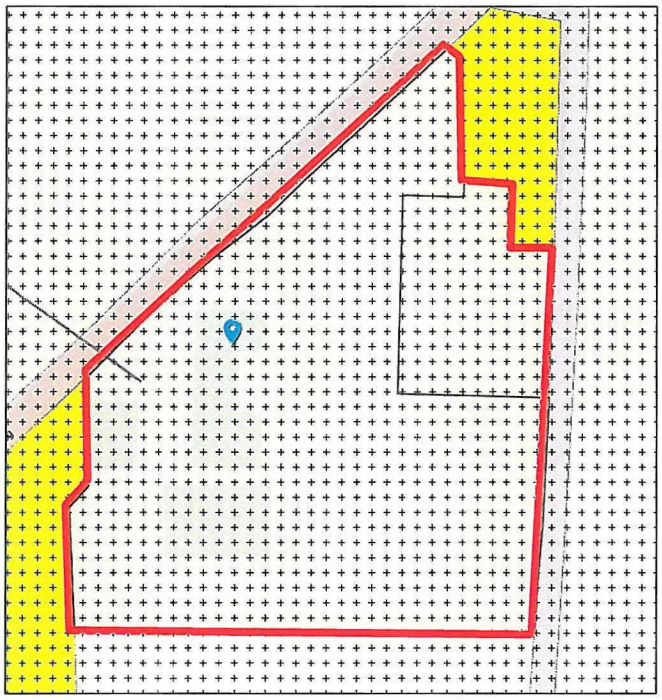
a. Inspreker geeft aan dat de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden op zijn perceel is omgezet naar de bestemming Wonen. Hij geeft aan dat dit niet klopt en wil dat dit weer wordt hersteld.

Reactie gemeente

Ad a. In een eerdere reactie, naar aanleiding van de agrarische enquête, is richting inspreker aangegeven dat het bestemmingsvlak aangepast zou worden op basis van de kadastrale gegevens. Per abuis is aan de oostzijde ook een gedeelte bestemd als agrarisch zonder bouwvlak. Dit zal worden hersteld.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **Het perceel aan de oostzijde moet ook de bestemming "Agrarisch" met bouwvlak krijgen. Deze is per abuis wegbestemd. Zie onderstaande afbeelding.**



29. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-19892)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat het perceel is opgenomen in de lijst van nevenactiviteiten voor 200 m² ten behoeve voor primaire houtbewerking. Nu is de toekomstvisie van de houtzagerij om een droogkamer te maken en hierdoor omzetvergroting te creëren. Hierbij is meer ruimte nodig en verzoekt inspreker ons om 400 m² toe te staan en op te nemen in de lijst van nevenactiviteiten.

Reactie gemeente

Ad a. In het geldende bestemmingsplan is het perceel reeds bestemd met een nadere aanduiding bestaand erf en zijn de activiteiten van de "houtzagerij/primaire houtbewerking" opgenomen voor een maximum bebouwd oppervlakte van 200 m². Destijds zijn in het bestemmingsplan de activiteiten die toen plaatsvonden op het perceel vastgelegd. Op basis van het vigerend beleid horen dergelijke activiteiten echter thuis op een bedrijventerrein. Een eventuele uitbreiding van de hierboven genoemde activiteiten is op de huidige locatie dan ook niet wenselijk. Aan het verzoek wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

Conclusie

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

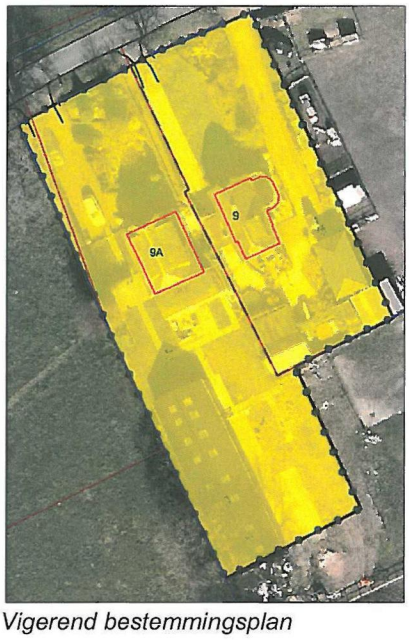
30. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-28089)

Samenvatting reactie

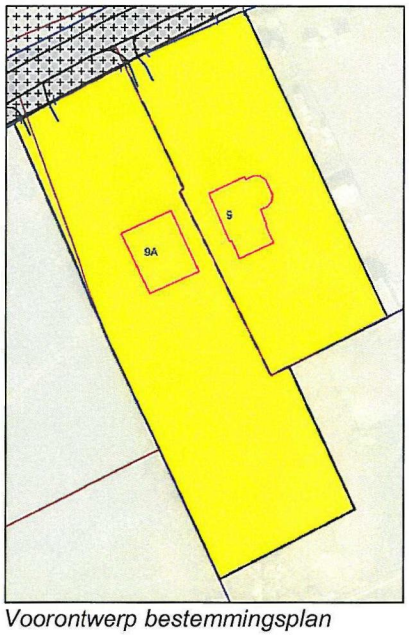
a. Inspreker geeft aan dat het bestemmingsvlak aan de achterzijde/zuidzijde in het voorontwerp bestemmingsplan korter is geworden dan het bestaande bestemmingsvlak in het geldende bestemmingsplan. De vergunde schuur (2013) valt nu deels buiten het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt om het bestemmingsvlak aan de achterzijde te herstellen en dus groter te maken.

Reactie gemeente

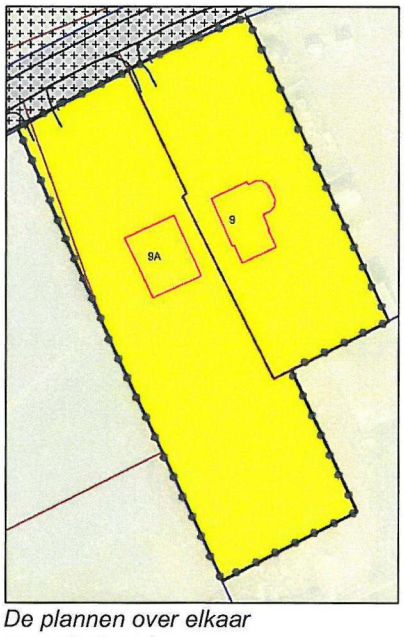
Ad a. Allereerst wordt opgemerkt dat het vergunde bijgebouw wel degelijk binnen het voorgestelde bestemmingsvlak valt. Daarnaast is het voorgestelde bestemmingsvlak exact gelijk als het vigerende bestemmingsvlak, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Heroverweging 2011, zoals ook blijkt uit de onderstaande afbeeldingen. Er is derhalve geen aanleiding om de vorm van het bestemmingsvlak aan te passen of te vergroten.



Vigerend bestemmingsplan



Voorontwerp bestemmingsplan



De plannen over elkaar geprojecteerd

Conclusie

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

31. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-27507)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat hij het huidige bestemmingsvlak graag aangepast wil zien. Inspreker verzoekt het bestemmingsvlak in zuidelijke richting te verschuiven zodat de tweede woning naast de andere woning gebouwd kan worden in plaats van erachter.

Reactie gemeente

Ad a. Het huidige bestemmingsvlak geeft ruimte voor twee woningen, die beide ook aanwezig zijn op het perceel. De woningen zijn achter elkaar gesitueerd in plaats van naast elkaar. Het verzoek is besproken in het stedenbouwkundigoverleg van de gemeente. Hieruit kwamen geen belemmeringen voor de wijziging naar voren. Stedenbouwkundig is de aanpassing akkoord mits het totale oppervlakte van het bestemmingsvlak gelijk blijft. Er is een aantal richtlijnen vastgesteld met betrekking tot het aanpassen van bestemmingsvlakken. Een eventuele aanpassing van het bestemmingsvlak is mogelijk, mits onder andere het totale oppervlakte niet wordt vergroot.

Conclusie

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De vorm van **het bestemmingsvlak Pastoorsweg 67-69 te Vaassenwordt aanpast op basis van de meegestuurde (onderstaande) tekening. Het oppervlakte blijft gelijk.**

32. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-16779)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat het gebruik van het bijgebouw (gearceerd in de inspraakreactie) opnieuw onder het overgangsrecht wordt gebracht en dat uit jurisprudentie blijkt dat dit niet zonder meer mag. Mede omdat de gebouwen in het verleden met vergunning zijn gebouwd.

b. Inspreker wil dat het perceel een passende (maat)bestemming krijgt. Rekening houdend met de vergunningen die in de jaren '70 zijn afgegeven ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Reactie gemeente

Ad a. Het bestemmingsvlak in het voorontwerp is identiek aan het bestemmingsvlak in het geldende bestemmingsplan. De bestemming "wonen" is de hoofdbestemming. Het door inspreker aangegeven gebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming "agrarische doeleinden". In het voorontwerp is eenzelfde bestemming opgenomen, maar dan volgens de nieuwe RO-standaarden. De uitspraak waar inspreker op doelt is voor deze zaak niet relevant, omdat de casus niet hetzelfde is. In de uitspraak wordt het volgende aangegeven; "*Met betrekking tot legale bouwwerken staat voorop dat deze, gelet op de rechtszekerheid, in beginsel als zodanig dienen te worden bestemd. Op dit uitgangspunt kan onder meer een uitzondering worden gemaakt indien een dienovereenkomstige bestemming op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat er concreet zicht bestaat op verwijdering van de bouwwerken, omdat het overgangsrecht bedoeld is als overbrugging van een tijdelijke situatie. Indien aan deze voorwaarden is voldaan, kunnen de bestaande bouwwerken onder het overgangsrecht worden gebracht.*" Het toekennen van een "Agrarische" bedrijfsbestemming is in strijd met het beleid en een goede ruimtelijke ordening. Juist het opheffen van milieuhinderlijke situaties is wenselijk. Dit en andere beleidsaspecten zijn reeds afgewogen in een collegebesluit en is het verzoek (bestemmingsplanwijziging) afgewezen. Daarnaast is er concreet zicht op beëindiging van de activiteiten, omdat er reeds een handhavingstraject loopt.

Ad b. In het voorgaande bestemmingsplan had het perceel ook de bestemming "wonen" en de omliggende gronden hadden de bestemming "agrarische doeleinden". Hierin zijn agrarische bedrijfsactiviteiten niet toegestaan. Zoals bij Ad a. aangegeven is er reeds een negatief besluit van het college geweest met betrekking tot een eventuele bestemmingsplan herziening. Aan het verzoek wordt daarom niet tegemoet gekomen.

Conclusie

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

33. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-30527)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat hij een woonbestemming wil op het adres Hanendorperweg 510 te Emst. Hier zou een dienstwoning ten behoeve van recreatiepark De Bonte Vlucht aanwezig zijn. De huidige eigenaar zou een schriftelijke bevestiging hebben waarin staat dat hij hier permanent mag wonen.

Reactie gemeente

Ad a. In het geldende bestemmingsplan is het gebouw bestemd als dienstwoning ten behoeve van het recreatiepark De Bonte Vlucht. De beheerder van de Bosmuis woont in deze dienstwoning (of heeft hier gewoond), maar was feitelijk op dat moment geen beheerder van De Bonte Vlucht. Over permanente bewoning is dan ook niets bekend. Van een toezegging is dan ook geen sprake. De bestemming kan enkel worden omgezet naar een woonbestemming indien de volledige bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en wegbestemd. In dit geval is het niet aannemelijk dat de Bonte Vlucht wordt opgeheven en wegbestemd. Er is dan ook geen aanleiding om de bedrijfswoning om te zetten in een woonbestemming.

Conclusie

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

34. inspraakreactie van reclamant (registratienummers 2014-16865 en 2014-15442)

Samenvatting reactie

a. Inspreker is bekend met de huidige regeling en verzoekt het agrarisch deel van het perceel Tongerenseweg 168 (perceelnr. EPE00 A 3039 G) niet tot natuur te bestemmen, dan wel maatwerk te leveren waardoor compensatie hiervoor optreedt. Inspreker verwijst daarbij naar gerechtelijke uitspraken.
b. De Lohuizerveenweg aan de noordzijde van inspreker's perceel is vervallen, evenals diens uitrit hierop en de toegang tot het bos in de noordoostelijke hoek van inspreker's perceel. Hierdoor lijdt inspreker schade.
c. Inspreker verzoekt niet lastig met mantelzorg om te gaan in het plan, en pleit voor het wegnemen van hindernissen.
d. Inspreker vindt de definitie van woning vreemd.
e. Inspreker acht een wijziging van het bestemmingsplan nodig in verband met het zwijnenkerend raster.
f. Inspreker benoemt de dubbelbestemming van NSW landgoederen.
g. Inspreker stelt dat Klaarbeek in strijd is met de AMvB Ruimte en internationale verdragen.
h. Inspreker stelt dat de aanleg van nieuwe 'natte natuur' in strijd is met de aanwijzing van 'Nationaal landschap'.
i. Inspreker stelt dat er zonder vergunning overal zendmasten kunnen worden gebouwd.
j. Inspreker meent uit het bestemmingsplan af te leiden dat een deel van de Lohuizerveenweg wordt afgesloten.
k. Inspreker stelt dat er een verkeerde uitleg aan de AMvB Ruimte wordt gegeven, en geeft aan dat de vraag naar woningen nu leidend is voor wat er waar gebouwd wordt.
l. Inspreker stelt dat de aanbevelingen van de planopzet uit de lucht komen vallen.
m. Inspreker vermeldt de toevoeging van ongedocumenteerde nevenactiviteiten.
n. Inspreker dient een "klein initiatief" in voor het perceel Tongerenseweg 168, waarbij:
    a. De oostgrens van het bestemmingsvlak gedraaid dient te worden om langs een hek te lopen. Dit is in het voorontwerp als zodanig opgenomen, doch inspreker is het niet eens met de leges hiervoor.
    b. De woning Tongerenseweg 168a en de inmiddels gesloopte woning Tongerenseweg 168, waar woningsplitsing had plaatsgevonden, dienen als 3 woningen in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen te worden. Inspreker heeft voldoende aan de opname van 2 woningen in het nieuwe bestemmingsplan, waarbij bed & breakfast, kamerverhuur en permanente bewoning is toegestaan.
    c. De noordoostgevel van de nieuwe woning als voorgevel dient te worden aangewezen.
o. Inspreker citeert uit een rapport van de gemeentelijke klachtenbehandelaar. Inspreker geeft aan dat het plan 'De Adelaar' 1:1 vergelijkbaar is met de situatie op diens perceel, en dat de

"quickscan Flora & Fauna" en de "Ruimtelijke onderbouwing" geen problemen voor deze inpassing zien.

p. Inspreker geeft n.a.v. artikel 1 lid 16 aan dat bed & breakfast in de hele gemeente is toegestaan, doch niet op Tongerenseweg 168.

q. Inspreker geeft n.a.v. artikel 1 lid 20 aan dat de eerdergenoemde gesloopte woning Tongerenseweg 168 gesplitst was in 2 woningen, welke niet in het huidige en nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen.

r. Inspreker geeft n.a.v. artikel 1 lid 22 aan dat de vorm van een bestemmingsvlak ambtshalve gewijzigd kan worden. Inspreker betrekt dit op het bestemmingsvlak van Tongerenseweg 168.

s. Inspreker geeft n.a.v. artikel 1 lid 6 aan dat een bestemmingsvlak dan wel een kadastraal perceel ook een ruimtelijke eenheid is, waarbinnen een afhankelijke ruimte voor mantelzorg kan worden gerealiseerd. Inspreker spreekt daarbij de wens uit dat het mantelzorgers niet lastig wordt gemaakt.

t. Inspreker geeft n.a.v. artikel 1 lid 76 aan dat de voorgevel van diens woning de noordoostgevel is.

u. Inspreker geeft n.a.v. artikel 1 lid 77 aan dat dit een onnodig complexe tekst is, en stelt dat een bungalow met een hal van voor- naar achtergevel geen woning is, omdat keuken en woonkamer links en badkamer/slaapkamer rechts van de hal liggen.

v. Inspreker geeft n.a.v. artikel 23 lid 1 aan dat voor Tongerenseweg 168 er 3 woningen binnen de bestemming Wonen dienen te worden opgenomen.

w. Inspreker geeft n.a.v. artikel 23 lid 2 aan dat de bouwregels ten aanzien van bijgebouwen streng genoeg zijn, en geeft aan dat het vergunningvrij zijn van zendmasten in het buitengebied onwenselijk is.

x. Inspreker geeft n.a.v. artikel 40 lid 3 aan dat de meerwaarde van de bepalingen omtrent de oppervlakte en de afstand tot de woning van een ruimte voor mantelzorg inspreker niet duidelijk zijn.

y. Inspreker geeft n.a.v. paragraaf 2.1.1 en het eerste deel van paragraaf 2.1.2 van de toelichting aan dat de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) niet goed in de tekst over de AMvB Ruimte worden vertaald, dan wel dat de tekst over de AMvB Ruimte strijdig is met de AMvB Ruimte. Daarnaast geeft inspreker aan de hand van een citaat uit de SVIR aan dat woningbouwplan de Klaarbeek niet kan worden gerealiseerd.

z. Inspreker geeft n.a.v. paragraaf 2.1.2 van de toelichting aan dat het 'ja, mits-principe' in Nationale landschappen in de 'realisatie paragraaf SVIR' is komen te vervallen, waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking uit de Bro in de plaats is gekomen. De vraag van bewoners wordt leidend.

aa. Inspreker geeft n.a.v. paragraaf 2.1.2 van de toelichting aan dat er ten aanzien van de EHS een nieuwe herijking is geweest.

bb. Inspreker geeft n.a.v. paragraaf 2.1.5 aan inzicht te willen in wie de aanbevelingen vanuit het Rijksbeleid voor de uitgangspunten van het bestemmingsplan heeft gedaan.

cc. Inspreker geeft aan dat voorbij gegaan wordt aan de Agenda voor een Vitaal Platteland.

dd. Inspreker geeft n.a.v. paragraaf 2.3.3 aan dat mantelzorg gefaciliteerd moet worden. Daarbij denkt inspreker aan het bouwen van een tweede woning, waarbij jongeren goedkoop kunnen huren en later het huis van de ouderen kunnen betrekken. Dit betekent een aanvulling op het pensioen van ouderen, en gaat ontvolking van het platteland tegen.

ee. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 2.3.4 dat de gemeente misbruik maakt van diens macht, doordat de gemeente het beschikbare woningcontingent naar zichzelf toetrekt. Dit is strijdig met de AMvB Ruimte omdat gebruik kan worden gemaakt van bestaande opstallen voor nieuwe woningbouw. Daarbij merkt inspreker op dat Heidebadweg 27 zonder contingent tot woning is bestemd, en door de wijziging van het plan 'De Adelaar' al een woningcontingent van 40 woningen is vrijgekomen.

ff. Inspreker vraagt zich n.a.v. paragraaf 3.1.1 af waarom er zoveel natte natuur wordt aangelegd, als 'afwezigheid van oppervlaktewater' een criterium is voor het Nationaal landschap Veluwe.

gg. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 3.1.1 dat het bij bestaande landgoederen gemaakte onderscheid tussen 'grotere' en 'overige' landgoederen arbitrair is. Inspreker draagt daarbij aan dat bij de overige landgoederen er ook vaak sprake is van een ruimtelijke eenheid, clusters van overige landgoederen voldoen aan de eisen van een groot landgoed, de voordelen van de regeling voor grotere landgoederen (zoals splitsing van alle opstallen in appartementen) een meerwaarde kan bieden aan overige landgoederen, en de overige landgoederen aansluiten bij het beleid Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe tevens toetsingskader nieuwe landgoederen waardoor de gemeente er blij mee moet zijn.

hh. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 3.1.1 dat het geplande nieuwe landgoed aan de Lichttorenweg/ Dorperveldweg niet voldoet aan de eisen.

ii. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 3.1.4 dat de bescherming van cultuurhistorische waarden leidt tot een "open lucht museum", terwijl de landelijke overheid de bewoners wil laten bepalen wat de ontwikkelingen zijn en de economische dragers het belangrijkste zijn.

jj. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 3.2.1 dat voorliggend plan geen bestemmingsplan, maar een conserveringsplan is, terwijl uit de inleiding blijkt dat conserveringsgebieden geen deel uitmaken van het bestemmingsplan.

kk. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 3.2.1 dat de schaduwwerking van de natuur is uitgebreid doordat randzones bij de natuur zijn getrokken, hetgeen strijdig is met landelijk en provinciaal beleid.

ll. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 3.4.10 dat het vervallen van woningbouw middels functieverandering strijdig is met de AMvB Ruimte en "Hogere wetgeving". Inspreker draagt daarbij aan dat de vraag leidend is, niet de ambities van ambtenaren, en geeft aan dat er vraag is naar het wonen buiten dorpen en steden.

mm. Inspreker citeert uit het bestemmingsplan Wissel en Schaveren (2011) en geeft naar aanleiding daarvan aan dat de AMvB Ruimte wonen in de kernen niet als doel heeft, en dat ambtenaren als zij dat willen een bulldozer pakken om te bouwen, hetgeen leidt tot krokodillentranen over 'natte natuur' en detournement de pouvoir is.

nn. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 6.3.2 dat het buitengebied er voor natuur is, hetgeen leidt tot conflicten met insecten, ziekten en recreanten. Dit vanwege het "ophokken" van de burger in de bebouwde kom, een beleid dat door de AMvB Ruimte niet meer kan.

oo. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 6.3.2 dat inspreker geld van het college dient te ontvangen.

pp. Inspreker verzoekt n.a.v. paragraaf 6.3.2 dat de maatvoering voor de inhoud van woningen dient te veranderen. Dit omdat er weinig bruikbare ruimte is in een woning dankzij heel lage plafonds, heel hoge plafonds en dikke muren. Inspreker verzoekt bijgebouwen (tot 5,5 m hoog) niet mee te tellen, en vergunningsvrij aan te bouwen bij bijgebouwen.

qq. Inspreker reageert op een besluit van 24 januari 2013 van het college, en stelt dat dit besluit ondeugdelijk is.

rr. Inspreker stelt dat een woning aan de Tongerenseweg 168 gesplitst is in 1965, en in 2007 is afgebroken. Toen was Tongerenseweg 168a al in gebruik als woning en was de vergunning voor de nieuwe Tongerenseweg 168 al afgegeven. Inspreker verzoekt daarom om twee woonbestemmingen.

ss. Inspreker maakt aanspraak op het overgangsrecht omtrent de in 2007 afgebroken woning.

tt. Inspreker stelt dat Tongerenseweg 168a als plattelandswoning dient te worden bestemd.

uu. Inspreker stelt dat, gezien de behandeling van een initiatief aan de Oranjeweg 67 te Emst, het geven van geld aan de gemeente doorslaggevend is.

vv. Inspreker stelt dat het initiatief aan de Oranjeweg 67 te Emst had moeten krimpen, en stelt "follow the money".

ww. Inspreker verzoekt de nevenactiviteit 'gastenverblijf', welke is opgenomen voor Tongerenseweg 168, te verwijderen. Dit i.v.m. het verzoek van inspreker voor een extra woonbestemming.

xx. Inspreker stelt dat, gezien de opname van de nevenactiviteit 'Bed-and-breakfast' voor Tongerenseweg-Zuid 157, de nevenactiviteit 'Bed-and-breakfast' ook bij Tongerenseweg 168 moet worden opgenomen.

yy. Inspreker stelt dat, gezien de opname van de nevenactiviteit 'Kantoor' voor Woesterbergweg 6, de nevenactiviteit 'Bed-and-breakfast' ook bij Tongerenseweg 168 moet worden opgenomen.

zz. Inspreker stelt dat, gezien de opname van de nevenactiviteit '2 recreatiewoningen' voor Isendoornweg 10, de nevenactiviteit '1 recreatiewoning' ook bij Tongerenseweg 168 moet worden opgenomen.

aaa. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 3.9.1 dat er een regeling in het bestemmingsplan moet worden opgenomen voor zendmasten.

bbb. Inspreker verwijst naar het bestemmingsplan Wissel en Schaveren en een daarin opgenomen interpretatie van het Streekplan, waaruit volgens inspreker volgt dat het zwijnenkerend raster in het voorliggende bestemmingsplan dient te worden opgenomen, en tot die tijd niet kan worden gerealiseerd.

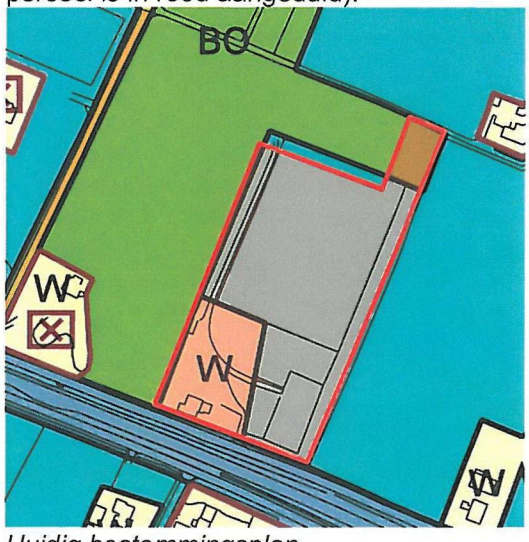
ccc. Inspreker stelt n.a.v. paragraaf 3.7.1 dat de Lohuizerveenweg aan het doorgaand verkeer wordt onttrokken, omdat de Lohuizerveenweg op de plankaart ontbreekt. Inspreker stelt hierdoor planschade te lijden.

ddd. Inspreker reageert op een besluit van 6 maart 2013 van het college, en stelt dat één van de afwegingen in het besluit foutief is.

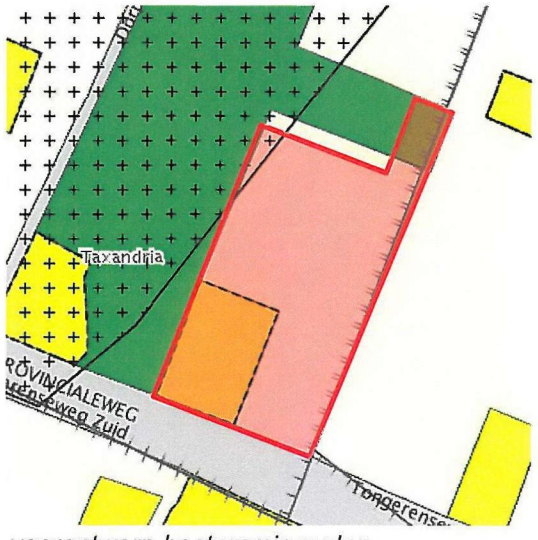
eee. Inspreker stelt dat het plan de Adelaar een voorbeeld is van slechte inpassing en verrommeling. Inspreker stelt dat het plan beter was geweest met de achtertuinen naar elkaar toe, en vermoedt een zaak van financieel afkopen.

Reactie gemeente

Ad a. Er is geen sprake van herbestemming tot de bestemming Natuur. Het perceel Tongerenseweg 168 heeft grotendeels de bestemming Agrarisch, deels de bestemming Woondoeleinden, en deels de bestemming Bos.
Een vergelijking van het huidige en voorontwerp bestemmingsplan verduidelijkt dit (het perceel is in rood aangeduid):



Huidig bestemmingsplan



voorontwerp bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan bestemt het perceel grotendeels met de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarde. Dit betekent dat agrarisch gebruik mogelijk is, maar dat op het perceel ook de landschappelijke en natuurlijke waarden worden beschermd. Verder worden o.a. de archeologische waarden en de natte landnatuur beschermd.
Het deel van het perceel waar een woning is gesitueerd heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden. Hier is de bouw van één woning toegestaan.
En het deel van het perceel waar zich bos bevindt is bestemd als Bos.
In het voorontwerp bestemmingsplan is gekeken of deze bestemmingen nog actueel en wenselijk zijn. Geconcludeerd is dat dit het geval is. De bestemmingen voor wonen, agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarde en bos zijn dan ook teruggekeerd. Daarbij zijn de bestemmingen vertaald naar de huidige standaarden voor bestemmingsplannen (o.a. SVBP 2012), en is de inhoud van de bestemmingen geactualiseerd.
Dit heeft geresulteerd in het bestemmen van het perceel met de bestemmingen Wonen, Agrarisch en Bos. Ook zijn de gebiedsaanduidingen voor beschermingszone natte landnatuur, waardevol landschap, ehs natuur, droge bos- en heideontginningen en reconstructiewetzone – extensiveringsgebied voor het hele perceel opgenomen, en is een archeologische dubbelbestemming voor een deel van het perceel opgenomen.
Daarmee is de nieuwe regeling voor het perceel vergelijkbaar met de huidige regeling.

De wens van inspreker om tot maatwerk te komen is ons inziens dan ook overbodig. Er is namelijk geen grote verandering die de door inspreker gewenste compensatie noodzakelijk zou maken.
Aangezien de nieuwe regeling voor het perceel vergelijkbaar is met de huidige regeling, en inspreker de huidige regeling kent en kennelijk een verslechtering van diens mogelijkheden vreest – hetgeen dus niet aan de orde is, wordt geconcludeerd dat niet aan het verzoek tegemoet hoeft te worden gekomen.
Ten aanzien van de gerechtelijke uitspraken is onduidelijk welke worden bedoeld. Gezien bovenstaande is er geen reden aan te nemen dat sprake is van strijd met enige uitspraken.

Ad b. Dit deel van de Lohuizerveenweg is niet bestemd, aangezien het een onverharde weg betreft welke binnen de hier gegeven bestemming past. Dit is de bestemming Agrarisch, welke o.a. "toegangswegen" toestaat. De weg valt hieronder. De weg hoeft dan ook niet bestemd te worden.
Verder wordt het al dan niet uitkomen van een uitrit op een weg niet geregeld in een bestemmingsplan. Hier zijn namelijk uitritvergunningen voor. Ook de toegang tot het bos wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hoeft dan ook niet gewijzigd te worden.
Verder wordt de vraag of er waardevermindering optreedt van percelen niet in de ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan behandeld. Het staat inspreker vrij om binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dan zal middels de daarvoor bedoelde planschadeprocedure worden bepaald of er sprake is van planschade. Indien dat het geval is, wordt deze uitgekeerd.

Ad c. Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied heeft de regeling uit het bestemmingsplan Mantelzorg overgenomen. Dit bestemmingsplan is op 22 september 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en sinds 21 december 2011 onherroepelijk. Overname van deze regeling is logisch en verantwoord.
Wel zal, nu het Besluit omgevingsrecht vanaf 1 november 2014 ten aanzien van mantelzorg enkele mogelijkheden biedt, deze regeling worden geëvalueerd.

Ad d. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is een standaard definitie van het begrip 'woning' opgenomen. De opmerking van inspreker wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

Ad e. Onduidelijk is waarom wijziging van het bestemmingsplan nodig is in verband met het zwijnenkerend raster. De opmerking van inspreker wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

Ad f. De opmerking wordt niet verder gemotiveerd. De opmerking van inspreker wordt dan ook ter kennisgeving aangenomen.

Ad g. Onduidelijk is wat inspreker bedoelt. Aangenomen wordt dat de nieuwe woonwijk Klaarbeek wordt bedoeld. Deze woonwijk valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De opmerking van inspreker wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

Ad h. De opmerking wordt niet verder gemotiveerd. Voor zover bij de gemeente bekend is er geen sprake van strijdigheid met de aanwijzing van 'Nationaal landschap'. De opmerking van inspreker wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

Ad i. Artikel 42 lid b staat toe met een omgevingsvergunning masten ten behoeve van het landelijke alarmeringsnet (oftewel de sirenes) te realiseren. Hieruit blijkt dat dit niet zendmasten betreft, en dat een vergunning noodzakelijk blijft. Andere masten, zoals zendmasten, zijn dan ook in afwijking van het bestemmingsplan en zullen een vergunning nodig hebben voordat deze gerealiseerd kunnen worden. Er is dan ook geen sprake van het bouwen van zendmasten zonder vergunning.

Ad j. Afsluiting van een weg wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Afsluiting van een weg gaat via een apart besluit, te weten een verkeersbesluit. Dit bestemmingsplan regelt dus niets over het wel of niet afsluiten van de Lohuizerveenweg. Zie verder de beantwoording onder ad b.

Ad k. De opmerking wordt niet verder gemotiveerd. Voor zover bij de gemeente bekend is er geen sprake van strijdigheid met de AMvB Ruimte. De opmerking van inspreker wordt daarom verder ter kennisgeving aangenomen.

Ad l. De opmerking wordt niet verder gemotiveerd. De opmerking van inspreker wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

Ad m. De opmerking wordt niet verder gemotiveerd. De opmerking van inspreker wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

Ad n-a. De oostgrens van de bestemming Wonen gelegen op het perceel Tongerenseweg 168 is gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit is conform de wens van inspreker. Deze aanpassing van het bestemmingsgrens Is tot stand gekomen als gevolg van het kleinschalig initiatief welke door inspreker is ingediend. Voor de behandeling van dit initiatief waren, zoals ook was aangegeven in de eerdere aankondigingen, leges verschuldigd.

Ad n-b. Het huidige bestemmingsplan staat de bouw van één woning toe, welke aanwezig is op het perceel. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft, aangezien de huidige regeling actueel is, deze overgenomen. Er is geen aanleiding, mede gezien de Woonvisie 2013, dit anders te bestemmen. Zie verder de beantwoording onder ad a.
Ten aanzien van de mogelijkheden voor bed & breakfast wordt verwezen naar artikel 40 lid 1 van de regels van het bestemmingsplan.

Ad n-c. Zie artikel 1 lid 76 voor de bepaling omtrent een voorgevel. Aan de hand hiervan wordt bepaald welke gevel de voorgevel is.

Ad o. Onduidelijk is wat inspreker bedoelt. Aangenomen wordt dat inspreker diens hierboven genoemde 'klein initiatief' als passend beschouwt, aangezien het volgens inspreker 1:1 vergelijkbaar is met het plan 'De Adelaar' en twee rapporten hier geen problemen voor zouden zien.
Zoals vermeld in diverse worden ontwikkelingen slechts meegenomen indien hiervoor een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd welke door de gemeente wordt goedgekeurd. Daarbij wordt opgemerkt dat de vergelijking met het plan 'De Adelaar' niet opgaat, o.a. aangezien er bij inspreker geen sprake is van de vervanging van een bedrijfsbestemming. Ook het positieve oordeel van twee rapporten is onvoldoende, de gemeente neemt een ruimtelijk besluit op basis van een integrale, brede afweging.

Ad p. De mogelijkheden voor bed & breakfast worden beschreven in artikel 40 lid 1 van de regels van het bestemmingsplan. De beleidsnota verblijfsrecreatie Gemeente Epe is hiervoor een leidraad. Bed & breakfasts zijn uitsluitend in de woning mogelijk.

Ad q. Zie de beantwoording onder ad n-b.

Ad r. Aangenomen wordt dat inspreker de wijziging van de vorm van het bestemmingsvlak voor de woning aan Tongerenseweg 168 bedoelt. Zie daarvoor de beantwoording onder ad n-a.

Ad s. Er zijn grote variaties binnen zowel bestemmingsvlakken als kadastrale percelen. Dit zijn variaties qua vorm, oppervlakte, bebouwing, beplanting, enz. Daarom kan niet in zijn algemeenheid gesteld worden dat een bestemmingsvlak dan wel een kadastraal perceel automatisch en ruimtelijke eenheid vormt. Om die reden heeft de gemeente heldere richtlijnen opgesteld (zie artikel 40 lid 3 sub 2), zodat mantelzorgers weten waar zij aan toe zijn. Dit is dus positief voor mantelzorgers. Een wijziging van het begrip is dan ook niet aan de orde.
Zie verder de beantwoording onder ad c.

Ad t. Zie de beantwoording onder ad n-c.

Ad u. Zie de beantwoording onder ad d.

Ad v. Zie de beantwoording onder ad n-b.

Ad w. De opmerking ten aanzien van gestrengheid wordt ter kennisgeving aangenomen. Ten aanzien van de zendmasten wordt verwezen naar de beantwoording onder ad i.

Ad x. Zie de beantwoording onder ad c.

Ad y. Kennelijk is inspreker van mening dat de tekst in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied over de AMvB Ruimte niet strookt met de SVIR dan wel dat de tekst over de AMvB Ruimte niet strookt met de AMvB Ruimte. De tekst is opgesteld op basis van de SVIR en de AMvB Ruimte, welke door de Rijksoverheid zijn opgesteld. Inhoudelijk kan de gemeente deze tekst dan ook niet aanpassen, dat is voorbehouden aan de Rijksoverheid.
Ten aanzien van het woningbouwplan de Klaarbeek wordt volstaan met de constatering dat het bestemmingsplan hiervoor op een correcte wijze tot stand is gekomen, en dat daarbij aan al het vigerende beleid is voldaan.

Ad z. De SVIR beschrijft het beleid ten aanzien van de Nationale landschappen als volgt:

> "Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen' (zie bijlage 4). Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk."

De bij de Nationale landschappen horende realisatieparagraaf uit de vorige Nota Ruimte is in de SVIR vervallen.

Inspreker merkt terecht op dat een 'ja-mits, nee-tenzij'-regime niet opgelegd wordt. Dit principe wordt dan ook voornamelijk genoemd ter illustratie van de geschiedenis van de Nationale landschappen. De afsluiting van de alinea over de Nationale landschappen schetst dan ook de huidige stand van zaken, namelijk dat rekening moet worden gehouden met hetgeen de provincies momenteel hebben bepaald ten aanzien van de Nationale landschappen.
In het geval van de gemeente Epe is de Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland geldig. Deze bepaalt dat de woningbehoefte binnen een Nationaal landschap zo mogelijk door herstructurering ondervangen dient te worden, en dat als ook sprake is van een waardevol landschap de kernkwaliteiten van het gebied beschermd en behouden dienen te worden. Dit wordt o.a. in paragraaf 2.2.2 verwoord.
In die zin is de indruk van inspreker dat de vraag van bewoners leidend wordt dan ook niet accuraat.

Ad aa. Er wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met het laatste, actuele provinciale beleid rondom EHS.

Ad bb. De aanbevelingen volgen uit het Rijksbeleid, zoals in paragrafen 2.1 t/m 2.4 beschreven.

Ad cc. De SVIR heeft de Agenda voor een Vitaal Platteland vervangen. Daarom wordt in het bestemmingsplan niet meer naar de Agenda voor een Vitaal Platteland verwezen. Het bestemmingsplan houdt verder rekening met de SVIR.

Ad dd. Mantelzorg wordt binnen het bestemmingsplan gefaciliteerd. Zie verder de beantwoording onder ad c, ad s en ad x.

Ad ee. De gemeente werpt de beschuldiging van machtsmisbruik door het toe-eigenen van het beschikbare woningcontingent verre van zich. De verdeling van het beschikbare woningcontingent is gebaseerd op de status van de plannen. Voor een uitputtende beschrijving van de overwegingen hieromtrent wordt verwezen naar de Woonvisie 2013 en de besluitvorming hierover.
Verder is er geen sprake van strijdigheid met de AMvB Ruimte. Ons inziens is voornamelijk het nationale belang van de Ecologische hoofdstructuur van belang voor het bestemmingsplan. Er wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met het laatste, actuele provinciale beleid rondom EHS. Dit nationale belang is dus geborgd in het bestemmingsplan.
Ten aanzien van de woning aan de Heidebadweg 27 kan worden vermeld dat reeds in het bestemmingsplan Wissel 1994 dit pand als woning is bestemd. Hier speelt dus geen discussie rondom woningcontingenten. Ten aanzien van het plan 'De Adelaar' kan worden vermeld dat in de woningcontingentering 8 woningen zijn toebedeeld aan het plan. Dat zijn er inderdaad minder dan eerder aan het plan waren toebedeeld, maar dit heeft gezien het totale overschot aan plannen ten opzichte van het beschikbare woningcontingent momenteel geen verdere gevolgen.

Ad ff. De opmerking wordt niet verder gemotiveerd. Daarom wordt volstaan te constateren dat de beschreven eigenschappen van het Nationaal landschap Veluwe een globale beschrijving zijn van het geheel van het Nationaal landschap. Op lokaal niveau kunnen deze eigenschappen niet of minder van toepassing zijn. Verder wordt opgemerkt dat de natuurontwikkelingen binnen de gemeente Epe weloverwogen en afgestemd op de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de betreffende locaties worden ontwikkeld. De opmerking van inspreker wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

Ad gg. In tegenstelling tot hetgeen inspreker aangeeft is het onderscheid niet arbitrair. In de toelichting wordt duidelijk aangegeven aan welke voorwaarden een groot landgoed moet voldoen. Een cluster van meerdere kleine landgoederen, zoals inspreker aangeeft is niet vergelijkbaar met één groot landgoed. Hiervoor wordt dan ook niet de dubbelbestemming Waarde – Landgoed opgenomen.

Ad hh. Volstaan wordt met de constatering dat elk initiatief voor een nieuw landgoed wordt getoetst aan het beleid van de gemeente Epe. Indien het door inspreker aangehaald initiatief tot een ruimtelijke procedure leidt, kan inspreker diens visie hierop inbrengen.

Ad ii. Behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden is een landelijke opgave die ook in de gemeente Epe geldt. Dit leidt tot het afwegen van deze waarden bij een ontwikkeling, waarbij deze waarden al dan niet invloed hebben op de ontwikkeling.
Verder stelt inspreker dat de landelijke overheid de burgers de ontwikkelingen wil laten bepalen.

In de samenvatting van de SVIR wordt dit als volgt omschreven:

> "Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid."

Hieruit blijkt duidelijk dat de overheid nog steeds kaderscheppend is voor de burger. Hiermee wordt volstaan.
Ten aanzien van de stelling van inspreker dat economische dragers het belangrijkste zijn, wordt volstaan met de constatering dat dit één van de belangen is die de gemeente bij ontwikkelingen afweegt in het kader van het algemeen belang.

Ad jj. Zoals in paragraaf 1.1 wordt uitgelegd, is het bestemmingsplan een "in hoofdzaak beherend bestemmingsplan". Onduidelijk is waarom conserveringsgebieden dan buiten het bestemmingsplan zouden moeten vallen. Volstaan wordt met de constatering dat dit niet het geval is.

Ad kk. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is staand provinciaal beleid. De actuele EHS is in het bestemmingsplan opgenomen. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe situatie welke strijdig zou zijn met landelijk en provinciaal beleid.

Ad ll. De mogelijkheid functieverandering te gebruiken voor woningbouw is reeds in het beleid Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe 2011 vervallen. Het bestemmingsplan neemt dit staande beleid over. Dit beleid is niet in strijd met de AMvB Ruimte, noch met andere landelijke wetgeving.
T.a.v. de stelling van inspreker dat de vraag naar wonen buiten dorpen en steden leidend is, wordt verwezen naar de Woonvisie 2013. De Woonvisie 2013 beschrijft het gemeentelijk beleid t.a.v. woningbouw.

Ad mm. Onduidelijk is hoe het bewuste citaat uit het bestemmingsplan Wissel en Schaveren leidt tot de conclusie dat de AMvB Ruimte wonen in de kern niet als doel heeft. Volstaan wordt met de opmerking dat noch het bestemmingsplan Wissel en Schaveren noch voorliggend bestemmingsplan in strijd zijn met de AMvB Ruimte.
Ten aanzien van de opmerking van inspreker omtrent detournement de pouvoir, hetgeen zou voortkomen uit het gebruik van een bulldozer door ambtenaren, wordt volstaan met de opmerking dat niet duidelijk is wat bedoeld wordt en dat de gemeente elke beschuldiging van detournement de pouvoir verre van zich werpt.

Ad nn. In het buitengebied zijn vele belangen, elk met hun eigen effecten op de omgeving. In het bestemmingsplan worden, middels een afweging op grond van het algemeen belang, kaders bepaald voor deze belangen. Daarbij zijn zowel de natuur als de andere belangen op een goede manier bestemd.
Inspreker stelt dat het beleid de burger "ophokt" in de bebouwde kom, en dat dit in strijd is met de AMvB Ruimte. Volstaan wordt met de verwijzing naar de Woonvisie 2013, het gemeentelijk beleid t.a.v. woningbouw, en de constatering dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de AMvB Ruimte.

Ad oo. Afhankelijk van de aard van de ontwikkeling en de te volgen procedure zijn onderzoeken nodig en leges verschuldigd. Deze zijn voor rekening van een initiatiefnemer. In de advertentie van destijds stond duidelijk aangegeven dat voor kleinschalige initiatieven leges verschuldigd zijn conform de legesverordening.

Ad pp. Zoals in het bestemmingsplan wordt aangegeven, zijn er vele verschillende woningen in het buitengebied. Het is dan ook niet mogelijk met alle verschijningsvormen rekening te houden. Daarom is een inhoudsmaat gebruikt, welke de eigenaren van een woning de vrijheid geven deze naar eigen inzicht in te richten. Aan het verzoek van inspreker om sommige delen van een woning wel of niet mee te tellen wordt dan ook niet tegemoet gekomen. Daarbij wordt ook opgemerkt dat de inhoudsmaat in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is verruimd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Ook het verzoek van inspreker om bijgebouwen niet mee te laten tellen wordt afgewezen. Het aan de woning mogen toevoegen van aan- en uitbouwen is juist een voordeel, omdat bijgebouwen niet bewoond mogen worden. Ten aanzien van het vergunningsvrij aanbouwen wordt verwezen naar de mogelijkheden van het Besluit ruimtelijke ordening gelezen in samenhang met het bestemmingsplan en de gemeentelijke Beleidsregels inzake toepassing ontheffingsbevoegdheid ex artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht: planologische kruimelregeling gemeente Epe.

Ad qq. Het betreffende besluit is op 24 januari 2013 genomen. Dit besluit staat daarom nu niet meer ter discussie.

Ad rr. Zie de beantwoording onder ad n-b.

Ad ss. Overgangsrecht is slechts van toepassing indien het gebruik niet beëindigd is. Aangezien de woning gesloopt is, is er sprake van beëindiging van het gebruik. Inspreker kan dan ook geen gebruik maken van het overgangsrecht.

Ad tt. Voor aanwijzing als plattelandswoning is de nabijheid van een agrarisch bedrijf dat geurhinder veroorzaakt noodzakelijk. In de nabijheid van Tongerenseweg 168a is geen agrarisch bedrijf dat geurhinder veroorzaakt. Aanwijzing als plattelandswoning is derhalve niet mogelijk.

Ad uu. Een initiatief wordt niet beoordeeld op financiële argumenten, maar op ruimtelijke argumenten. In een ruimtelijke procedure is alleen de economische uitvoerbaarheid een aandachtspunt. Verder wordt opgemerkt dat het zeker niet zo is dat tegen betaling een initiatief alsnog doorgang kan vinden. Wel kan, in uitzonderlijke gevallen, gevraagd worden om een financiële bijdrage zodat elders compensatie (meestal van natuur) voor het initiatief kan worden gerealiseerd. Dit heeft echter bijna nooit de voorkeur, en is ook geen 'betaling' maar een onderdeel van de ruimtelijke inpassing.
Overigens is het aangehaalde initiatief niet vergelijkbaar met eerdergenoemde verzoeken van inspreker.

Ad vv. De overwegingen ten aanzien van het initiatief aan de Oranjeweg 76 te Emst zijn in de relevante beslisnota (2013-01043) beschreven. De opmerking van inspreker wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

Ad ww. Ten aanzien van het verzoek voor een extra woonbestemming wordt verwezen naar de beantwoording onder n-b. Aangezien aan dat verzoek van inspreker niet tegemoet wordt gekomen wordt aangenomen dat dat de wens om de aanduiding 'gastenverblijf' te verwijderen komt te vervallen. De aanduiding 'gastenverblijf' wordt derhalve niet verwijderd.

Ad xx. De opname van de nevenactiviteit 'Bed-and-breakfast' voor Tongerenseweg-Zuid 157 voldoet aan de regels voor functieverandering, en is daarom in het bestemmingsplan als zodanig opgenomen. Deze situatie is niet vergelijkbaar met Tongerenseweg 168, en aan het verzoek van inspreker wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

Ad yy. De locatie en de opgave aan de Woesterbergweg 6 zijn niet vergelijkbaar met de wens van inspreker. Het college heeft afgewogen dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Woesterbergweg beleidsmatig gezien mogelijk is. Deze locatie ligt in het zogenoemde kralensnoer (Structuurplan Epe), waarlangs de gemeente een verscheidenheid aan diverse kleinschalige recreatieve voorzieningen wil toestaan. Hiermee ontstaat als het ware een recreatieve poort tot het Centraal Veluws Natuurgebied. Het perceel van inspreker ligt niet in dit kralensnoer. Om die reden vindt een andere afweging plaats.

Ad zz. De opname van de nevenactiviteit '2 recreatiewoningen' voor Isendoornweg 10 is op basis van de huidige regeling. Het geldende bestemmingsplan voor Isendoornweg 10 staat twee recreatiewoningen toe, deze zijn er ook daadwerkelijk, en op basis van deze actuele en geldige situatie is deze nevenactiviteit opgenomen. Deze situatie is dan ook niet vergelijkbaar met Tongerenseweg 168, en aan het verzoek van inspreker wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

Ad aaa. Er is, zoals in de toelichting vermeld, geen regeling opgenomen voor zendmasten in het bestemmingsplan. Dit betekent niet, zoals inspreker stelt, dat zendmasten vergunningsvrij zijn. Dit betekent juist dat er wel een vergunning nodig is voor zendmasten, omdat de zendmasten niet passen binnen het bestemmingsplan. Aan het verzoek van inspreker om een regeling op te nemen om te voorkomen dat zendmasten vergunningvrij zijn, is dus al voorzien.
Zie verder de beantwoording onder ad i.

Ad bbb Het zwijnenkerend raster past, in tegenstelling tot hetgeen inspreker aangeeft, wel binnen het vigerend bestemmingsplan. Om onder andere die reden is dan ook op 18 december 2014 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie. Deze omgevingsvergunning doorloopt een eigen procedure welke losstaat van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

Ad ccc. Zie de beantwoording onder ad b en ad j.

Ad ddd. De stelling van inspreker dat één van de afwegingen foutief is, is deels terecht. In de afweging is per abuis de verkeerde zone van het betreffende beleid genoemd. Daarbij is wel uitgegaan van de correcte zone van het betreffende beleid. Er is dan ook geen foutief besluit genomen. Verder is, gezien de ontwikkelingen in deze omgeving op het gebied van (dag)recreatie er op individueel niveau geen directe mogelijkheid voor nieuwvestiging van recreatie. Het perceel bevindt zich binnen de 500 m-grens van de camping Vemderbroek, en gezien de ontwikkelingen van o.a. het voormalige zwembad en het dierenpark is geadviseerd om samen op te trekken en tot een gezamenlijk plan te komen. Een dergelijk initiatief is dan ook te groot om als kleinschalig initiatief meegenomen te worden.

Ad eee. Het plan voor De Adelaar is stedenbouwkundig akkoord bevonden, er is dan ook geen reden om aan te nemen dat er sprake is van een slechte inpassing en verrommeling. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het bestemmingsplan voor De Adelaar en de besluiten hieromtrent.
Ten aanzien van de opmerking van inspreker omtrent financiële afkoping, wordt volstaan met de constatering dat de gemeente deze beschuldiging verre van zich werpt.

Conclusie
De zienswijze geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

35. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-13741)

Samenvatting reactie
a. Inspreker geeft aan dat de "woning" destijds is aangekocht voor een marktconforme prijs en de kopers in de veronderstelling waren dat het een woning met woonbestemming betrof. Dit bleek achteraf een lapje agrarische grond te zijn. Hierdoor is een derde (verkopende partij) sterk bevoordeeld.
b. Bij verkoop van de "woning" kwam inspreker er pas achter dat het geen woning was. Ondanks dat er een huisnummer is toegekend en er een normale WOZ waarde is bepaald.
c. Inspreker geeft aan dat er is aangegeven dat extra bebouwing in het buitengebied niet wenselijk is, maar dat er allerlei activiteiten op dat gebied plaatsvinden. Als voorbeeld noemt inspreker het project "de Adelaar".
d. Inspreker geeft aan dat ze erg hoge stookkosten hebben doordat het een houten woning betreft die niet vervangen mag worden door een onderhoudsvrije woning
e. De "woning" is onverkoopbaar en de bewoners zullen er dus in lengte van dagen moeten blijven wonen. Al die tijd geeft inspreker geld uit aan onderhoud en onnodig milieubelastend gasverbruik. Terwijl dit haaks staat op een duurzaam beleid dat de gemeente Epe voor ogen heeft.
f. Inspreker stelt het volgende "*Het perceel Badweg 1 ligt voor driekwart omsloten door het perceel Heerderweg 76, voor een kwart door de Badweg. De degradatie naar agrarische grond is daarom opmerkelijk, immers die functie zal het nooit krijgen? Ook de onderzoekscommissie tastte destijds in het duister bij de zin van dit beleid door de gemeente. Welk belang heeft de gemeente bij het wegbestemmen van de Badweg 1 en weegt dit op tegen het belang wat wij hebben bij het herstellen van de bestemming, waar wij in 1995 het volle pond voor hebben betaald?" Het moge duidelijk zijn dat wij u ten zeerste willen verzoeken de ontstane situatie te heroverwegen en de oude situatie - namelijk een 'pandgebonden' gedoogvergunning in plaats van een persoonsgebonden gedoogvergunning - te herstellen.*

Reactie gemeente
Ad a. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Agrarisch Gebied, 4e partiële herziening" had het perceel Badweg 1 te Epe de bestemming "agrarische doeleinden, klasse B, zonder bouwperceel". In het huidige bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het perceel de bestemming "agrarische doeleinden". Gebruik voor woondoeleinden is in strijd met de bestemming. Inspreker had zich in kennis kunnen stellen van deze bestemming. De opmerking wordt verder voor kennisgeving aangenomen.
Ad b. Het vaststellen van WOZ waarde en/of het toekennen van een huisnummer staat los van het bestemmingsplan. Bij het vaststellen van de WOZ wordt gekeken naar het feitelijk gebruik. Bij het toekennen van huisnummers werden bijvoorbeeld ook huisjes voor nutsvoorzieningen of bijgebouwen voorzien van een huisnummer. Het zegt dan ook niets over de bestemming van het perceel.
Ad c. In het voorbeeld dat inspreker aanhaalt is er sprake van het opheffen van een milieuhinderlijke situatie, waarbij bovendien slechts de helft van de oppervlakte van de voorheen aanwezige bebouwing mag worden gebruikt voor de nieuwe functie. Hierdoor is er sprake van ontstening van het buitengebied. In het betreffende bestemmingsplan De Adelaar wordt specifiek ingegaan op de genoemde situatie en het toegepaste beleid.

De situatie van de Badweg 1 is hiermee niet te vergelijken. Het toekennen van een extra woonbestemming zonder het opheffen van een milieuhinderlijke situatie is niet mogelijk. Het geldende beleid biedt hier geen mogelijkheid toe.

Ad d. Omdat het gebouw niet bestemd is valt het onder het overgangsrecht. Het herbouwen van een gebouw is niet mogelijk, omdat deze niet bestemd is en er geen bouwmogelijkheden op het perceel rusten.

Ad e. Zie de beantwoording onder ad d.

Ad f. Zoals onder ad a. gesteld, had het perceel Badweg 1 te Epe in het voorheen geldende bestemmingsplan "Agrarisch Gebied, 4e partiële herziening" de bestemming "agrarische doeleinden, klasse B, zonder bouwperceel". Op grond van overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan mag het gebruik dat in strijd was met de bestemming, maar bestond voor het van kracht worden van het bestemmingsplan, worden voortgezet.
In het huidige bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het perceel de bestemming "agrarische doeleinden". Gebruik voor woondoeleinden is in strijd met de bestemming. De overgangsbepaling zegt dat het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, en dat strijdig is met het plan, mag worden voortgezet. Dit is niet van toepassing op het gebruik dat al strijdig was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.
Uit jurisprudentie (ABRS 10 november 2004, nr. 200306936/1) kan worden afgeleid dat het gebruik dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan viel, *in beginsel* niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht.
Het college heeft daarom besloten om inspreker op 19 januari 2007 een persoonsgebonden beschikking te geven om de woning Badweg 1 te Epe permanent te bewonen. Een omzetting naar een woonbestemming in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is, gelet op de precedentwerking die hiervan uit zou gaan, niet wenselijk.

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

36. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-15195)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat men een recreatieve nachtvoorziening zou willen realiseren op het perceel. Het zou dan om een Bed & Breakfast gaan die in een bestaand bijgebouw gerealiseerd dient te worden. Inspreker is bereid om een gedeelte van zijn gronden om te zetten van agrarisch naar natuur. Volgens inspreker sluit het initiatief aan bij de structuurvisie Veluweflank.

Reactie gemeente

Ad a. Het perceel heeft de bestemming "wonen". Volgens de beleidsnota "verblijfsrecreatie Gemeente Epe" is een Bed & Breakfast mogelijk naast een woonbestemming mits het inpandig is. Dit is ook in het bestemmingsplan overgenomen. Mocht het recreatieve gedeelte groter zijn dan de hoofdactiviteit wonen, en/of is er een andere vorm beoogd, dan is er sprake van het omzetten van de bestemming "wonen" naar "recreatie-verblijfsrecreatie". Dit dient via een herziening van het bestemmingsplan te gebeuren gezien de grootte van een dergelijke ontwikkeling. In de actualisatie van het bestemmingsplan kan dit verzoek dus niet worden meegenomen.
Volledigheidshalve merken wij nog op dat op dit moment een dergelijke ontwikkeling niet past binnen het geldende structuurplan Epe. Het perceel bevindt zich buiten het zogenaamde "kralensnoer" zoals verwoord in "Structuurplan Epe". Binnen dit kralensnoer zijn kleine recreatieve ontwikkelingen mogelijk, daarbuiten niet.

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

37. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2013-36725)

Samenvatting reactie

a. Inspreker verzoekt het bewonen van 7a (onderdeel van 7) te bestemmen volgens het feitelijk gebruik, te weten wonen.

Reactie gemeente

Ad a. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming "Wonen" deze bestemming is voor 7 en 7a samen. Op 11 augustus 1936 is er een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een boerderij, schuur, hooiberg en wagenschuur. Op de tekening is te zien dat als onderdeel van de boerderij een kookhuisje is gesitueerd. Deze zit vast aan de woning.
Op 19 oktober 1977 is er een vergunning verleend voor het verbouwen van de woning en bedrijfsgedeelte. Hierin is onder andere het bakhuisje opgenomen. Van oudsher werden bakhuisjes vaker bewoond door familie en blijft onderdeel van de bestaande woning. De systematiek van het bestemmingsplan is dat bakhuisjes als onderdeel van de woning gezien worden. Het heeft dus geen aparte bestemming en kan deze ook niet krijgen. Het toekennen van een extra woning zou betekenen dat er een extra woning wordt mogelijk gemaakt in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid staat de realisatie van extra woningen niet toe. Hiertoe is door de gemeenteraad op 30 juni 2011 een besluit genomen. Aan het verzoek van inspreker kan dan ook niet tegemoet worden gekomen.

Conclusie

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

38. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-38412)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat de garage die al 100 jaar oud is buiten het bestemmingsvlak valt. Inspreker zou deze graag in het bestemmingsvlak zien. Hij verzoekt om het bestemmingsvlak te vergroten.

Reactie gemeente

Ad a. In zowel het geldende bestemmingsplan als het voorontwerp bestemmingplan zijn de betreffende gronden bestemd als "Bos". Het bouwwerk mag blijven staan en valt onder het overgangsrecht. Het veranderen van de vorm van het bestemmingsvlak zou eventueel kunnen, maar het vergroten van het bestemmingsvlak past niet in de systematiek voor het nieuwe bestemmingsplan. In het verzoek van inspreker wordt uitgegaan van een vergroting van het bestemmingsvlak. Derhalve kan niet worden meegewerkt aan het verzoek.

Conclusie

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

39. inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-13454)

Samenvatting reactie

a. Inspreker geeft aan dat de bijgebouwen die aanwezig zijn op het perceel buiten het bestemmingsvlak vallen. In het voorgaande bestemminsplan was dit ook aan de orde, maar inspreker was toen nog geen eigenaar en mocht nog niet reageren. Er is destijds al wel overleg geweest met diverse ambtenaren over deze situatie. Inspreker verzoekt om het bestemmingsvlak hierop aan te passen zodat de bestaande bebouwing binnen het bestemmingsvlak valt.

Reactie gemeente

Ad a. Het is denkbaar dat de vorm van het bestemmingsvlak veranderd wordt, maar de totale oppervlakte moet hetzelfde blijven. Gelet op de grote wijziging die wordt voorgesteld, is dit in deze situatie erg lastig, maar niet onhaalbaar. Echter gaat het om een dusdanige grote wijziging dat het niet als wijziging in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen kan worden. Het perceel valt onder meer. in de Groene Ontwikkelingszone (voorheen EHS-natuur). Hierdoor is apart onderzoek naar de kernkwaliteiten noodzakelijk. Tevens rusten er op het perceel diverse natuurwaarden, waardoor er wellicht sprake kan zijn van verplichte natuurcompensatie. Om het bestemmingsvlak aan te passen zal een aparte procedure (herziening van het bestemmingsplan) gevolgd moeten worden. Hierin zal er een bestemmingsvlak op maat gemaakt kunnen worden. Binnen de huidige procedure kan het verzoek niet worden meegenomen.

Conclusie

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

40. Inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2015-07413).

Samenvatting reactie.

a. Inspreker verzoekt een woonbestemming toe te kennen aan het perceel in plaats van een agrarische bestemming met bouwvlak.

Reactie gemeente.

Ad a. Inspreker is eigenaar van het betreffende perceel. In het voorontwerp heeft het perceel de bestemming Agrarisch met de aanduiding "intensieve veehouderij". Er is geen bezwaar om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Het aantal woningen bedraagt na de wijziging niet meer dan 1 woning. Omliggende percelen hebben een woonbestemming. Inspreker heeft verzocht om de milieuvergunning in te trekken.

Conclusie.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het perceel plaatselijk bekend Weteringdijk 101 te Emst krijgt de bestemming `Wonen`.

41. Inspraakreactie van reclamant (registratienummer 2014-41598).

Samenvatting reactie.

In 2000 is bouwvergunning verleend voor de bouw van een schuur. Deze schuur valt deels buiten het bestemmingsvlak wonen. Inspreker verzoekt om het bestemmingsvlak aan te passen zodat de vergunde schuur binnen het bestemmingsvlak past. Inspreker voegt een kaart bij met daarop het gewenste bestemmingsvlak aangegeven (bijlage 2).

Reactie gemeente.
Er is inderdaad vergunning verleend voor de betreffende schuur. De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsvlak wordt aangepast zodanig, dat de schuur binnen het bestemmingsvlak valt. Daarbij is uitgangspunt van de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak gelijk blijft. De door inspreker gevraagde uitbreiding van het bestemmingsvlak is niet mogelijk omdat dit een forse uitbreiding van het bestemmingsvlak zou betekenen. Op het perceel rusten diverse natuurwaarden en een archeologische waarde. Voor een mogelijke uitbreiding van het bestemmingsvlak is nader onderzoek naar mogelijke aantasting van natuurwaarde en archeologische waarde noodzakelijk. Om het bestemmingsvlak aan te passen zal een aparte procedure (herziening van het bestemmingsplan) gevolgd moeten worden. Hierin zal er een bestemmingsvlak op maat gemaakt kunnen worden. Binnen de huidige procedure kan het verzoek tot uitbreiding niet worden meegenomen.

Conclusie.
De reactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De vergunde schuur wordt binnen het bestemmingsvlak Wonen gebracht. Het bestemmingsvlak wordt zodanig aangepast dat de oppervlakte gelijk blijft.