



**Gemeente Epe**

## **Zienswijzennota**

**Ontwerp bestemmingsplan “Epe Noord, actualisatie wonen –  
wonen in het bos”**



## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	1
1. Inleiding .....	2
2. Zienswijzen .....	3
3. Ambtshalve wijzigingen .....	14

# 1. Inleiding

De voorliggende "Zienswijzennota" bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos".

Met ingang van 3 oktober 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe met de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend, ondertekend en daarmee ontvankelijk. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

In hoofdstuk 3 worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

## 2. Zienswijzen

### 1. Zienswijze d.d. 12 november 2012 van dhr. N.S. Commijs, Eperheemweg 17 te Epe (nr. 2012-38358, 2012-39178 en 2013-02617)

#### Samenvatting zienswijzen

Reclamant heeft zowel een mondeling als een schriftelijke zienswijze naar voren gebracht.

#### *Mondelinge zienswijze*

- a. Reclamant heeft geconstateerd dat een aantal bijgebouwen bij zijn woning buiten het bouwblok staan. Reclamant is ervan op de hoogte dat de bijgebouwen in dat geval onder het overgangsrecht vallen, maar aangezien de bijgebouwen aan vervanging toe zijn, is dit geen oplossing wat reclamant betreft. Reclamant heeft de woning anderhalf jaar geleden gekocht. De woning ligt in "Natuurschoonwetlandschap". Reclamant is eigenaar van percelen 1703, 2674 en 2333. Reclamant besteedt veel aandacht en zorg aan het terugbrengen van de woning (uit 1904) en omliggend gebied naar de historische toestand. Vanwege een brand woont reclamant in een tijdelijke unit achter de woning. Reclamant verzoekt het bouwblok zodanig te verschuiven dat de bestaande bijgebouwen in het bouwblok komen te vallen. Volgens reclamant is het elders binnen het bouwblok plaatsen van de bijgebouwen niet mogelijk, aangezien het uitzicht vanuit en op de woning daardoor te veel zou worden aangetast.
- b. Reclamant verzoekt ook om het bouwblok aan de "achterzijde" minder strak om de woning te leggen, aan deze zijde bevindt zich namelijk een kelder.

#### *Schriftelijke aanvulling op mondelinge zienswijze*

Hoofdpunt van de zienswijze is dat het op de kaart aangegeven bouwvlak niet de actuele situatie van de ligging van het hoofdhuis weergeeft en de situering van bijgebouwen weergeeft.

Reclamanten hebben de feitelijke situatie met de plantekening vergeleken en het één en ander geconstateerd. Ter aanvulling c.q. verduidelijking van de mondelinge zienswijze worden de volgende punten aangegeven.

#### Aanvulling bij punt a:

- a. Het hoofdhuis van het landgoed Eperheem, gelegen aan de Eperheemweg 17 te Epe is in 1926 ontstaan tijdens een omvangrijke verbouwing van het oorspronkelijke landhuis dat omstreeks 1900 is gebouwd. In 2005 is aan de oostkant een serre aan het hoofdhuis gebouwd. Afgelopen jaar hebben reclamanten het hoofdhuis opgeknapt en geschilderd. Reclamanten hebben het plan om naast het herstel van het hoofdhuis en de bijgebouwen ook de omliggende tuin, de heide en het bos van het landgoed Eperheem te herstellen/weer in een zo oorspronkelijk mogelijk staat terug te brengen. Het is voor reclamanten van belang om nu een actuele plankaart te hebben om zodoende het herstelplan goed uit te kunnen voeren. Reclamant geeft aan dat er een garage (waarschijnlijk uit 1926) en een later aangebouwde houten open schuur, een schaapskooi(tje) aan de noordzijde, een kleine garage aan de west zijde en een dierenverblijf/schuur(tje) in het bos aanwezig zijn. De bijgebouwen liggen buiten het bouwvlak. Reclamanten willen graag dat het bouwvlak aangepast wordt cq. een logischere vorm krijgt door middel van bijvoorbeeld een verschuiving naar het westen om zodoende de beoogde herstelplannen van het landgoed te kunnen uitvoeren.

#### Aanvulling bij punt b:

- b. Op de plankaart staat de bouwvlakgrens pal langs de noordgevel, terwijl het overstek van het rietendak nog zeker een halve meter tot meter tot voorbij de bouwvlakgrens reikt. Dat geldt ook voor de koekoek van de kelder.
- c. De in 2005 bijgebouwde serre staat niet op de plankaart, maar ligt wel in het bouwvlak.



### Reactie gemeente

Ad a. Zoals door reclamant aangegeven is op het perceel van reclamant 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig. Deze bijgebouwen liggen allemaal buiten het bouwvlak. Op basis van onderzoek in de bouwdoSSIers hebben wij geconcludeerd dat er voor geen enkel bijgebouw een vergunning aanwezig is. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat het adres omgenummerd is. Reclamant heeft evenmin bouwvergunningen kunnen overhandigen. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos, is maximaal 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan binnen het bouwvlak. De door reclamant overhandigde informatie en foto's tonen aan dat de bouwwerken dermate verouderd zijn dat het reëel is te veronderstellen dat de bouwwerken al aanwezig waren ten tijde van het bestemmingsplan Epe Noord uit 1985. Gelet op het overgangsrecht van dat bestemmingsplan, vallen ook zonder bouwvergunning gebouwde bouwwerken onder het bouwovergangsrecht. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dat niet anders: de beschermende werking van een bouwwerk dat onder het oude overgangsrecht viel, vervalt niet in een nieuw bestemmingsplan. Bouwovergangsrecht zelf levert geen bouwvergunning cq. omgevingsvergunning vervangende titel op. De bouwwerken worden door het bouwovergangsrecht ook niet op een andere manier gelegaliseerd. Het geheel vernieuwen van de bouwwerken is daarom niet mogelijk. Voor het gedeeltelijk vernieuwen van de bouwwerken is een omgevingsvergunning bouwen benodigd dat aan de geldende regelgeving moet worden getoetst.

Reclamant verzoekt om het bouwvlak in westelijke richting te verplaatsen. Buiten het huidige bouwvlak geldt echter, op basis van het bestemmingsplan Epe Noord 2010, de bestemming bos. Het in stand houden van het groene bosrijke karakter staat hier centraal. Daar komt bij dat het perceel is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur Natuur. Een aantasting van de hier geldende natuurwaarden is daarom niet uit te sluiten. Een verplaatsing van het bouwvlak achten wij daarom niet wenselijk. Temeer omdat dit een precedent schept naar andere soortgelijke situaties.

- Ad b. In artikel 2.2. van de regels is bepaald dat onder andere overstekende daken en andersoortige ondergeschikte bouwdelen maximaal 1 meter de bouwvlak (en bestemmings)grenzen mogen overschrijden. In die zin treedt er in de onderhavige situatie geen probleem op.
- Ad c. Op de plankaart is het hoofdgebouw ingetekend. De serre is een aan/uitbouw, vergund en passend binnen de toegestane inhoudsmaat. In die zin treedt er in de onderhavige situatie geen probleem op.

## **2. Zienswijze d.d. 12 november 2012 van Vereniging Behoud Kwaliteit Epe, p/a Norelbosweg 17 te Epe (nr. 2012-37832)**

### Samenvatting zienswijze

- a. Reclamanten zijn het eens met de inhoud van de toelichting en de planregels, die gepubliceerd zijn op ruimtelijkeplannen.nl.
- b. De plankaarten op ruimtelijkeplannen.nl vertonen tekorten want de aanduidingen op de plankaarten, zoals BO-BOT, woningcategorieën en overige detaillering e.d. ontbreken.
- c. De Legenda is incompleet; het toont slechts de bestemmingen Bos (groen) en Wonen (geel). Er is geen verwijzing naar de bestemmingen, b.v. naar Bos-Bostuin (Artikel 3), Wonen-Wonen in het bos (Artikel 4) of overige aanduidingen, die op de kaarten (zouden) moeten staan.
- d. In het sub-venster staat vermeld: "Er zijn geen plannen die een relatie hebben met dit plan". Dat moet zijn "Dit plan heeft een relatie met het Bestemmingsplan Epe-Noord, vastgesteld op 25 maart 2010. Dit bestemmingsplan Epe-Noord zal aantekeningen krijgen, waarop aangegeven is welke delen vernietigd zijn en waarvoor het Bestemmingsplan Epe-Noord actualisatie wonen-wonen in het bos van toepassing is.
- e. In het sub-venster staat vermeld: "Dit plan is niet opgenomen in een dossier".
- f. Een snelle en heldere integratie van dit bestemmingsplan met het op 25 maart 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Epe-Noord" is gewenst. Verzocht wordt met spoed deze integratie met de nodige aanpassingen uit te voeren.

#### Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b/c De verbeelding van bestemmingsplannen is, als gevolg van de verplichte digitalisering van bestemmingsplannen, veranderd ten opzichte van het bestemmingsplan Epe Noord uit 2010. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De verplichting om bestemmingsplannen te digitaliseren is toen echter uitgesteld tot 1 januari 2010. In deze 'tussenperiode' was het verplicht om bestemmingsplannen door middel van pdf bestanden te ontsluiten via internet. Het bestemmingsplan Epe Noord is in deze periode in procedure gegaan en is daarom als 'pdf-plan' onherroepelijk geworden. Het ontwerp bestemmingsplan Epe Noord, wonen – wonen in het bos is daarentegen ná 1 januari 2010 als ontwerp bestemmingsplan in procedure gegaan en dient daarom aan de digitale vereisten van de RO Standaarden te voldoen. De verbeelding van dit bestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is daarom anders. De legenda, bestemmingen en aanduidingen staan niet meer direct zichtbaar in het scherm. Er moet geklikt worden op een locatie en vervolgens verschijnen de voor dat perceel relevante gegevens. De door reclamanten gemiste aanduidingen e.d. verschijnen dan alsnog.
- Ad d. Zoals hierboven uitgelegd, is het bestemmingsplan "Epe Noord" uit 2010 een 'pdf-plan'. dit staat niet op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarom kan er geen "relatie" gelegd worden tussen "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" en "Epe Noord" uit 2010. Overigens is het ontwerpbestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" weliswaar een actualisatie (reparatie) van het bestemmingsplan Epe Noord, maar van een relatie met dat plan is geen sprake, omdat het een afzonderlijk plan is met een eigen toelichting en een specifiek op dit gebied toegesneden set regels en verbeelding. Zoals reeds aan reclamanten toegezegd zal in het (pdf) bestemmingsplan Epe Noord uit 2010 bij de percelen waarvan de vaststelling door de Raad van State is vernietigd (en waarvan het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" de reparatie vormt) een verwijzing worden geplaatst naar het plan "Epe Noord, wonen – wonen in het bos".
- Ad e. Met de inwerkingtreding van de RO Standaarden 2012 is het mogelijk om een dossierstatus aan bestemmingsplannen toe te kennen. Voor alle plannen van de gemeente Epe is dit inmiddels gebeurd. Voor het bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen - wonen in het bos" is, zoals bij elk ontwerp bestemmingsplan, de status 'in voorbereiding' opgenomen. Bij elke stap in de procedure wordt vervolgens de status aangepast.
- Ad f. Het geheel digitaliseren van het moederplan Epe Noord uit 2010 vinden wij gezien de kosten die daarmee gepaard gaan, niet wenselijk en noodzakelijk. Beide plannen zijn online in te zien, waarmee voor een ieder inzichtelijk is welke bestemming waar geldt.

### **3. Zienswijze d.d. 12 november 2012 van Makelaarskantoor Buitenkamp, de heer H.J. Buitenkamp, namens de heer en mevrouw J.P. Paulusma en N. Paulusma - Tesink, Eperheemweg 3 te Epe (2012-37726)**

#### Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen categorie C op het perceel Eperheemweg 3 te Epe. Op het terrein "De Kortenkamp" gelegen, tussen de Heerderweg, Kortenkampweg en Eperheemweg zijn drie woningen aanwezig. Alle drie de woningen zijn gelegen op zeer ruime kavels. Het betreffen zelfstandige wooneenheden, maar hebben verschillende categorieën toebedeeld gekregen. Reclamant heeft bezwaar tegen de grote willekeur waarmee de bouwvlakken en categorieën zijn aangegeven. De motivatie hiertoe ontbreekt. Reclamant wil deze motivatie graag inzien.
- b. Opgemerkt wordt dat het college bij het bestemmingsplan Epe Noord 2010 in eerste instantie ook van plan was de categorie-indeling los te laten, maar dat de categorie-indeling uiteindelijk met een ambtshalve wijziging alsnog is teruggebracht bij de vaststelling van dat bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat de terreinoppervlakte van het perceel destijds de inhoud van de woning bepaalde. Een dergelijke regeling zou ook nu reëel zou zijn. De gemeente heeft al voldoende maatregelen genomen om het onnodig kappen van bomen tegen te gaan. Deze maatregelen zien met name op het overblijvende onbebouwde deel van het perceel. Het niet toestaan van extra bouw mogelijkheden staat hier los van.

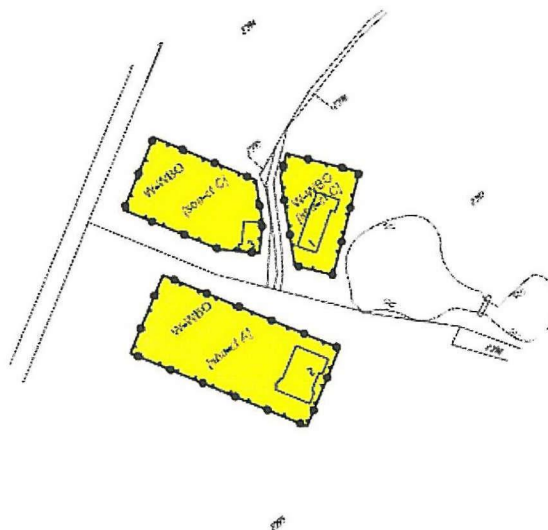
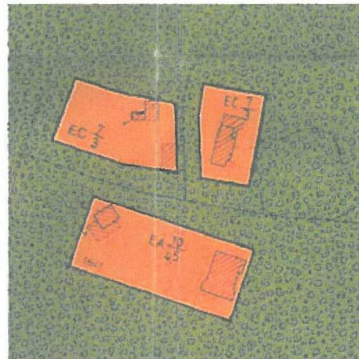


- c. Bij de vernietiging van het vastgestelde bestemmingsplan Epe Noord voor het onderdeel "Wonen - Wonen in het Bos" zijn andere redenen geweest. Bij de beoordeling van het onderdeel is echter niet meegenomen dat er een zeer groot aandeel van de bewoners van het gebied waar dit bestemmingsplan overgaat totaal niet geïnformeerd blijken te zijn inzake de inhoud van het gewijzigde bestemmingsplan en de thans voorgestelde actualisatie daarvan.
- d. Tevens is in het geval van het onderhavige perceel Eperheemweg 3 te Epe het bouwblok in verhouding klein is en onlogisch geprojecteerd. Dit bouwblok zou veel ruimer aangegeven dienen te worden.
- e. Verwezen wordt naar het bezwaarschrift/zienswijze ingediend namens de erven Pekelharing. Deze wordt ook op dit bezwaarschrift/zienswijze van toepassing verklaard.

Reactie gemeente

Ad a. Het voorliggende bestemmingsplan is, zoals de naam van het bestemmingsplan ook aangeeft, een actualisatie van het bestemmingsplan "Epe Noord 1985". Dit bestemmingsplan omvat de percelen 'wonen – wonen in het bos' die destijds ook zijn opgenomen in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Epe Noord", maar waarvan de Raad van State de bestemming 'wonen – wonen in het bos' heeft vernietigd.

De vigerende rechten uit het bestemmingsplan Epe Noord 1985 zijn als basis gebruikt voor het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos". Hieronder zijn de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan "Epe Noord 1985" en het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen" in het bos afgebeeld voor wat betreft onder andere het perceel Eperheemweg 3 (linksboven).



Zoals uit bovenstaande afbeeldingen blijkt zijn zowel het vigerende bouwvlak aan Eperheemweg 3, maar ook de bouwvlakken op de naastgelegen percelen, identiek aan het bouwvlak uit het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos". Ook de categorie indeling, en de daarbij behorende oppervlaktes en maten, zijn overgenomen. Van willekeur is daarom geen enkele sprake. Het zijn de vigerende rechten die zijn overgenomen.

- Ad b. Bij de vaststelling van bestemmingsplan "Epe Noord" in 2010 heeft de gemeenteraad er voor gekozen om wederom de categorieën A (oppervlakte woonhuis max. 350 m<sup>2</sup> en inhoud max. 1.400 m<sup>3</sup>), B (oppervlakte woonhuis max. 250 m<sup>2</sup> en inhoud max. 1.100 m<sup>3</sup>) en C (oppervlakte woonhuis max. 150 m<sup>2</sup> en inhoud max. 750 m<sup>3</sup>) op te nemen. Het uitgangspunt dat ten grondslag lag aan dat besluit geldt nog steeds: het behoud van het groene en unieke karakter binnen het plangebied. Dit aspect weegt zwaarder dan het toestaan van extra bouwmogelijkheden, en daarmee extra verstening, binnen dit bosrijke gebied.
- Ad c. Ten eerste merken wij op dat zowel de gewijzigde vaststelling als de vernietiging van een deel van het bestemmingsplan Epe Noord op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze is gepubliceerd. De gevolgtrekking dat er een nieuw bestemmingsplan voor deze bestemming nodig was, is evident. Ten tweede merken wij op dat vervolgens de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze heeft plaatsgevonden. Een ieder heeft zichzelf dus ook hiervan op de hoogte kunnen stellen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verantwoordelijkheden van de gemeente omtrent bekendmaking van een bestemmingsplanprocedure.
- Ad d. Zoals onder a. aangegeven zijn voor wat betreft het bouwvlak de vigerende rechten overgenomen. Buiten het bouwvlak geldt de bestemming 'bos' uit het bestemmingsplan Epe Noord uit 2010. Een vergroting van het bouwvlak achten wij niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van het in beleid als uitgangspunt verankerde groene, bosrijke karakter van de wijk Epe Noord. Daarnaast scheidt dit een precedent naar andere soortgelijke gevallen.
- Ad e. Zie de beantwoording onder zienswijze 5.

#### **4. Zienswijze d.d. 12 november 2012 van Makelaarskantoor Buitenkamp, de heer H.J. Buitenkamp, namens de heer en mevrouw B. Gosschalk en G.P.J. Gosschalk-van Veelen Belvédèreweg 2 te Epe (2012-37725)**

##### Samenvatting zienswijze

- a. Het totale perceel aan de Belvédèreweg 2 te Epe betreft een terrein groot 2.82.70 ha (28.270 m<sup>2</sup>) waarvan nu slechts 150 m.2 plm. een half procent bebouwd mag worden als woonhuis. Een groot gedeelte van het terrein is een open terrein zodat er van bos aldaar geen sprake is. De overige gelijkwaardige panden hebben minder terrein per woning maar grotere bebouwingmogelijkheid. Ook het feit dat het huidige woonhuis reeds een grotere oppervlakte heeft maakt het dat het onderhavige perceel in strijd met de bestemming zou komen.
- b. Opgemerkt wordt dat het college bij het bestemmingsplan Epe Noord 2010 in eerste instantie ook van plan was de categorie-indeling los te laten, maar dat de categorie-indeling uiteindelijk met een ambtshalve wijziging alsnog is teruggebracht bij de vaststelling van dat bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat de terreinoppervlakte van het perceel destijds de inhoud van de woning bepaalde. Een dergelijke regeling zou ook nu reëel zou zijn. De gemeente heeft al voldoende maatregelen genomen om het onnodig kappen van bomen tegen te gaan. Deze maatregelen zien met name op het overblijvende onbebouwde deel van het perceel. Het niet toestaan van extra bouwmogelijkheden staat hier los van.
- c. Bij de vernietiging van het vastgestelde bestemmingsplan Epe Noord voor het onderdeel "Wonen - Wonen in het Bos" zijn andere redenen geweest. Bij de beoordeling van het onderdeel is echter niet meegenomen dat er een zeer groot aandeel van de bewoners van het gebied waar dit bestemmingsplan overgaat totaal niet geïnformeerd blijken te zijn inzake de inhoud van het gewijzigde bestemmingplan en de thans voorgestelde actualisatie daarvan.

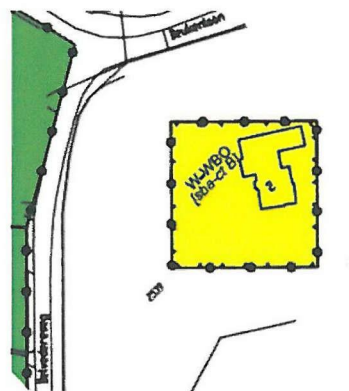
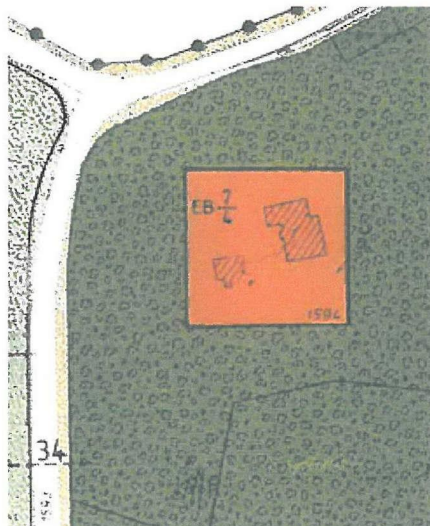
- d. Opgemerkt wordt dat het bouwblok van het onderhavige perceel aan de Belvédèreweg 2 te Epe in verhouding klein en onlogisch is geprojecteerd. Dit bouwblok zou veel ruimer aangegeven dienen te worden.
- e. Verwezen wordt naar het bezwaarschrift/zienswijze ingediend namens de erven Pekelharing. Deze wordt ook op dit bezwaarschrift/zienswijze van toepassing verklaard.

Reactie gemeente

Ad a. Het voorliggende bestemmingsplan is, zoals de naam van het bestemmingsplan ook aangeeft, een actualisatie van het bestemmingsplan Epe Noord uit 1985. Dit bestemmingsplan omvat de percelen "wonen – wonen in het bos" die destijds ook zijn opgenomen in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Epe Noord, maar waarvan de Raad van State de bestemming 'wonen – wonen in het bos' heeft vernietigd.

De vigerende rechten uit het bestemmingsplan Epe Noord zijn als basis gebruikt voor het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos". In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, heeft het perceel aan de Belvédèreweg 2 daarom in het ontwerp bestemmingsplan een categorie indeling "B" gekregen, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat er 250 m<sup>2</sup> aan bebouwing is toegestaan.

Hieronder zijn de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan "Epe Noord 1985" en het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" afgebeeld:



- Ad b. Zie het gestelde bij zienswijze 3 onder b.
- Ad c. Zie het gestelde bij zienswijze 3 onder c.
- Ad d. Zie het gestelde bij zienswijze 3 onder d.
- Ad e. Zie de beantwoording onder zienswijze 5.



**5. Zienswijze d.d. 5 november 2012 van Makelaarskantoor Buitenkamp, de heer H.J. Buitenkamp, namens de erven Drs. J.M. Pekelharing, gewoonde hebbende Eperheemweg 1 te Epe (nr. 2012-37218)**

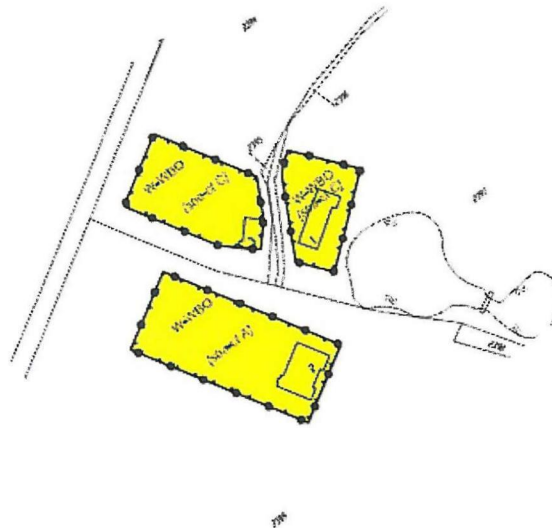
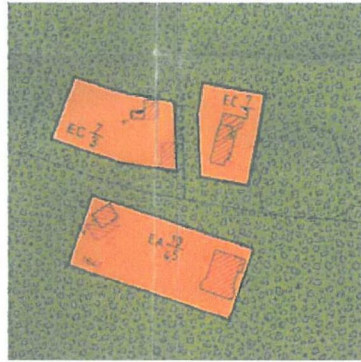
Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen categorie C op het perceel Eperheemweg 1 te Epe. Op het terrein "De Kortenkamp" gelegen, tussen de Heerderweg, Kortenkampweg en Eperheemweg zijn drie woningen aanwezig. Alle drie de woningen zijn gelegen op zeer ruime kavels. Het betreffen zelfstandige wooneenheden, maar hebben verschillende categorieën toebedeeld gekregen. Reclamant heeft bezwaar tegen de grote willekeur waarmee de bouwvlakken en categorieën zijn aangegeven. De motivatie hiertoe ontbreekt. Reclamant wil deze motivatie graag inzien. In dit kader wordt ook verwezen naar een bijlage bij de zienswijze betreffende het beroepschrift dat reclamant in 2010 tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Epe Noord bij de Raad van State heeft ingediend, maar inhoudelijk niet is behandeld omdat de griffierechten niet tijdig waren betaald.
- b. Opgemerkt wordt dat het college bij het bestemmingsplan Epe Noord 2010 in eerste instantie ook van plan was de categorie-indeling los te laten, maar dat de categorie-indeling uiteindelijk met een ambtshalve wijziging alsnog is teruggebracht bij de vaststelling van dat bestemmingsplan.  
Reclamant geeft aan dat de terreinoppervlakte van het perceel destijds de inhoud van de woning bepaalde. Een dergelijke regeling zou ook nu reëel zou zijn. De gemeente heeft al voldoende maatregelen genomen om het onnodig kappen van bomen tegen te gaan. Deze maatregelen zien met name op het overblijvende onbebouwde deel van het perceel. Het niet toestaan van extra bouwmogelijkheden staat hier los van.
- c. Bij de vernietiging van het vastgestelde bestemmingsplan Epe Noord voor het onderdeel "Wonen - Wonen in het Bos" zijn andere redenen geweest. Bij de beoordeling van het onderdeel is echter niet meegenomen dat er een zeer groot aandeel van de bewoners van het gebied waar dit bestemmingsplan overgaat totaal niet geïnformeerd blijken te zijn inzake de inhoud van het gewijzigde bestemmingplan en de thans voorgestelde actualisatie daarvan.
- d. Tevens is in het geval van het onderhavige perceel Eperheemweg 1 te Epe het bouwblok erg onlogisch geprojecteerd. Nagenoeg de enige uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bouw zijn in de richting van het aangrenzende perceel Eperheemweg 3 aangegeven. Voor het plaatsen van bijgebouwen is dit uitstekend echter voor uitbreiding van de woning niet. Dit bouwblok zou veel ruimer aangegeven dienen te worden.

Reactie gemeente

- Ad a. Het voorliggende bestemmingsplan is, zoals de naam van het bestemmingsplan ook aangeeft, een actualisatie van het bestemmingsplan Epe Noord uit 1985. Dit bestemmingsplan omvat de percelen "wonen – wonen in het bos" die destijds ook zijn opgenomen in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Epe Noord, maar waarvan de Raad van State de bestemming 'wonen – wonen in het bos' heeft vernietigd.

De vigerende rechten uit het bestemmingsplan Epe Noord zijn als basis gebruikt voor het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos". Hieronder zijn de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan "Epe Noord 1985" en het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" afgebeeld (rechtsboven):



Zoals uit bovenstaande afbeeldingen blijkt is het vigerende bouwvlak aan Eperheemweg 1, maar ook de bouwvlakken op de naastgelegen percelen, identiek aan het bouwvlak uit het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos". Ook de categorie indeling, en de daarbij behorende oppervlaktes en maten, zijn overgenomen. Van willekeur is daarom geen enkele sprake. Het zijn de vigerende rechten die zijn overgenomen.

- Ad b. Zie het gestelde bij zienswijze 3 onder b.
- Ad c. Zie het gestelde bij zienswijze 3 onder c.
- Ad d. Zie het gestelde bij zienswijze 3 onder d.

**6. Zienswijze d.d. 12 november 2012 van Makelaarskantoor Buitenkamp, de heer H.J. Buitenkamp, Klokbekerweg 8 te Epe (nr. 2012-37724)**

Samenvatting zienswijze

- a. De reden van het bezwaar is het van toepassing zijn van de categorie B op het perceel Klokbekerweg 8 te Epe. Reclamant heeft bezwaar tegen de grote willekeur waarmee de bouwvlakken, maten en categorieën zijn aangegeven zonder enige nadere vorm van motivatie daartoe. Reclamant wil deze motivatie graag inzien.
- b. Opgemerkt wordt dat het college bij het bestemmingsplan Epe Noord 2010 in eerste instantie ook van plan was de categorie-indeling los te laten, maar dat de categorie-indeling uiteindelijk met een ambtshalve wijziging alsnog is teruggebracht bij de vaststelling van dat bestemmingsplan.  
Reclamant geeft aan dat de terreinoppervlakte van het perceel destijds de inhoud van de woning bepaalde. Een dergelijke regeling zou ook nu reëel zou zijn. De gemeente heeft al voldoende maatregelen genomen om het onnodig kappen van bomen tegen te gaan.

- Deze maatregelen zien met name op het overblijvende onbebouwde deel van het perceel. Het niet toestaan van extra bouw mogelijkheden staat hier los van.
- c. Bij de vernietiging van het vastgestelde bestemmingsplan Epe Noord voor het onderdeel "Wonen - Wonen in het Bos" zijn andere redenen geweest. Bij de beoordeling van het onderdeel is echter niet meegenomen dat er een zeer groot aandeel van de bewoners van het gebied waar dit bestemmingsplan overgaat totaal niet geïnformeerd blijken te zijn inzake de inhoud van het gewijzigde bestemmingsplan en de thans voorgestelde actualisatie daarvan.
  - d. Tevens is in het geval van het onderhavige perceel Klokbekerweg 8 te Epe het bouwblok in verhouding klein is en onlogisch geprojecteerd. Dit bouwblok zou veel ruimer aangegeven dienen te worden. Waarbij uitbreiding in zuid/oostelijke en oostelijke richting als extra ruimte zou dienen te worden opgenomen.
  - e. Verwezen wordt naar het bezwaarschrift/zienswijze ingediend namens de erven Pekelharing. Deze wordt ook op dit bezwaarschrift/zienswijze van toepassing verklaard.

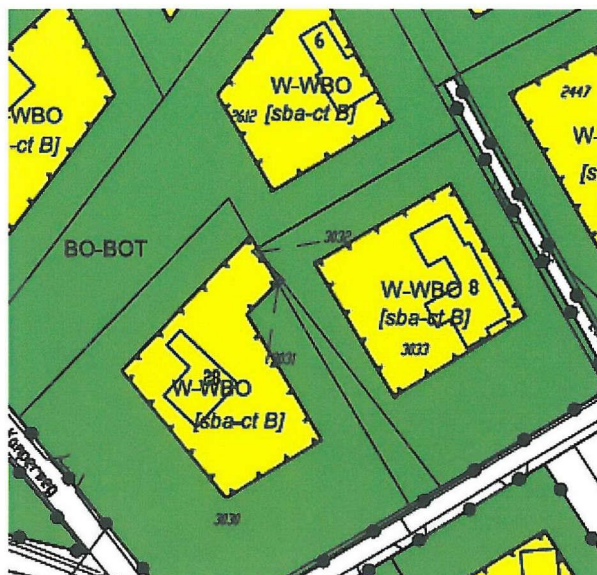
#### Reactie gemeente

- Ad a. Het voorliggende bestemmingsplan is, zoals de naam van het bestemmingsplan ook aangeeft, een actualisatie van het bestemmingsplan Epe Noord uit 1985. Dit bestemmingsplan omvat de percelen 'wonen – wonen in het bos' die destijds ook zijn opgenomen in het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Epe Noord, maar waarvan de Raad van State de bestemming 'wonen – wonen in het bos' heeft vernietigd.

De vigerende rechten uit het bestemmingsplan Epe Noord zijn als basis gebruikt voor het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos". Hieronder zijn de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan "Epe Noord 1985" en het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" afgebeeld (rechtsonder):







Zoals uit bovenstaande afbeeldingen blijkt is het vigerende bouwvlak de Klokbeckerweg 8, maar ook de bouwvlakken op de naastgelegen percelen, identiek aan het bouwvlak uit het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos". Ook de categorie indeling, en de daarbij behorende oppervlaktes en maten, zijn overgenomen. Van willekeur is daarom geen enkele sprake. Het zijn de vigerende rechten die zijn overgenomen.

- Ad b. Zie het gestelde bij zienswijze 3 onder b.
- Ad c. Zie het gestelde bij zienswijze 3 onder c.
- Ad d. Zoals onder a. aangegeven zijn voor wat betreft het bouwvlak de vigerende rechten overgenomen. Een vergroting van het bouwvlak achten wij niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van het in beleid als uitgangspunt verankerde groene, bosrijke karakter van de wijk Epe Noord. Daarnaast schept dit een precedent naar andere soortgelijke gevallen.
- Ad e. Zie de beantwoording onder zienswijze 5.

## 7. Zienswijze d.d. 12 november 2012 van W.G. Rensink, Europalaan 1 te Epe (2012-38351)

### Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant merkt op dat naar het centrum toe het plangebied een verdichting kent wat zich laat lezen als een wijk met bomen. Ditzelfde geldt ook in ruimtelijke zin voor een groot deel van de bebouwing ten noorden van de Dellenweg. Een deel van het plangebied zou daarom anders benoemd moeten worden; als bomenrijke wijk. De criteria voor een bos geeft inhoudelijk geen vergelijk, hierdoor wordt het plan voor een ieder beter begrijpbaar, leesbaar.
- b. Reclamant geeft aan dat de in het plan gepresenteerde bouwvlakken, hoe willekeurig ook, een uitgangspunt geven voor het nastreven van de titel wonen - wonen in het bos, maar dat er zijn nog wel verfijningen doorgevoerd dienen te worden:
  - In een bouwvlak kunnen alle (vergunningvrije) bouwwerken, bijgebouwen, zwembaden en tennisbanen e.d. worden opgetrokken
  - buiten het bouwvlak wordt niet gebouwd
- c. Een bouwvlak als in lid 1 genoemd leidt tot 1 categorie villa waarbij rekening gehouden kan worden met:
  - De grootte van het bouwvlak geeft samen met de stedenbouwkundige voorschriften invullingen aan inhoud en verschijningsvorm.
  - Classificatie van bebouwing in het plangebied is dan overbodig.
  - Door de grootte van het bouwvlak leidend te laten zijn, alsmede te voorzien van categorie kan het oppervlak van bijgebouwen, garage-berging, tuinhuisjes, zwembad-overkappingen en aanverwant worden verruimd tot bij deze categorie passend.
- d. Om karakter van een bos na te willen streven, dienen alle barricades in vorm van (gaas)

- hekwerken, poorten, verlichtings- zuilen en aanverwant ter plaatse van een erfafscheiding te worden gesaneerd waarbij rekening gehouden kan worden met:
- Hekwerken als een bescherming tegen grof wild zou mogelijk mogen zijn ter plaatse van een bouwvlak danwel tot op 5 strekkende meter uit een gevel vlak van de hoofdbebouwing.
  - Geen erfafscheiding leidt tot geformuleerd en gewenst beeld van een ieder en is uitgangspunt voor wonen-wonen in het bos.
  - Een natuurlijke afscheiding aanbrengen van in het bos voorkomende plantensoorten blijft mogelijk.
- e. Een kadastrale onderlegger is belangrijk voor een perceelgrens maar niet meer voor de nu aanwezige bebouwing. Het bouwvlak is leidend, op den duur verdwijnt de bebouwing buiten het bouwvlak c.q. het overgangsrecht hierop.

#### Reactie gemeente

- Ad a. Wij hebben voor wat betreft de namen van bestemmingen, maar ook qua beschermingsregime van de bomen, met toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), daar waar mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen. Wij hebben niet de indruk dat dit tot onduidelijkheid leidt.
- Ad b. Dit wordt reeds in het bestemmingsplan geregeld.
- Ad c. Zie het gestelde bij zienswijze 3 onder a.
- Ad d. Het ontwerp bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" is een actualisatie van het bestemmingsplan "Epe Noord 1985". De bestaande rechten voor wat betreft de andere bouwwerken (o.a. erfafscheidingen) zijn overgenomen. De rechten willen wij niet afnemen cq. saneren. Wij vinden dat iedereen de mogelijkheid moet krijgen om een erfafscheiding te realiseren buiten het bouwvlak bij een woning. Vanuit het oogpunt van veiligheid (en ook in het kader van grof wild, zoals reclamant aanhaalt) kan dit wenselijk zijn. Zolang een hekwerk aan de redelijke eisen van welstand voldoet is men vrij om te kiezen welke uitstraling een hekwerk heeft. Dit wordt echter niet in het bestemmingsplan geregeld.
- Ad e. Wij delen de mening van reclamant: het bouwvlak is leidend. Wel zijn ook legale bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. De ondergrond die gebruikt wordt voor dit bestemmingsplan bestaat uit kadastrale informatie en informatie van de Grootschalige Basis Kaart Nederland. Die kaarten nemen wij als gemeente af van de opstellers (kadaster en topografische dienst). Die kaarten zijn echter niet altijd volledig en actueel. Op zich is dat niet erg voor de juridische kracht van het bestemmingsplan. De ondergrond heeft namelijk geen juridische betekenis.



### 3. Ambtshalve wijzigingen

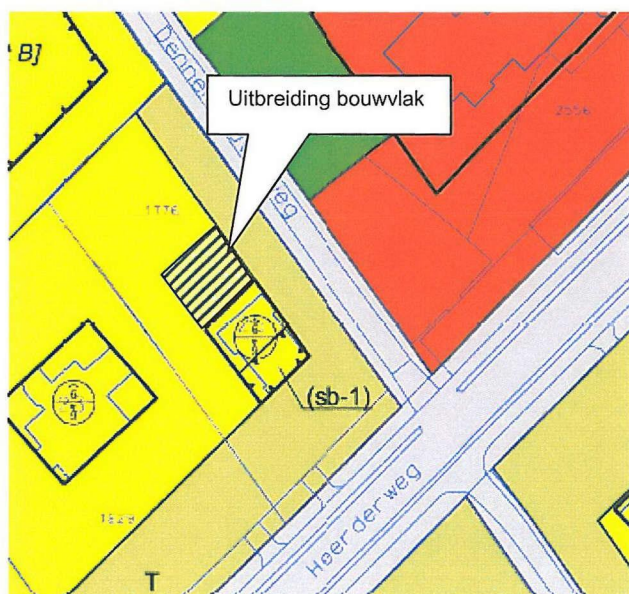
#### Bouwvlak Heerderweg 25

In het bestemmingsplan "Epe Noord 2010" hebben de woningen aan de Heerderweg een woonbestemming gekregen. In het daarvoor geldende plan hadden deze woningen nog een categorie indeling A, B of C zoals in het nu voorliggende bestemmingsplan bij de "wonen – wonen in het bos" percelen het geval is. Bij de actualisatie van Epe Noord is voor een woonbestemming gekozen omdat dit beter bij het karakter van dit deel van het plangebied past. De bouwvlakken van de woningen aan de Heerderweg zijn daarom aangepast. Het perceel aan de Heerderweg 25 heeft in het bestemmingsplan Epe Noord een te klein bouwvlak gekregen. Een aanzienlijk deel van een (vergunde) uitbouw van de woning is buiten het bouwvlak gesitueerd. Daarbij heeft de woning, in tegenstelling tot de andere, vergelijkbare woningen aan de Heerderweg een erg krap bouwvlak gekregen zonder uitbreidingsmogelijkheden. Voorgesteld wordt in het bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" de Heerderweg 25 mee te nemen, het bouwvlak te vergroten (zie voorstel hieronder) en een bestemming 'wonen' aan de regels toe te voegen. De regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan Epe Noord 2010 zal hiervoor, daar waar mogelijk, als basis worden gebruikt. De aard en omvang van het bestemmingsplan "Epe Noord, actualisatie wonen – wonen in het bos" wordt hierdoor niet onevenredig aangetast.

Bestemmingsplan Epe Noord 1985



Bestemmingsplan Epe Noord 2010 + voorstel uitbreiding bouwvlak (gearceerd)



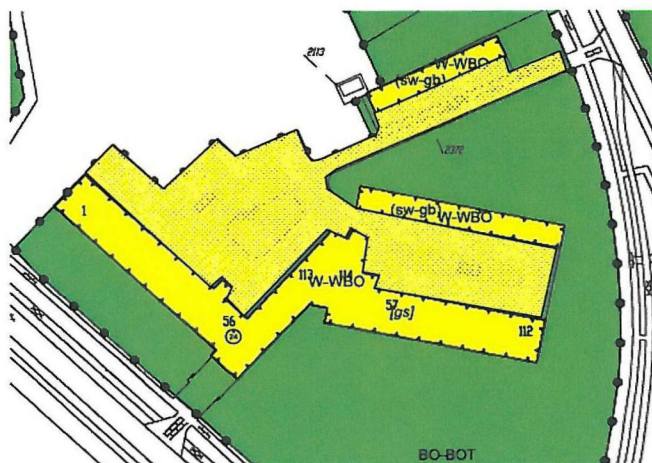
### Eper Veste

In lijn met de overige "wonen in het bos" bestemmingen heeft het binnenterrein bij de Eper Veste buiten het bouwvlak een bestemming "bos – bostuin" gekregen. Dit is echter niet conform het huidige gebruik (parkeerplaats) en de vigerende bestemming. Voorgesteld wordt om het binnenterrein te betrekken bij de bestemming "wonen – wonen in het bos", zonder bouwmogelijkheden.

Ontwerp bestemmingsplan



Voorstel voor ambtshalve wijziging:



### Aanpassing regels

Om het bestemmingsplan beter werkbaar te maken achten wij het wenselijk om het begrip "bostuin" nader te definiëren. Voorgesteld wordt daarom de volgende begripsbepaling op te nemen in de regels van het bestemmingsplan:

#### Bostuin

*Een veelal omvangrijke tuin, grotendeels bestaande uit bos, of met een bosachtige uitstraling, waar het intensievere gebruik en de specifieke tuinrichting zich beperkt tot 10% van het perceel waarop het bouwvlak is gelegen met een maximum van 400 m<sup>2</sup> per perceel.*