



Gemeente Epe

Zienswijzennota

Geanonimiseerd

Ontwerp wijziging omgevingsplan Ledderweg 48-50 Epe

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp wijziging omgevingsplan Ledderweg 48-50 Epe. De wijziging voorziet in de transformatie van de bedrijfswoning met bijgebouw van het installatiebedrijf naar een gewone woning en de bouw van 3 nieuwe woningen aan de Ledderweg 48-50 te Epe.

Met ingang van 30 oktober 2025 heeft het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan in te zien geweest via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

Gedurende de bovengenoemde periode is op 10 december 2025 een zienswijze ingediend. De zienswijze is ondertekend door 27 personen, van 18 adressen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dient een zienswijze 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.

Bewonersavond

Op 24 februari 2026 is een avond georganiseerd door de initiatiefnemer om informatie te geven en te bezien of aan de bezwaren tegemoet kon worden gekomen. Dit heeft geleid tot een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en omwonenden, dat een strook onbebouwd blijft. Dit wordt ook zichtbaar in het hier op aangepaste inrichtingsplan.

2. Zienswijzen

Zienswijze van [REDACTED]

[REDACTED], d.d. 10 december 2025 (ingekomen 10 december 2025)

Samenvatting reactie

Reclamanten zijn van mening dat de landbouwgrond (perceel 4558) moet blijven zoals deze is en de contouren van het woonerf intact gehouden moet worden. Gesteld wordt dat dat een positieve uitwerking heeft op de sloten en de flora en fauna. Ook stedenbouwkundig en ruimtelijk zouden de woningen in het woonerf geplaatst kunnen worden, zodat het aanzicht van het erf intact blijft.



Het rode deel is perceel 4558

Reactie gemeente

Een omgevingsplan moet zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij toetsen daarom eerst aan het geldende beleid.

Vanuit de *Omgevingsvisie* willen we op de Veluweflank intensieve bedrijfsvoering in 2030 substantieel verminderen. Om deze transitie mogelijk te maken, zetten we in op het ontwikkelen van kleinschalige woningprojecten. Deze woningontwikkeling en/of functieverandering voegt zich naar de omgeving (buurtschappen vs. open gebied).

Volgens de *gemeentelijke woonagenda 'Goed Wonen 2024-2028'* is de locatie aan de Ledderweg 48-50 te Epe een transformatie. We beschouwen hierin het gehele perceel, dat tot de transformatie behoort. Hierbij gaat het om het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgestelde initiatief past in zowel de Omgevingsvisie, als de Woonagenda.

Verder is het plan beoordeeld door adviseurs van de Omgevingstafel (ruimtelijke criteria) en de Omgevingsdienst (milieutechnische aspecten). Het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan voldoen aan het ruimtelijk advies. De verschillende onderzoeken hebben aangetoond dat het plan voldoet aan de milieutechnische criteria. Hierdoor is er geen aanleiding om het plan te laten wijzigen.

Wel heeft de initiatiefnemer aanpassingen gedaan in het inrichtingsplan om tegemoet te komen aan de bezwaren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de gevraagde wijziging van het omgevingsplan aan te passen.