



Gemeente Epe  
T.a.v. het college  
Postbus 600  
8160 AP EPE



Bezoekadres  
Markt 11  
6811 CG Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11  
telefaxnummer (026) 359 94 80  
e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internetsite [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

datum  
12 februari 2018  
onderwerp  
Voorontwerpbestemmingsplan

zaaknummer  
2018-001050

\*2018-01608\*



Geacht college,

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ontvang ik op 17 januari 2018 het voorontwerp van het bestemmingsplan Vegtelarijweg 1a.

### **Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland en de bijbehorende Omgevingsverordening Gelderland. Dit beleid is in 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en wordt regelmatig geactualiseerd.

### **Planbeschrijving**

Het plangebied ligt in het zuiden van Epe in de wijk Vegtelarij op de hoek van de Hoofdstraat en Vegtelarijweg. In het plangebied staat een leegstaand kantoorpand. Vanwege de ligging bij de entree van Epe is het gebouw als een hoekaccent gerealiseerd welke bestaat uit drie bouwlagen. De rest van de kavel is in de huidige situatie onbebouwd.

Omdat een invulling als kantoorpand niet realistisch is gebleken, is het initiatief genomen om op de locatie een wooncomplex met gestapelde woningen te realiseren. Het voornemen betreft de transformatie van het bestaande kantoorpand naar 15 appartementen. Ook worden twee nieuwe gebouwen opgericht ten behoeve van in totaal 13 appartementen.

### **Advies**

#### *Woningbouw*

Een fijne plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst; dat hebben we als provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijken we voor elk gebied wat er nodig is om dit te realiseren. Samen ontwikkelen we programma's zodat het risico op onrendabele investeringen afneemt. Ook voorkomen we zo leegstand en verslechtering van de leefomgeving die ontstaat als oude woningen niet meer worden verkocht omdat er zo veel nieuwe woningen komen.

inlichtingen bij mw. N.Z. Tolan  
e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

telefoonnummer (026) 359 97 07

BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 28.50.10.824  
IBAN-nummer: NL74BNGH0285010824  
BIC-code van de BNG: BNGHNL2G

btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen staan we daarom alleen toe als die passen binnen de geldende Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Ik heb geconstateerd dat vorengenoemd beleid goed is verwerkt in het plan. Uw woningbouwopgave is in 2016 in regionaal verband vastgesteld. U hebt voor dit plan ruimte gereserveerd in uw woningbouwprogrammering. Daarmee voldoet het plan aan de regionale afspraken en daarmee aan onze Omgevingsverordening.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

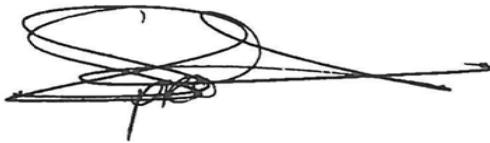
We werken aan zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten daarom gemotiveerd worden aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Per 1 juli 2017 is de Laddersystematiek vereenvoudigd. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied geldt nog een extra motiveringseis.

Ik heb geconstateerd dat dit beleid goed is verwerkt in het plan. Het plan is in lijn met het beleid van uw gemeenteraad. U hebt aangetoond dat het plan invulling geeft aan een concrete behoefte. De herontwikkeling van een kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw is daarmee een goed voorbeeld van duurzame verstedelijking.

#### *Afsluiting*

Ik ben van mening dat er, gelet op de vigerende Omgevingsvisie en de bijbehorende verordening, in het voorontwerp geen provinciale belangen in het geding zijn. Het plan getuigt van veel kwaliteit en geeft goed invulling aan de inbreidingsgedachte. Ik wens u dan ook veel succes bij de verdere uitvoering van dit plan.

Hoogachtend,  
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



mw. S. Sprokkereef