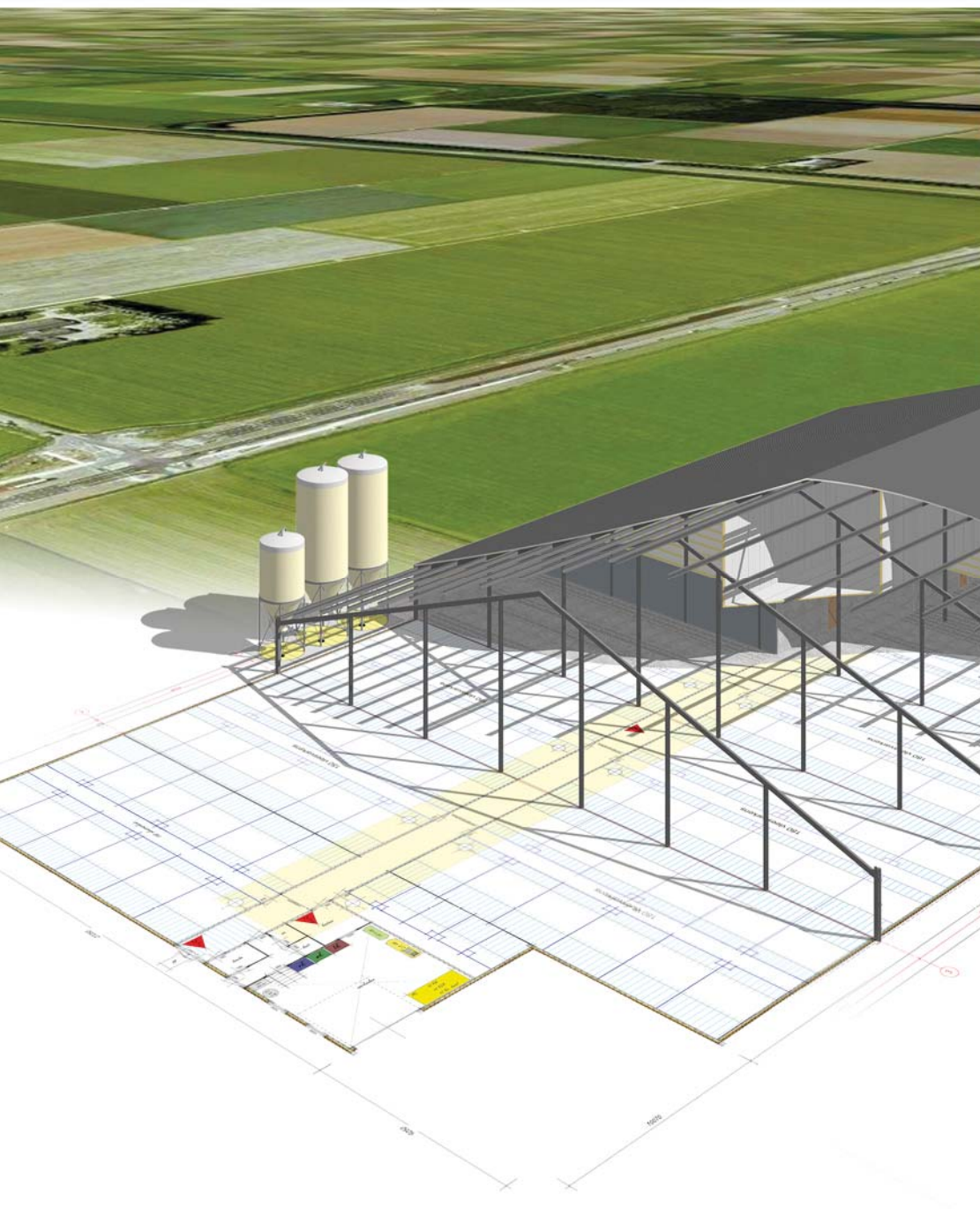


# Vastgesteld bestemmingsplan

Correctieve  
herziening  
bestemmingsplan  
functieverandering  
Dijkhuizerzandweg  
15, Epe





Vastgesteld bestemmingsplan  
Correctieve herziening bestemmingsplan  
functieverandering Dijkhuizerzandweg 15, Epe

Locatie  
Dijkhuizerzandweg 15  
8161 NS Epe

Agra-Matic B.V.  
Mark de Jong  
Postbus 396  
6710 BJ Ede

Datum: 29 februari 2024  
Status: Vastgesteld



## INHOUD

|           |                                                                                    |          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b>  | <b>Inleiding.....</b>                                                              | <b>1</b> |
| 1.1       | Aanleiding .....                                                                   | 1        |
| 1.2       | Reikwijdte van deze herziening .....                                               | 1        |
| <b>2</b>  | <b>Juridische aspecten .....</b>                                                   | <b>2</b> |
| 2.1       | De wijzigingen.....                                                                | 2        |
| 2.1.1     | Verbeelding.....                                                                   | 2        |
| 2.1.2     | Planregels .....                                                                   | 2        |
| <b>3</b>  | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                                                       | <b>3</b> |
| 3.1       | Economische uitvoerbaarheid .....                                                  | 3        |
| 3.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                             | 3        |
| 3.2.1     | Vooroverleg .....                                                                  | 3        |
| 3.2.2     | Zienswijze .....                                                                   | 3        |
|           | <b>Bijlagen.....</b>                                                               | <b>4</b> |
| Bijlage 1 | Toelichting bestemmingsplan Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe .... | 5        |
| Bijlage 2 | Aerius berekening .....                                                            | 6        |



# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Het bestemmingsplan Buitengebied, Correctieve herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe heeft betrekking op een aantal correcties van het op 7 juli 2022 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe ten behoeve van de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

Inmiddels zijn er al enkele (bouw)plannen getoetst aan dit nieuwe bestemmingsplan. Daarbij is gebleken dat de verbeelding niet helemaal juist is en niet alle planregels (juridisch) even werkbaar zijn. Met deze herziening wordt beoogd om deze onduidelijkheden te herstellen en eventueel de planregels op bepaalde punten te verbeteren.

## 1.2 REIKWIJDTE VAN DEZE HERZIENING

Zoals gezegd zal deze herziening enkel de aanpassingen (wijziging, toevoeging en/of verwijdering) van de verbeelding en de planregels, zoals die eerder waren opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe herzien. Voor een goede leesbaarheid van het bestemmingsplan wordt een algehele nieuw set planregels opgesteld.

## 2 JURIDISCHE ASPECTEN

### 2.1 DE WIJZIGINGEN

#### 2.1.1 Verbeelding

Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan (lid 4.1 sub a in combinatie met de verbeelding) is het niet mogelijk om twee nieuwe woningen op te richten omdat in de verbeelding maar twee bestemmingsvlakken wonen zijn opgenomen. Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe, zie bijlage 1 van deze toelichting, blijkt is het de bedoeling geweest om de bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming en het mogelijk te maken om twee woning toe te voegen. Dit blijkt ook uit het raadsbesluit en het inrichtingsplan. In de verbeelding is ter plaatse van deze twee nieuwe woningen één bestemmingsvlak wonen opgenomen. Op basis van lid 4.1 sub a is echter maar één woning per bestemmingsvlak toegestaan. De verbeelding is aangepast zodat er sprake is van drie bestemmingsvlakken wonen binnen het plangebied in plaats van twee. Op deze manier kunnen twee nieuwe woningen worden opgericht zoals de bedoeling was met het bestemmingsplan Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe.

Omdat onderhavig bestemmingsplan in feite een extra woning toestaat ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe,' ondanks dat het toestaan van twee extra woningen de bedoeling was, is een nieuwe stikstofberekening gemaakt van de gebruiksfase op basis van de huidige versie van het rekenprogramma Aerius Calculator. De berekening is opgenomen in bijlage 2. Hieruit blijkt dat de stikstofemissie in de gebruiksfase niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van de omliggende Natura-2000 gebieden.

#### 2.1.2 Planregels

##### Lid 4.6 sub a

In lid 4.6 sub a wordt verwezen naar lid 4.2 sub a. Aangezien lid 4.6 een planregel betreft om af te wijken van de gebruiksregels dient verwezen te worden naar lid 4.1 sub a. Dit wordt hersteld.

##### Lid 4.6 sub b

De locatie Dijkhuizerzandweg 15 heeft de aanduiding 'agrarisches hobbybedrijf' gekregen. Op basis van lid 4.1 sub c is een 'agrarisches hobbybedrijf' enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisches hobbybedrijf'.

Voor de twee nieuwe woningen is conform het moederplan lid 4.4 sub a opgenomen. Nu blijkt dat lid 4.1 sub c er voor zorgt dat geen toepassing gegeven kan worden aan lid 4.4 sub a. Door artikel 4.1 sub c is ook een afwijking van de gebruiksregels nodig om bij de nieuwe woningen een agrarisch hobbybedrijf te mogen gebruiken. Dit wordt opgelost door lid 4.6 sub b toe te voegen. Middels lid 4.6 sub b kan bij een omgevingsververgunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 sub c ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf indien wordt voldaan aan de voorwaarde zoals gesteld in lid 4.4 sub a.

## 3 UITVOERBAARHEID

### 3.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gelet op het feit dat deze correctieve herziening enkel wijzigingen/aanpassingen van de bestaande verbeelding planregels van het bestemmingsplan Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe betreft, zijn er geen financiële consequenties.

### 3.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

#### 3.2.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg gepleegd dient te worden met de reguliere overlegpartners. In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe zijn de reguliere vooroverlegpartners in het kader van vooroverleg bij het plan betrokken:

- ▶ De provincie Gelderland;
- ▶ Waterschap Vallei en Veluwe;
- ▶ Omgevingsdienst de Vallei.

Al deze partijen zijn actief betrokken geweest omtrent de provinciale omgevingsverordening (provincie), de milieuaspecten (omgevingsdienst), landschappelijke inpassing (provincie) en de wateraspecten (waterschap) bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe.

Gelet op het feit dat deze correctieve herziening enkel wijzigingen/aanpassingen van de bestaande verbeelding en planregels van het bestemmingsplan Buitengebied herziening Dijkhuizerzandweg 15, Epe betreft, zijn deze wijzigingen opnieuw voorgelegd.

#### 3.2.2 Zienswijze

Conform de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Ingediende zienswijzen op het ontwerp worden door de gemeente beoordeeld en zo nodig meegenomen in het definitief vast te stellen bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 november zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is mede op basis hiervan ongewijzigd vastgesteld.

## BIJLAGEN

# BIJLAGE 1 TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED HERZIENING DIJKHUIZERZANDWEG 15, EPE

## BIJLAGE 2      AERIUS BEREKENING