



Gemeente Epe

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Valkeniersweg 14-16 Vaassen

<anoniem>

Inhoudsopgave

<anoniem>.....	1
1. Inleiding.....	3
1.1 Achtergrond.....	3
1.2 Bestemmingsplan Valkeniersweg 14-16 Vaassen.....	3
2. Zienswijzen.....	4

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Valkeniersweg 14-16 te Vaassen.

1.1 Achtergrond

Een initiatiefnemer heeft het voornemen om de locatie Valkeniersweg 14-16 in Vaassen te ontwikkelen. Het initiatief voorziet in de realisatie van één nieuwe woning op nummer 16 en het daarmee loskoppelen van de woning aan de Valkeniersweg 14.

1.2 Bestemmingsplan Valkeniersweg 14-16 Vaassen

Voor het plangebied geldt tot op heden het bestemmingsplan 'Buitengebied Epe' uit 2017. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen Wonen en Agrarisch, de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'maximaal aantal woningen 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone-extensiveringsgebied'.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. In het huidige plan mogen er geen vrijstaande woningen staan, enkel een aaneengebouwde (twee-onder-een-kap) woning. Daarnaast wijken de bouw- en goothoogte van de nieuw te bouwen woning aan de Valkeniersweg 16 af van de hoogtes zoals aangegeven in het moederplan. Ook past de nieuw te realiseren woning niet binnen de vorm van de huidige woonbestemming. Voor de ontwikkeling is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ontvangen zienswijzen

Met ingang van 29 november 2021 heeft het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. De ingediende zienswijze voldoet aan deze eisen en is daarom ontvankelijk. Van de binnengekomen zienswijze wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ambtshalve aanpassingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging, bij vaststelling, zogenoemde ambtshalve aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In hoofdstuk 3 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de aanpassing.

2. Zienswijzen

1. [Reclamant]. Ontvangen op 10 januari 2022.

Samenvatting reactie

- A. Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen aanpassingen aan het uiterlijk van de woning op Valkeniersweg 14. De toelichting van het bestemmingsplan noemt dat nummer 14 wordt voorzien van dezelfde beeldkwaliteit als de nieuwbouw op nummer 16.
- B. Reclamant geeft aan niet betrokken te zijn geweest bij (het overleg voorafgaande aan) het opstellen van het plan.
- C. Volgens reclamant word er - na splitsing van percelen - door de initiatiefnemer een bouwsel aan Valkeniersweg 14 gebouwd. Dit zou aangegeven zijn in een ontwerp tekening in het ontwerp bestemmingsplan.
- D. Reclamant constateert dat er een schriftelijke verantwoording vanuit de initiatiefnemer voor de splitsing van de grond ontbreekt, alsmede een schriftelijke vastlegging omtrent vergoeding van eventuele directe en indirecte schade .
- E. Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen de bestemmingsplanwijziging waarbij de mogelijkheden tot het bouwen van een woning worden aangepast. De bouwhoogte wordt beperkt van 10 meter naar 4 meter, wat toekomstige woningbouw zou beperken.
- F. Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen het schrappen van exploitatiemogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het beperkt de reclamant in de mogelijkheden om percelen te exploiteren.

Reactie Gemeente Epe

Ad. A. Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan het stedenbouwkundige overleg (hierna: SBO) van de gemeente Epe. In dit overleg hebben verschillende vakdisciplines zitting zoals groen, stedenbouw, welstand en erfgoed. Vanuit het SBO is aangegeven dat het onwenselijk is om de achterblijvende woning aan de Valkeniersweg 14 los te maken van de woning aan nummer 16 zonder een zekere mate van afwerking en eenduidigheid. Dit mede gelet op de zeer geringe afstand tussen de woningen. De initiatiefnemers is daarom gevraagd om bij de achterblijvende woning aan de Valkeniersweg 14 dezelfde beeldkwaliteit te realiseren in overleg met reclamant. Dit is in de toelichting bij het bestemmingsplan aangegeven maar niet in de regels bij het bestemmingsplan vastgelegd omdat een nieuw te bouwen woning in de toekomst een eigen beeldkwaliteit mag hebben. Het is aan initiatiefnemer om met reclamant tot overeenstemming te komen over de beeldkwaliteit die gevraagd is bij de woning die blijft staan aan de Valkeniersweg 14. De tekst in de toelichting gaat dus enkel over de achterblijvende woning en niet over een eventuele nieuwe woning. Reclamant wordt dan ook niet gehinderd in toekomstige ontwikkelingen op zijn perceel. De reactie van reclamant geeft geen aanleiding het plan te wijzigingen.

Ad. B. Participatie bij een ruimtelijk initiatieven kent doorgaans twee fasen: de participatie in het voortraject en de formele procedure. Participatie in het voortraject is vormvrij. Als gemeente kunnen we dit maar tot zekere hoogte controleren en sturen. Het is gebruikelijk dat een initiatiefnemer omwonenden meeneemt bij de ontwikkeling van een plan. Meestal zet een initiatiefnemer dit uit bij een stedenbouwkundig bureau welke de stukken vervolgens bij ons aanlevert. Initiatiefnemer heeft in deze situatie aangegeven dat participatie heeft plaatsgevonden.

Naast de vormvrije participatie, voorafgaand aan de ruimtelijk procedure kennen we de wettelijke procedure. Tijdens de wettelijke procedure kan een ieder tijdens de ter inzagelegging een zienswijze

indienen op het ontwerp bestemmingsplan welke vervolgens wordt meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer is zowel betrokken tijdens het informele participatietraject als de formele procedure. De opmerking van reclamant geeft dan ook geen aanleiding het plan te wijzigen.

Ad. C. Het plan behelst geen nieuwbouw behorende bij de woning aan de Valkeniersweg 16 die op het perceel van reclamant wordt gebouwd. Als dit al zo was, dan zijn de afspraken over gebruik dan wel verkoop van grond een privaatrechtelijke aangelegenheid die niet binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan valt. De reactie geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

Ad. D. Afspraken over de sloop, bouw en eventuele schade die gaat ontstaan zijn privaatrechtelijk van aard en vallen niet binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan. De reactie van reclamant leidt dan ook niet tot een wijziging van het plan.

Ad. E. De focus bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan heeft met name gelegen op de nieuwbouw van Valkeniersweg 16. Hiervoor zijn plannen uitgewerkt die zijn vertaald in het bestemmingsplan. Per abuis zijn daarbij de bouw- en goothoogte voor de woning aan de Valkeniersweg 14 gelijkgesteld aan de nieuwe bouw- en goothoogte voor nummer 16. In het vastgestelde bestemmingsplan zal de goot- en bouwhoogte voor de woonbestemming op perceel van reclamant weer worden teruggebracht naar 3,5 en 10 meter. Een toekomstige woning kan, mits op voldoende afstand van de woning aan de Valkeniersweg 16, een eigen beeldkwaliteit krijgen. Het toekomstige bouwplan zal getoetst worden aan het onderhavige bestemmingsplan en de welstandnota.

Ad. F. Ten behoeve van de leesbaarheid van het ontwerp bestemmingsplan Valkeniersweg 14-16 zijn niet alle regels uit het moederplan onverkort opgenomen. Foutief zijn hierbij echter ook de algemene gebruiksregels verwijderd, die gelden voor alle locaties in het buitengebied van de gemeente Epe. Het was niet bedoeling de gebruiksmogelijkheden van nummer 14 in te perken. Dit wordt dan ook hersteld in het vastgestelde plan, door het alsnog opnemen van de algemene gebruiksregels.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen:

Regels

Wonen

- Beide adressen krijgen een eigen woonbestemming (Wonen-1 en Wonen-2).
- Artikel 4 Wonen zal worden vervangen door artikel 4 Wonen-1. Op de Valkeniersweg 14 wordt de bestemming Wonen-1 gelegd met hierbij behorend de regels zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Epe exclusief de voorwaardelijke verplichtingen die hierin zijn opgenomen voor specifieke adressen niet zijnde de Valkeniersweg 14. Een belangrijk verschil met onderhavig bestemmingsplan is dat voor het perceel van reclamant, de Valkeniersweg 14, de bouw- en goothoogte worden teruggebracht naar 3,5 en 10 meter
- Artikel 5 Waarde-Archeologie 5 wordt vervangen door artikel 5 Wonen-2. De Valkeniersweg 16 krijgt de bestemming Wonen-2 met hierbij behorend de regels zoals opgenomen in onderhavig ontwerp bestemmingsplan.
- Per bestemmingsvlak Wonen is slechts 1 woning toegestaan.

Exploitatiemogelijkheden

- De exploitatiemogelijkheden kunnen worden toegevoegd aan de woonbestemmingen, conform de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Epe. Aan Hoofdstuk 3 Algemene regels wordt het volgende artikel toegevoegd:

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Bed and breakfast

Bed and breakfast is toegestaan binnen (bedrijfs)woningen, mits:

- *bed and breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;*
- *het aantal slaapplekken niet meer bedraagt dan 4.*

9.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in ieder geval verstaan:

- *het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;*
- *het gebruiken of het laten gebruiken van een gedeelte van een (bedrijfs)woning dan wel aan- en bijgebouwen als zelfstandige woning.*

Ook moeten de volgende definities worden toegevoegd aan Artikel 1 Begrippen:

bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben

seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

Overig

- Op basis van de bovenstaande aanpassingen en aanvulling wordt de nummering van de artikelen en hoofdstukken in de regels aangepast.

Verbeelding:

- In plaats van één woonbestemming worden er conform de wijziging in de regels twee bestemmingsvlakken voor wonen gerealiseerd: Wonen-1 en Wonen-2.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden de door te voeren ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan beschreven. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen aan het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan.

Verbeelding

Verkleining woonbestemming

Om het onderhavige initiatief te kunnen realiseren moest de woonbestemming op het perceel aan de Valkeniersweg 16 in vorm worden aangepast ten opzichte van het bestemmingsvlak in het Bestemmingsplan Buitengebied Epe. Dit is toegestaan, onder voorwaarde dat het bestemmingsvlak per saldo niet groter zou worden; immers, een groter bestemmingsvlak betekent ook een grote gebied waarop ten dienste van het Wonen gebouwd mag worden. Op deze locatie, gelegen in de Veluweflank, is meer versterking niet wenselijk.

Per abuis is het bestemmingsvlak in het ontwerp bestemmingsplan Valkeniersweg 14-16 groter ingetekend ten opzichte van het oppervlak in de huidige situatie. Het bestemmingsvlak wordt aangepast op hieronder aangegeven wijze:

