



Gemeente Epe

Raadsbesluit 2018

registratienummer: 2018-08266

DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 2018-08264 d.d. 4 september 2018

BESLUIT

1. het ontwerp bestemmingsplan "Epe Zuid – Vegtelarijweg 1A" te wijzigen in die zin dat voor het zuidwestelijk gesitueerde bouwvlak met de bestemming Wonen de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
 - a. toegevoegd wordt een functieaanduiding 'kantoor' en in artikel 4.1 wordt vastgelegd dat ter plaatse van die aanduiding geldt dat de eerste bouwlaag, i.c. de begane grond, bestemd is voor kantoren. Daartoe wordt voorts in artikel 1 een begripsbepaling 'kantoren' opgenomen: een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
 - b. de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt vastgelegd op 9;
2. het bestemmingsplan "Epe Zuid – Vegtelarijweg 1A", NL.IMRO.0232.EPE029Vegtelarij1A-OBP1 met ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2017-05-30)" gewijzigd vast te stellen en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Epe Zuid – Vegtelarijweg 1A".

Epe, 11 oktober 2018

De raad voornoemd,
de voorzitter,

Ir. H. van der Hoeve MPA

de griffier,

V. Smit





Gemeente Epe

Beslisnota voor de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Epe Zuid – Vegtelarijweg 1A
Programma	5 - ruimte en wonen
Datum	29 augustus 2018
Portefeuillehouder	R.A.J. Scholten
Registratienummer	2018-08265
Informant	W. Roetert, A. Kisjes
Afdeling / eenheid	Ruimte / Ontwikkeling
Telefoonnummer	(0578) 67 88 29, (0578) 67 87 48
E-mail adres	wim.roetert@epe.nl, arjan.kisjes@epe.nl
Bijlage(n)	- ontwerp bestemmingsplan Epe Zuid – Vegtelarijweg 1A (2018-06007) - overlegreactie provincie Gelderland (2018-01608) - verzoek initiatiefnemer tot gewijzigde vaststelling (2018-07978)

TE BESLUITEN OM

1. Het ontwerp bestemmingsplan "Epe Zuid – Vegtelarijweg 1A" te wijzigen in die zin dat voor het zuidwestelijk gesitueerde bouwvlak met de bestemming Wonen de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
 - a. toegevoegd wordt een functieaanduiding 'kantoor' en in artikel 4.1 wordt vastgelegd dat ter plaatse van die aanduiding geldt dat de eerste bouwlaag, i.c. de begane grond, bestemd is voor kantoren. Daartoe wordt voorts in artikel 1 een begripsbepaling 'kantoren' opgenomen: een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
 - b. de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt vastgelegd op 9;
2. het bestemmingsplan "Epe Zuid – Vegtelarijweg 1A", NL.IMRO.0232.EPE029Vegtelarij1A-OBP1 met ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2017-05-30)" gewijzigd vast te stellen en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Epe Zuid – Vegtelarijweg 1A".

INLEIDING

Op het perceel hoek Hoofdstraat – Vegtelarijweg te Epe is jaren geleden een kantoorpand gebouwd. Het kantoorpand is nooit in gebruik genomen en de naastgelegen woningbouwmogelijkheden zijn ook niet benut. Het aanvankelijk plan van initiatiefnemers was om op deze locatie te komen tot herontwikkeling van het kantoorgebouw en de nieuwbouw van twee appartementengebouwen met in totaal 28 huurappartementen. Inmiddels is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het kantoorpand met negen woningen, waarbij de begane grond wordt ingezet voor kantoordoeleinden. Initiatiefnemer heeft met het oog daarop gevraagd het bestemmingsplan, zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen.

Het ontwerp bestemmingsplan "Epe Zuid – Vegtelarijweg 1A" voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het aanvankelijke plan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 28 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is geen zienswijze ingediend.



BEOOGD EFFECT

Het ontwikkelen van een onbenutte (bouw)locatie, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de zuidelijke entree van Epe wordt verbeterd.

ARGUMENTEN

1.1 Er is aanleiding het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Initiatiefnemer heeft pal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd om de begane grondlaag van het reeds bestaande gebouw voor kantoordoeleinden te gebruiken. De gevraagde vergunning is inmiddels verleend. Met het oog daarop heeft initiatiefnemer gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de geldende kantoorbestemming voor de begane grond van het bestaande gebouw wordt gehandhaafd. In het bestaande kantoorgebouw worden op de verdiepingen nog 9 woonappartementen gerealiseerd.

2.1 Het plan voorziet in de herontwikkeling van een niet benutte kantoor- en woonlocatie

Het plangebied ligt bij de entree van het stedelijk gebied van Epe en is gedeeltelijk bebouwd. De geldende kantoor- en woonbestemmingen zijn niet benut en een herontwikkeling van de locatie is gewenst. De inpassing van de bebouwing in de omgeving is verantwoord, en dit is door het stedenbouwkundig overleg bevestigd. Met de nieuwbouw wordt op passende wijze rekening gehouden met de bebouwing die reeds op buurpercelen aanwezig is.

2.2 Het ontwerp bestemmingsplan past binnen het vastgestelde beleid.

Het bestemmingsplan is getoetst aan de diverse relevante beleidskaders. In het kader van het beleidskader "Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven 2016/ Regie op plancapaciteit" zijn in bijlage 3 Voorkeurslocaties aangegeven, waarbij de voorkeurslocatie "Ladderspost" is opgevoerd, ook voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ook past het aantal woningen binnen de kwantitatieve afspraken rondom het aantal woningen dat in de gemeente Epe mag worden gebouwd. Met het gewijzigde plan wordt gekomen tot de realisatie van in totaal 22 woonappartementen, waarvan een substantieel deel wordt verhuurd voor een huursom onder de liberalisatiegrens en een deel in het middeldure en dure huursegment. Dit is passend binnen het provinciale en het gemeentelijke woonbeleid.

De provincie Gelderland geeft in haar overlegreactie op het bestemmingsplan aan dat het woonbeleid goed in het plan is verwerkt en ziet de herontwikkeling als een goed voorbeeld van duurzame verstedelijking en inbreiding.

Geconcludeerd is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het relevante beleid. Voor een volledig overzicht van dat beleid wordt verder verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3 Het plan is planologisch en milieutechnisch uitvoerbaar.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Daar onder valt in ieder geval de onderzoekverplichting naar de verschillende ruimtelijke en milieutechnisch relevante aspecten. In het ontwerp bestemmingsplan wordt aan deze verplichting voldaan en is op basis van diverse onderzoeken de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Vanwege verkeersintensiteiten en daaruit voortvloeiende geluidsbelasting geldt voor een aantal appartementen een hogere grenswaarde. Voor een volledig overzicht van de uitvoerbaarheid wordt verder verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan realiseert gezien bovenstaande een goede ruimtelijke ordening. Voor een nadere toelichting wordt kortheidshalve verwezen naar het bestemmingsplan.

3.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal vereist, welke in een exploitatieplan geregeld kan worden. Dankzij de met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst is kostenverhaal anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

De kosten voor realisatie, planvorming en procedures zijn geregeld in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Epe en de initiatiefnemer. Hierin is onder meer opgenomen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor alle kosten ten aanzien van onderzoeken, stedenbouwkundige advisering, ambtelijke uren en procedurekosten, etc. Ook de eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt.

COMMUNICATIE

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt na besluitvorming ter inzage gelegd. Dit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, via de Staatscourant, het Veluws Nieuws en de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal in te zien.

UITVOERING

Het bestemmingsplan is conform de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht. De laatste stappen in de procedure betreffen:

- publicatie van het raadsbesluit omtrent gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;
- ter inzage legging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken;
- mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift en een voorlopige voorziening bij Raad van State gedurende de termijn van ter inzage legging voor een belanghebbende die redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen en een ieder als het gaat om de wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht in het vastgestelde plan ten opzichte van het ontwerp.

Epe, 4 september 2018

Burgemeester en wethouders van Epe,
de burgemeester, de secretaris,

Ir. H. van der Hoeve MPA

mw. C. Kats