



Gemeente Epe

Zienswijzennota

**Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning
't Waeghuys Epe**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijze.....	4
3. Ambtshalve aanpassingen.....	6

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 't Waeghuys Epe' en de ontwerp omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van 't Waeghuys.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 18 zorgeenheden in het bestaande monumentale pand 't Waeghuys' in Epe en 14 zorgeenheden in een uitbreiding van 't Waeghuys aan de zijde van de Dominee Prinsweg. Verder worden ten noorden van 't Waeghuys aan de Sint Antonieweg en ten zuiden van 't Waeghuys aan de Dominee Prinsweg twee vrije kavels uitgegeven.

Met ingang van 30 januari 2023 hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis te Epe. Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode is één zienswijze binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dient de 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 zienswijze voldoet aan deze eisen.

Van de binnengekomen zienswijze wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ambtshalve aanpassingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging, bij vaststelling, zogenoemde ambtshalve aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In hoofdstuk 3 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de aanpassing.

Hoorzittingen

Wethouder Kerkmans (Ruimtelijke Ordening) heeft de indiener van de zienswijze uitgenodigd om de zienswijze mondeling toe te lichten. Hier is geen gebruik van gemaakt.

2. Zienswijze

1. Zienswijze van Mr. L.J. Steenbergen, *JagerKuiper Advocaten*, namens Gosschalk, Oenerweg 2-4 te Epe, d.d. 20 februari 2023 (ingekomen 3 maart 2023)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan niet of nauwelijks rekening is gehouden met de aanwezigheid van de slachterij en andere bedrijven aan de Oenerweg 2-4. Evenmin is volgens reclamant rekening gehouden met de gebruiksrechten van het terrein aan de Sint Antonieweg. Reclamant stelt dat onderzocht dient te worden of het plan invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van de percelen van Gosschalk. Verder stelt reclamant stelt dat het plan strijdig is met de belangen van Gosschalk en haar werknemers, omdat een groot aantal mensen binnen een kleine afstand van het bedrijf komen te wonen. Dit heeft volgens reclamant een averechts effect op de leefbaarheid.
- b. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de erfdienstbaarheden ten gunste van de omliggende percelen. Volgens reclamant maakt de erfdienstbaarheid ten gunste van de Stationsstraat 35 het gewenste gebruik in het bestemmingsplan niet mogelijk.
- c. Reclamant stelt dat de aanvrager voor de bouwactiviteiten toestemming dient te vragen aan de Provincie Gelderland in verband met de aangetroffen bodemvervuiling en dat deze toestemming niet uit de stukken blijkt.

Reactie gemeente

Ad a. Wanneer door een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Hiervoor is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd (hierna: quickscan). De quickscan is als bijlage 6 opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Uit de quickscan volgt dat voor de gronden van het parkeerterrein op de hoek Sint Antonieweg/Oenerweg en de Stationsstraat 27 wordt niet voldaan aan de richtafstanden volgend uit de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor beide percelen geldt dat wel wordt voldaan aan de richtafstanden voor de feitelijke situatie. Uit het akoestisch onderzoek d.d. 17 maart 2022 komt naar voren dat wanneer Gosschalk het parkeerterrein anders gaat gebruiken- conform de mogelijkheden uit het bestemmingsplan- de geluidsbelasting wel significant toeneemt, maar de maximaal te ontheffen geluidsbelasting niet overschrijdt. Eventuele vrachtwagens kunnen niet over het terrein rijden zonder dat zij de maximale geluidsniveaus op de omliggende bestaande woningen overschrijden. Hiervoor dient Gosschalk een omgevingsvergunning aan te vragen, waarbij de omliggende, bestaande woningen even maatgevend zijn als het op te richten woonzorgcomplex. In de quickscan wordt verwezen naar voornoemd akoestisch onderzoek, maar het onderzoek is per abuis niet opgenomen in de bijlagen op de toelichting van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wordt daarom alsnog opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

- Ad b. Er is sprake van twee erfdienstbaarheden die op het perceel van het Waeghuys rusten. Het betreft een recht van uitweg en een erfdienstbaarheid die het gebruik voor een slachterij of handel in varkens verbiedt. Erfdienstbaarheden staan aan een ontwikkeling in de weg wanneer deze een evidente privaatrechtelijke belemmering vormen. Voor beide erfdienstbaarheden is dat niet het geval. Ten eerste ziet het voorgenomen gebruik niet op de realisatie van een slachtplaats of de handel in varkens. Deze erfdienstbaarheid staat dan ook niet aan de ontwikkeling in de weg. Voor het recht van uitweg geldt het volgende. Dit recht wordt al vele jaren niet meer uitgeoefend. Met de eigenaren van de heersende erven wordt overlegd over opheffing van deze erfdienstbaarheid. Met een deel is overeenstemming bereikt, met een enkele nog niet. Het is daarmee geenszins evident dat de erfdienstbaarheid zal blijven gelden. Voor zover geen overeenstemming zou worden bereikt, kan de rechter worden gevraagd de erfdienstbaarheid op te heffen omdat geen redelijk belang bij uitoefening meer bestaat (er zijn thans andere mogelijkheden om uit te wegen), dan wel vanwege onvoorziene omstandigheden (artikel 5:78 BW). Mocht daarvan geen sprake zijn, dan staat de erfdienstbaarheid nog de ontwikkeling niet in de weg. Er kan op grond van artikel 5:73, lid 2 BW ook een terreingedeelte worden aangewezen waarop deze kan worden uitgeoefend waar deze niet belemmerend werkt. Een en ander maakt dat geenszins bij voorbaat kan worden aangenomen dat de ontwikkeling niet zou kunnen plaatsvinden - en daarmee niet uitvoerbaar zou zijn - ten gevolge van de thans nog bestaande erfdienstbaarheden.
- Ad d. Voor de omgevingsvergunning dient geen toestemming te worden gevraagd aan de provincie. Enkel wanneer er voor de bouw of andere werkzaamheden op de locatie grondwater wordt onttrokken dient dit vooraf aan de provincie te worden gemeld. Mocht er sprake zijn van een grondwateronttrekking tijdens het bouwrijp maken van de locatie voor bijvoorbeeld de realisatie van een kelder dan dient hiervoor een Wbb-proces gevoerd te worden.

Conclusie:

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- Het akoestisch onderzoek d.d. 17 maart 2022 waarnaar wordt verwezen in de quickscan bedrijven en milieuzonering wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden per planonderdeel (toelichting, regels, onderzoeken en verbeelding) de door te voeren ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan beschreven. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan.

1. Een definitieve aanvullende stikstofberekening is uitgevoerd

De initiatiefnemer heeft op 12 december 2022 een proefberekening laten maken om te toetsen of, en hoeveel stikstofdepositie plaatsvindt en zo met enige zekerheid te kunnen zeggen dat het onderdeel stikstof de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. De bouwemissies zijn ingeschat op basis van ervaringscijfers van vergelijkbare sloop- en bouwprojecten elders. Uit het onderzoek bleek dat de aanlegfase geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000 gebieden genereert ten opzichte van het huidige gebruik. Eind januari is een nieuwe versie van de AERIUS-calculator gepubliceerd. De initiatiefnemer heeft met behulp van de nieuwe AERIUS-calculator een definitieve stikstofberekening laten uitvoeren. Uit de definitieve berekening is gebleken dat er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming zijn.

- Bijlage 14 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt vervangen door de definitieve stikstofrapportage;
- Artikel 4.8.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast: er is een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruikersfase. De conclusie blijft ongewijzigd.

2. Aanpassing inrichtingsplan

In bijlage 1 op de toelichting van het bestemmingsplan is per abuis het onjuiste inrichtingsplan opgenomen, waarop twee parkeerplaatsen niet zijn weergegeven. Bijlage 1 op de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarom vervangen door de juiste versie van het inrichtingsplan.

- Bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt vervangen door het juiste inrichtingsplan.

3. Aanpassing conclusie quickscan 'bedrijven en milieuzonering'

In de conclusie van de quickscan bedrijven en milieuzonering wordt gesteld dat voor de gronden van het parkeerterrein op de hoek Sint Antonieweg/Oenerweg en de Stationsstraat 27 niet wordt voldaan aan de richtafstanden volgend uit de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor beide percelen geldt dat wel wordt voldaan aan de richtafstanden voor de feitelijke situatie. Daarmee wordt geacht dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Dit is een verouderde conclusie. De juiste conclusie is dat hiervoor nader onderzoek is verricht, waarbij ook gekeken is naar de maximale mogelijkheden in het bestemmingsplan.

- De conclusie in bijlage 6 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast.
- Artikel 4.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast.