



Gemeente Epe

Routingsblad + adviesnota + raadsbijlage

19 MAART 2009

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Vaassen Zuid en West'

Dossiernr.	2009-06016 09-012
------------	----------------------

Portefeuillehouder
J. van Nuijs

Samenvatting t.b.v. openbare besluitenlijst van B&W

Het college heeft de raad voorgesteld om het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" gewijzigd vast te stellen en om over de ingebrachte zienswijzen te besluiten overeenkomstig het gestelde in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Vaassen Zuid en West".

Besluitdatum	25 MAART 2009	Mandaatbesluit: nee
Openbaar	wel openbaar	Uiterste besluitdatum B&W
Afdeling	Strategie & Ontwikkeling	17 maart 2009
Ambtenaar	M. Geerts	Uiterlijke verzenddatum
Administratienummer	30126	
Telefoon	678	

Raadsbijlage

Agendering is conform raadsplanning
Lijst voor raadsvergadering uit te nodigen derden is niet in bezit gesteld van de griffier
Motivering bij eventuele afwijking n.v.t.
jaarplanning raadsvoorstellen
Agendering agenda- 24 maart 2009
commissie d.d.
Bespreking in commissie d.d. 9 april 2009
Raadsbehandeling d.d. 16 april 2009
Raadsagenda nummer 09-012

Advies B&W

Besproken met afdeling(en) + naam

- Publiekszaken; Vergunningverlening en Handhaving; Hans Stijf
- Kopie verzonden aan afdeling(en) (door auteur zelf te verzorgen)
n.v.t.

Er is geen aanpassing van de begroting nodig

Betrokkenheid portefeuillehouder

Paraaf

19/03 '09

Afdelingsmanager akkoord

Paraaf

GW 19/3/09





Gemeente Epe

Beslissingsblad

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Vaassen Zuid en West'

19 MAART 2009

Dossiernr. 2009-06016
09-012

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. de raad voor te stellen het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" gewijzigd vast te stellen;
2. degenen die een zienswijzen hebben ingediend hierover te informeren door toezending van het raadsvoorstel en de "Zienswijzennota bestemmingsplan Vaassen Zuid en West".

Paraaf secretaris

[Handwritten signature]

Mandaatbesluit portefeuillehouder

[Handwritten signature]

datum

[Empty box for date]

Beslissing B&W

paraafbesluit burgemeester en wethouders

akkoord

B	W	W	W
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

bespreken

B	W	W	W
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

vergadering burgemeester en wethouders

datum

[Empty box for date]

datum

25 MAART 2009

reden waarom toelichting wordt verlangd c.q.
eventuele opmerkingen van secretaris

besluit

*Bestemming Apeldoornseweg 11-13
moet wellicht nog worden
aangepast t.v.d. vandeaf 24/3-09
uitzaken!*

*akkoord, met machtgeving van
penwijziging in zienswijzennota.*

akkoord

B	W	W	W
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

Mede afgedaan (registratienr(s) ingekomen brieven)

Verwerking Bestuurszaken

Verwerking DIV

Advertentie



Gemeente Epe

Adviesnota

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Vaassen Zuid en West'

Dossiernr.	2009-06016 09-012
------------	----------------------

Probleemstelling

Zie bijgevoegd raadsvoorstel en -besluit.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. de raad voor te stellen het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" gewijzigd vast te stellen;
2. degenen die een zienswijze hebben ingediend hierover te informeren door toezending van het raadsvoorstel en de "Zienswijzennota bestemmingsplan Vaassen Zuid en West.



Gemeente Epe

Agendanummer: 09-012

H A N D E L I N G E N

V A N D E R A A D D E R G E M E E N T E E P E

Portefeuillehouder: J. van Nuijs

Aan de raad

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Vaassen Zuid en West'

Wij stellen u voor:

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Vaassen Zuid en West";
2. Het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting t.b.v. openbare besluitenlijst

De raad heeft het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op:

1. Enkele geringe aanpassingen van de plankaart van Tuin naar Wonen en van Bedrijf naar Wonen aan de Prinsenkamp 8 en 11 en Tuindorpsweg 3;
2. Vergroting van de parkeerruimte op het terrein De Koekoek;
3. Verruiming van de bouwbeperkingen Westerenkweg 3;
4. Deels een verruiming van het bouwblok en de bouwhoogte en deels een verkleining van de bouwhoogte van basisschool Het Mozaiek;
5. Aanpassing van de bestemming Groen naar Tuin aan de Kievitstraat 22;
6. Verbreding bouwblokken Veldeksterweg 42 en 52;
7. Minder diep maken van de bouwblokken Veldeksterweg 42 – 56, Westerenkweg 2 – 17 en Industrieweg 4 – 10;
8. Verbreding bouwblok Industrieweg 12 en minder diep maken ervan;
9. Opnemen positieve bestemming voor de bestaande recreatiewoning op het perceel Hindenhoek 7-II gekoppeld aan een ontheffing voor een nieuwe woning;
10. Uitbreiding van het plangebied t.b.v. een project aan de Kornoeljestraat. Waar hier 8 rijwoningen mogelijk waren worden dit 4 vrijstaande woningen;
11. Opnemen van de bestemming Wonen in plaats van Agrarisch – Agrarisch bedrijf ter plaatse van het perceel Apeldoornseweg 78 waarbij het bouwblok voor de (burger)woning verplaatst wordt ten opzichte van de huidige (bedrijfs)woning;
12. Het perceel Oude Apeldoornseweg 11 – 13 te veranderen van Wonen naar Kantoor met copyservice conform het huidige gebruik.

Inleiding

In het "Plan van Aanpak - Actualisering bestemmingsplannen" wordt een aanpak beschreven om in 2009 alle verouderde bestemmingsplannen binnen de gemeente Epe actueel te hebben. Het plan is voorzien van een actualiseringsprogramma om deze doelstelling te halen. Dit heeft er voor gezorgd dat in het jaar 2008 het plan in procedure is gegaan en het kan nu vastgesteld worden.

De bestemmingsplannen die in het kader van deze actualisatieopgave worden opgesteld hebben een beheergerichte doelstelling. Dat houdt in dat nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld nieuwe woonwijken of wegen o.i.d. in principe niet opgenomen worden. De reden daarvoor is dat dergelijke nieuwe ontwikkelingen doorgaans veel onderzoek vragen en / of discussie opleveren en daarmee de voortgang van de actualisatieopgave in de weg staan. Dit terwijl het hebben van actuele bestemmingsplannen op zich al een doelstelling is. Deze doelstelling is zowel wettelijk te onderschrijven (het is verplicht) maar ook inhoudelijk / juridisch omdat het hebben van heldere en uniforme bestemmingsplannen de rechtszekerheid en –gelijkheid ten goede komt.

Probleemstelling

Het bestemmingsplan is volgens de Wro per 3 december 2008 voor 6 werken als ontwerp ter visie gelegd voor een ieder in het Gemeentehuis te Epe bij de Publiekswinkel op werkdagen van 8.00 – 12.00 uur (op woensdag van 8.00 – 20.00 uur) als ook op internet. Het bestemmingsplan omvat het zuidelijke en westelijke deel van de kern Vaassen. Het plangebied bestaat uit de woongebieden Berkenoord, Berkenoord II, Transvaalbuurt, Oranjebuurt en Vogelbuurt. De inbreidingslocaties Vulcanusbuurt en De Pirk, gelegen nabij het plangebied, vallen niet in dit plan.

Gedurende deze periode van zes weken kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Epe, Postbus 600, 8160 AP Epe.

Resultaten van overleg / inspraak

Er zijn 9 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de bijgevoegde "Zienswijzennota bestemmingsplan Vaassen Zuid en West".

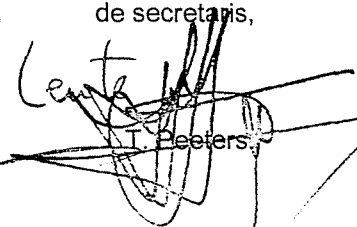
Voorstel

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Vaassen Zuid en West";
2. Het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" gewijzigd vast te stellen.

Epe, 25 maart 2009

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


M. van Lente.


T. Peeters.

Bijlage bij vaststelling bestemmingsplan Vaassen Zuid en West

Zienschwizennota ontwerp-bestemmingsplan Vaassen Zuid en West

Inhoudsopgave:

1. Inleiding;
2. Overzicht reclamanten / indieners van zienschwijzen;
3. Verslag van de hoorzitting;
4. Samenvatting van de zienschwijzen met reactie;
5. Ambtshalve wijzigingen.

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" omvat de planologisch juridische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen en voor het bouwen in de Vaassen Zuid en West. Het bestemmingsplan legt de huidige ruimtelijke situatie vast waarbij is uitgegaan van het bestaande beleid. In het bestemmingsplan zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Het ontwerp heeft met ingang van 3 december 2008 gedurende zes weken voor een ieder in het Gemeentehuis te Epe bij de Publiekswinkel op de werkdagen van 08.00 – 12.00 uur (op woensdag van 8.00 – 20.00 uur), ter inzage gelegen en is ook op internet in te zien geweest. Onderstaand het overzicht van de binnengekomen zienschwijzen.

2. Overzicht reclamanten / indieners van zienschwijzen

De volgende personen hebben een zienschwijze ingediend:

1. A.J. Van der Zaan, Prinsenkamp 8;
2. Van Triest namens eigenaren Apeldoornseweg 26 en Krugerstraat 3
3. Van Triest namens eigenaren Tuindorpsweg 9
4. Yalcinkaya, Apeldoornseweg 24
5. Van der Beek, Industrieweg 25
6. De Koekoek, voor De Koekoek
7. M Boot en W. Van der Stelt, Westerenkweg 3
8. Procon, Krugerstraat 215 / het Mozaiek
9. SRK namens Bussel, Kievitstraat

3. Verslag van de hoorzitting

Datum: 02-03-2009, 10.45 uur
 Aanwezig: Dhr. Yalcinkaya (De Meander 7, 7325 EV Apeldoorn)
 Dhr. De Jong, adviseur van dhr. Yalcinkaya (Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau, Zichtstede 14, 8171 NB Vaassen)
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Zienschwijze

Dhr. De Jong legt uit dat het meer om een vraag gaat dan om een zienschwijze.

Volgens dhr. De Jong heeft het pand aan de Apeldoornseweg 24 te Vaassen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming horeca. Voor horeca gelden verschillende categorieën, volgens dhr. De Jong zou het genoemde adres onder categorie 1 en 2 vallen. Dit zou betekenen dat hier een restaurant gevestigd mag worden. De beide heren zouden graag een schriftelijke bevestiging ontvangen dat deze informatie inderdaad klopt.

De wethouder antwoordt dat de zienswijzen becommentarieerd zullen worden en dat deze zullen worden toegestuurd aan degenen die een zienswijze hebben ingediend. Dit tegelijk met toezending aan de gemeenteraad. De hoorzitting van vanmorgen is bestemd voor het geven van een mondelinge toelichting. Bij het bepalen of een restaurant al dan niet toegestaan zal worden, zal ook de parkeernorm betrokken worden. De vraag van het voldoen aan de parkeernorm komt terug in een later stadium, op dit moment wordt nieuw parkeerbeleid voorbereid.

Het bestemmingsplan zal waarschijnlijk in mei door de gemeenteraad behandeld worden. Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden van behandeling op de hoogte gesteld.

Datum: 02-03-2009, 11.00 uur
 Aanwezig: Dhr. Van Triest (Van Triest makelaars, Emsterweg 17, 8171 PG Vaassen).
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Zienswijze

Dhr. Van Triest treedt op namens de eigenaren van de locatie Tuindorpweg 9 te Vaassen. Hij brengt naar voren dat op locatie in het vigerende bestemmingsplan een bouwstrook aanwezig was. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beperkt tot een bouwblok.

Dhr. Van Triest is het hier niet mee eens: volgens hem bood de bouwstrook meer bouw mogelijkheden. De wethouder is er niet van overtuigd dat er volgens het vigerende bestemmingsplan zonder meer gebouwd mocht worden.

Dhr. Van Triest vraagt waarom de bouwstrook hier weggehaald is terwijl elders, zoals bijvoorbeeld bij de Apeldoornseweg, de bouwstrook wel gehandhaafd is.

Datum: 09-03-2009, 16.00 uur
 Aanwezig: Dhr. Van der Beek (Industrieweg 25, 8171 EL Vaassen), tel.nr. 57 60 26
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

Zienswijze

Dhr. Van der Beek had vorig jaar een uitnodiging ontvangen voor de inloopavond die toen op het laatste moment werd afgelast. Hij heeft niet opnieuw een uitnodiging ontvangen en heeft daardoor de inloopavond gemist. Dhr. Van der Beek geeft aan voornamelijk antwoord op een aantal vragen te willen hebben. Hij vraagt zich onder meer af hoe de burger in het vervolg invloed kan uitoefenen op de plannen van de gemeente.

De wethouder wijst erop dat er voor bouwen een bouwvergunning nodig is, de aanvragen hiervoor worden gepubliceerd, hierop kunnen burgers reageren. Voor het toekennen van een bouwvergunning kan een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn, ook hier hebben de burgers de mogelijkheid om hun mening kenbaar te maken. Bestemmingsplan Vaassen Zuid West is een actualisatieplan: de bestaande situatie wordt beschreven, er worden geen nieuwe ontwikkelingen in meegenomen.

Dhr. Van der Beek vindt dat er te weinig aandacht is voor de verkeersveiligheid rond de Koekoek. De Koekoek verwacht immers een verdubbeling van het aantal bezoekers. De wethouder geeft aan dat er wordt gewerkt aan een verkeersveiligheidsplan en adviseert dhr. Van der Beek de krant met het oog hierop in de gaten te houden. Het is niet mogelijk om nu al in te schatten welke gevolgen de verwachte bezoekersaantallen zullen hebben op het verkeer in de directe omgeving.

Tegenover de woning van dhr. Van der Beek was de grond bestemd als industrie. Deze bestemming is nu omgezet in openbaar groen. Dhr. Van der Beek vraagt zich af waarom dit is, zijn hier specifieke plannen? De wethouder geeft aan dat de grond geen gemeentelijk eigendom is. Waarom gekozen is voor de bestemming groen zal terugkomen in het commentaar op de zienswijzen.

Tevens vraagt dhr. Van der Beek waarom er een parkeerplaats gepland staat in het stuk grond wat als openbaar groen is aangemerkt. Hij zou minder moeite hebben met een parkeerstrook.

Dhr. Van der Beek vraagt of er plannen zijn voor woningbouw op het Ireneveld. De wethouder antwoordt dat hiervoor geen plannen zijn. Het zou niet eens kunnen: er ligt een servituut op.

Bovendien wil de gemeente dit helemaal niet. In de structuurvisie voor Vaassen wordt gesproken over de bouw van een gebouw op de plek van de huidige bibliotheek. Als er nieuwe ontwikkelingen mochten komen dan volgt er eerst nog een aparte bestemmingsplanprocedure.

De wethouder legt de verdere procedure uit: de zienswijzen zullen voor zover van toepassing op het bestemmingsplan Vaassen Zuid en West worden voorzien van commentaar en voorgelegd worden aan de raad. Dhr. Van der Beek zal bericht ontvangen wanneer het bestemmingsplan in de raad behandeld zal worden.

4. Samenvatting van de zienswijzen met reactie

Zienswijze 1. A.J. Van der Zaan, Prinsenkamp 8;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

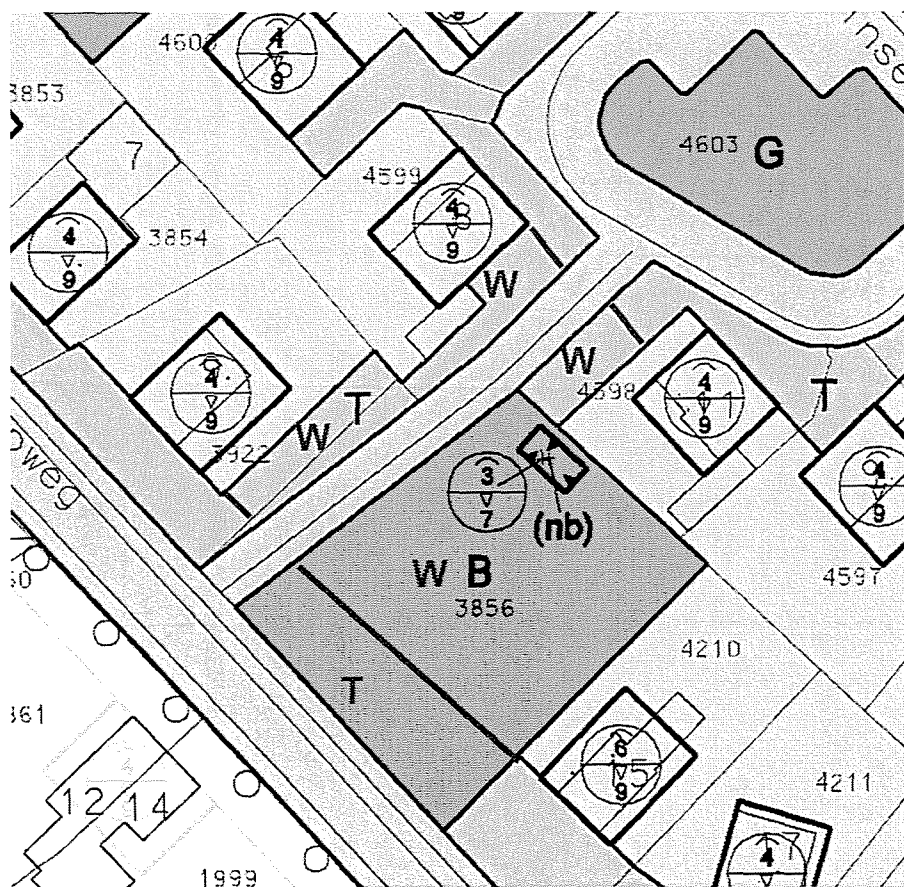
Samenvatting

Gevraagd wordt om de naast de woning gelegen gronden bouw mogelijk te geven voor aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen en dat ook te doen voor een stuk grond waar nu een nutsgebouw op staat. Een tekening bij de zienswijze geeft dat nader aan.

Onze reactie

We kunnen ons goed vinden in de gevraagde aanpassingen. Stedebouwkundig is daar niet iets op tegen en het ontwerpplan is hierin eigenlijk te rigide. De aanpassing van het losse kavel van Bedrijf naar Wonen houdt niet in dat met direct recht een woning gebouwd kan worden daar er geen bouwblok is opgenomen. Dat is mogelijk inpasbaar op een later moment doch daar dienen alsdan nadere afspraken over te worden gemaakt in het kader van de Wro. Dat is overigens ook niet de vraag.

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Onderstaande afbeelding laat zien hoe het plan aangepast wordt.



Zienswijze 2. Van Triest namens eigenaren Apeldoornseweg 26 en Krugerstraat 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat de woningen Apeldoornseweg 26 en Krugerstraat 3 twee woningen zijn en niet één vrijstaande woning.

Onze reactie

Op kaart is geen typeaanduiding opgenomen voor de woningtype. Volgens de regels houdt dat in dat het een vrijstaande woning is of een dubbel (twee-onder-een-kap). Daarmee zijn de beide woningen dus positief bestemd. Het gegeven bouwrecht komt volgens ons ook overeen met wat er staat / wat er inpasbaar is. Deze zienswijze wordt daarom niet gegrond verklaard.

Zienswijze 3. Van Triest namens eigenaren Tuindorpweg 9

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan nu van bouwblokken gebruik maakt waar het tot heden geldende bestemmingsplan van bouwstroken gebruik maakt en dat deze verandering ongewenst is.

Onze reactie

De methode van bestemmen met een bouwblok of een bouwstrook heeft in deze voor nummer 9 naar onze visie geen inhoudelijk gevolg. In een bouwstrook mogen, in het kort, hoofdgebouwen worden gebouwd waarbij voldaan moet worden aan overige regels in de voorschriften. In dit nieuwe plan moet een hoofdgebouw in het bouwblok worden gerealiseerd met daarbij wederom een aantal regels in de planregels (onder de Wro zijn de voorschriften van voorheen planregels gaan heten). Voor het pand nummer 9 is in het ontwerpplan een, naar ons idee, voldoende breed bouwblok opgenomen. Er is in elk geval uitbreidingsruimte geboden voor het hoofdgebouw. Daaromheen mogen, in de bestemming Wonen en buiten het bouwblok, ook aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd (onder bepaalde regels).

We verwijzen voorts naar zienswijze nummer 1 omdat naar aanleiding daarvan de bestemming van dit perceel aangepast wordt.

Zienswijze 4. Yalcinkaya, Apeldoornseweg 24

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

De zienswijze is eerder een brief waarin gevraagd wordt of correct in het ontwerpplan gelezen wordt dat ter plaatse ook een restaurant mogelijk is.

Onze reactie

Ter plaatse geldt de bestemming Wonen. Dat houdt in dat er één huishouden mag wonen (in een bovenwoning maar ook in het gehele pand (dus niet één huishouden in een bovenwoning en nog één beneden, dan is een nadere procedure volgens de Wro nodig)). Voorts geldt er de aanduiding horeca. Dat houdt in, volgens de planregels, dat er horeca in categorie 1 en 2 is toegestaan. Dat houdt inderdaad ook in dat een restaurant is toegestaan. Deze zienswijze vraagt daarmee niet om een gegrond of ongegrond verklaring van ons uit. Wat wel belangrijk is, is dat vanuit de bouwverordening de behoefte aan parkeerplaatsen op het eigen terrein gewaarborgd moet zijn als er een functieverandering (nu hoofdzakelijk afhaalrestaurant) plaatsvindt naar een andere functie. Daarbij moet onder meer ook gekeken worden naar de huidige parkeervraag en de vraag naar parkeerruimte bij de nieuwe functie. Maar dat staat buiten het bestemmingsplan.

Eerder is een verzoek tot het starten van een restaurant hier afgewezen onder motivatie dat een restaurant in het centrum van Vaassen gevoerd moet worden. Dit ter versterking van de

centrumfunctie in het centrum van Vaassen. In die zin wordt via dit bestemmingsplan al een iets ruimere regeling gegeven. Echter, de ruimte waar de aanduiding horeca is opgenomen is zéér strikt tot exact het huidige oppervlakte. Er is dus mogelijk een restaurant te voeren hier maar er is geen enkele uitbreiding mogelijk (en het parkeren is een vraagstuk).

Zienswijze 5. Van der Beek, Industrieweg 25

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

De volgende punten worden naar voren gebracht:

1. Hoe houdt je als burger invloed op besluitvorming betreffende de plannen die de gemeente wil uitvoeren? Hoe wordt dat bekend gemaakt? En in welke gevallen hoeft de gemeente er geen ruchtbaarheid aan te geven?
2. Waarom wordt er in het plan weinig aandacht besteedt aan de ontwikkeling van De Koekoek? En in lijn bij deze vraag: hoe kan op kaart gezien worden dat er ruimtes zijn voor extra dienstverlening aan de oostkant van De Koekoek? Maakt dit er een onderdeel van uit of zijn dat afzonderlijke bouwwerken? Is er voldoende aandacht voor de, naar verwachting, enorme toename van het verkeer en de gevolgen van de verkeersveiligheid?
3. Wat is een passende groenbestemming in relatie tot het behoud van groenvoorzieningen en hoe moet in dit kader bijvoorbeeld 'parkeerstroken' gelezen worden? En hoe verhoudt zich dat met de oostelijk van de Koekoeksweg gelegen groene ruimte?

Onze reactie

1. Dit bestemmingsplan is beheergericht. Dat houdt in dat vanuit de bestaande bestemmingsplansituatie en de situatie in het veld een nieuwe bestemmingsregeling wordt opgezet. Nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld (!) een nieuwe woonwijk of een wijkcentrum op de plaats waar nu een bedrijf staat worden niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor dergelijke nieuwe ontwikkelingen worden op een later moment, als de gehele ontwikkeling bekend is en waar nodig ook met de omwonenden besproken, bestemmingsplannen in procedure gebracht. Daarbij wordt ook kennis gegeven van dat voornemen in de lokale media en ook via het internet. Een bestemmingsplan, en ook dit bestemmingsplan, biedt daarbij ook ruimte om zonder herziening van het bestemmingsplan 'dingen' te doen. Denk daarbij aan het bouwen van een garage bij een woning, het beginnen van een aan huis verbonden beroep thuis, de verbouw van de woning, een uitbreiding van een school met een lokaal en ook het herinrichten van de openbare ruimte. In sommige oude bestemmingsplannen ligt soms een fietspad heel exact vast in het bestemmingsplan. Als dat fietspad op een andere locatie moet komen liggen is daar een herziening van het bestemmingsplan voor nodig. De ruimtelijke noodzaak daartoe ontbreekt vaak omdat het functioneren van de openbare ruimte er per saldo niet anders van wordt. Eenieder kan in het bestemmingsplan Vaassen Zuid en West zien wat de reikwijdte is van het beheer van die ruimte, zowel voor het eigen perceel, het perceel van de burens als ook de openbare ruimte.
2. Het complex De Koekoek is een bestaand sportcomplex. Dit complex is nodig aan renovatie toe en daartoe bestaan concrete plannen. De ruimtelijke impact van die nieuwe plannen op de omgeving zijn volgens ons vergelijkbaar met de ruimtelijke impact van het huidige functioneren. In die zin verandert er niet veel. Van daaruit is deze verbouwing, welke niet mogelijk is in het nu geldende bestemmingsplan, ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat het een forse renovatie betreft van het gehele terrein willen we er in het plan toch wel op in gaan. Het is niet vergelijkbaar met de sloop van een garage bij een particuliere woning die net op een andere plek terug gebouwd wordt. Vandaar dat de plannen in de toelichting wel, zei het kort, aangestipt worden. In de beoogde nieuwe bouwmassa, dus één in het complex na renovatie, is er ook een goede mogelijkheid voor ondersteunende functies zoals huisartsen en fysiotherapie etc.. Wij zien niet dat door deze renovatieplannen er enorme extra verkeerstromen zullen komen zoals reclamant verwacht. Het is nu een lokaal en beperkt regionaal centrum en dat blijft het na de renovatie ook; daar doet een huisarts of fysiotherapeut niet aan af. De verkeersveiligheid is wat ons betreft dan ook niet in het geding door deze renovatie.
De locatie waar de beoogde functies gebouwd mogen worden zijn zichtbaar op de plankaart. Daar zijn bouwvlakken opgenomen waar in gebouwd moet worden. Waar exact een huisarts komt, een fysiotherapeut of de zwembak zelf is ruimtelijk niet belangrijk.

3. De bestemming Groen bestemt de, doorgaans openbare, groene ruimte. Een openbare groene ruimte bestaat echter nooit uit alleen maar gras, struiken en bomen. In het groen zijn ook fiets- en wandelpaden aanwezig en soms ook parkeerplaatsen. In Groen mag dus soms best een parkeerplaats aangelegd worden, maar het groene karakter van het gehele terrein moet de boventoon blijven voeren. Voor de groene ruimte oostelijk van de Koekoeksweg houdt dat in dat er enkele parkeerplaatsen aangelegd zouden kunnen worden.

Deze zienswijze is wat ons betreft niet gegrond.

Zienswijze 6. De Koekoek, voor De Koekoek

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

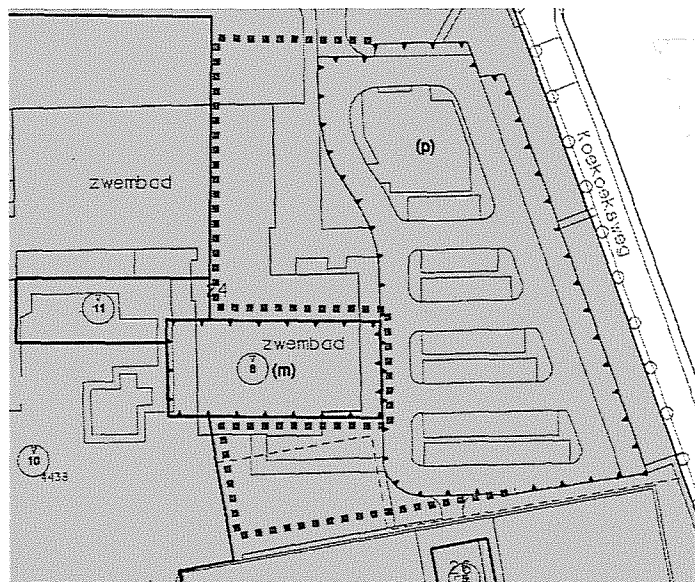
Samenvatting

Gevraagd wordt het tot parkeren aangeduide voorterrein wat te vergroten opdat in de toekomst gemakkelijk rekening gehouden kan worden met het voorzien van de parkeerbehoefte op het eigen terrein.

Onze reactie

Wij kunnen instemmen met de vraag. De locatie waar deze extra parkeerruimte wordt gevraagd ligt dicht(er) tegen de bouwmassa aan en heeft geen effect op de omgeving. Sterker, daardoor wordt planologisch juist de mogelijke extra ruimte geboden op het eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte.

De zienswijze is gegrond en leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.



Zienswijze 7. M Boot en W. Van der Stelt, Westerenkweg 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Gevraagd wordt het bouwboek van hun huis bouwrecht te geven gelijk de omliggende woningen: tot een goot op 4m en de nok op 9m.

Onze reactie

Wij kunnen instemmen met deze vraag. Stedebouwkundig is er niets op tegen als hier een woning met twee lagen + kap wordt gebouwd. De gevraagde aanpassing wordt doorgevoerd. De bouwdiepte van het blok wordt daarbij wel aangepast door ons omdat een dergelijk wat hoger gebouw niet zo diep past. De breedte wordt wat groter en gelijk met de footprint van het gebouw. De zienswijze is gegrond en leidt van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8. Procon, Krugerstraat 215 / Het Mozaiek

Ontvankelijkheid

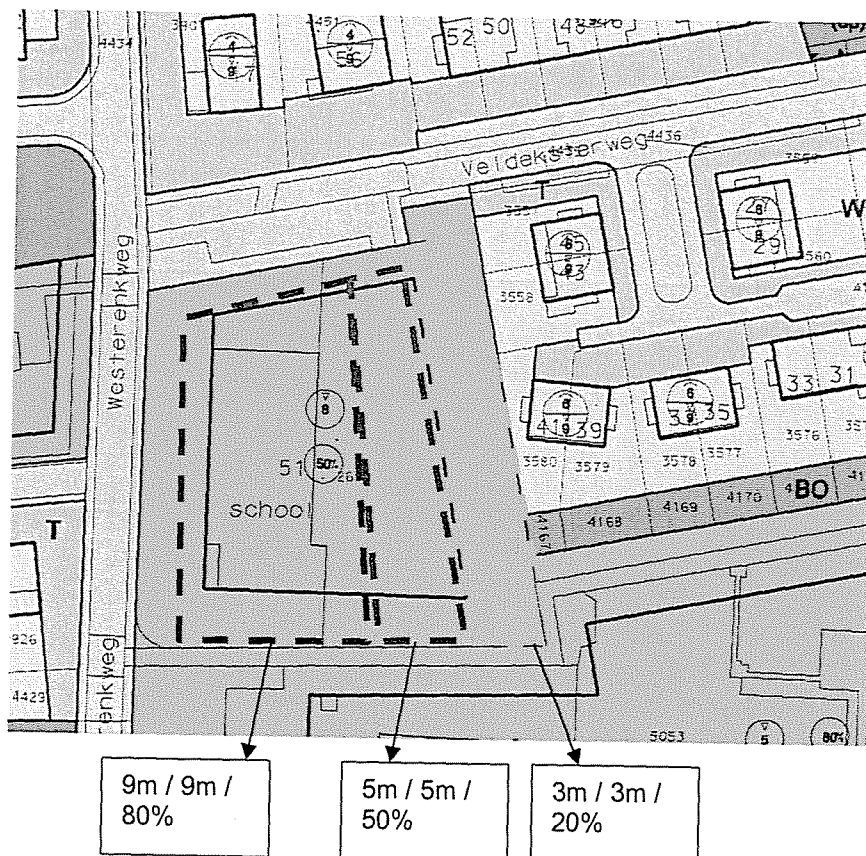
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Gevraagd wordt om de beoogde bouwplannen op deze locatie, na samenvoeging van de twee schoolgebouwen die nu op aparte locaties staan en waarvan één locatie niet zo goed functioneert, in dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Aan de hand van een tekening wordt duidelijk gemaakt wat de nieuwe plannen zijn.

Onze reactie

Na deze zienswijze is overleg geweest met de schooldirecteur (dhr. Leeftang) en de architect (dhr. De Jong) waar gesproken is over de plannen. Hieruit is naar voren gekomen dat een deel van de locatie een hogere hoogte vraagt om goed de twee lagen te kunnen bouwen (van 8m naar 9m). Deze twee lagen zijn nu in het geldende bestemmingsplan ook mogelijk (tot 8m). Een ander deel van de locatie zal zeker niet twee lagen hoog gebouwd worden en de hoogte daar kan omlaag naar 5m. Dit is temeer van belang voor de direct naast wonenden omdat zo de totale bouwhoogte wat meer grenzend aan hun percelen lager wordt. Voorts zijn er aan de oostzijde enkele gebouwtjes gelegen welke buiten het bouwvlak vallen en daarvoor wordt ook een passend bouwvlak opgenomen (lage hoogte en laag bouwpercentage). Wij kunnen ons vinden in de beoogde aanpassingen en verklaren de zienswijze gegrond en deze leidt tot aanpassing van het bouwrecht zoals dat hieronder staat weergegeven.



Zienswijze 9. SRK namens Bussel, Kievitstraat

Ontvankelijkheid

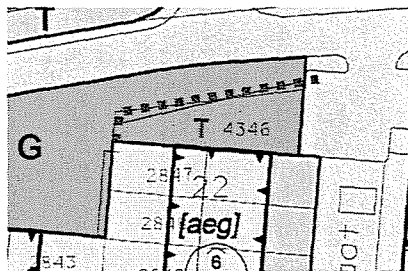
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Gevraagd wordt het naastgelegen stuk grond wat in eigendom is en in gebruik is als tuin, waaronder ook als de oprit voor o.a. een motorrijtuig, te bestemmen conform dat gebruik tot Tuin en niet tot Groen.

Onze reactie

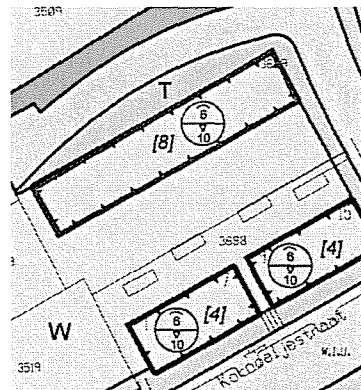
Wij kunnen instemmen met deze vraag. Het ontwerpplan is hier niet correct. De zienswijze is gegrond en leidt van het bestemmingsplan zoals hieronder aangegeven.



5. Ambtshalve wijzigingen

We stellen voorts de volgende ambtshalve wijzigingen voor:

1. Verbreding bouwblokken Veldeksterweg 42 en 52 met 2m. Deze ruimte is nodig omdat de hoofdmassa nu deels buiten de bouwblokken valt;
2. Minder diep maken van de bouwblokken Veldeksterweg 42 – 56, Westerenkweg 2 – 17 en industrieweg 4 – 10 tot 12m. De reden hiervoor is dat deze bouwblokken te diep zijn in relatie tot wat hier nu aanwezig is en in relatie tot wat hier stedenbouwkundig inpasbaar is;
3. Verbreding bouwblok Industrieweg 12 met 5m en minder diep maken tot 15m. Deze verandering is nodig omdat anders te veel ruimte aanwezig was voor een diep hoofdgebouw terwijl er niets op tegen is als het wat breder wordt;
4. Opnamen positieve bestemming voor de bestaande recreatiewoning op het perceel Hindenhoek 7-II gekoppeld aan de reeds opgenomen aanduiding 'nieuwe woning' waarbij de nieuwe woning pas na ontheffing gebouwd mag worden waarbij als voorwaarde geldt dat de recreatiewoning gesloopt moet worden. De achtergrond hierbij is dat de nieuwe woning hier op zich al mogelijk is (op basis van het geldende bestemmingsplan) en inpasbaar is maar stedenbouwkundig en bouwkundig gezien niet goed past tot het tevens aanwezig zijn van een recreatiewoning;
5. Uitbreiding van het plangebied t.b.v. een project aan de Kornoeljestraat. In het recent vastgestelde bestemmingsplan Oosterhof - Heggerenk zijn hier 8 rijwoningen mogelijk gemaakt. Dit hadden 4 vrijstaande woningen moeten zijn. Aan het bouwblok is door de provincie goedkeuring onthouden waardoor dit deel van het bestemmingsplan Oosterhof – Heggerenk nu niet in werking is getreden. De hier beoogde 4 vrijstaande woningen zijn voor het overige geheel discussieloos waardoor het bestemmingsplan Vaassen Zuid en West prima als administratief reparatieplan kan dienen voor deze ommissie;
6. Opnemen van de bestemming Wonen in plaats van Agrarisch – Agrarisch bedrijf ter plaatse van het perceel Apeldoornseweg 78 waarbij het bouwblok voor de (burger)woning verplaatst wordt ten opzichte van de huidige (bedrijfs)woning. Met de eigenaren hiervan is in een overeenkomst vastgelegd dat zij de huidige (bedrijfs)woning slopen en dat de nieuwe (burger)woning op de nieuwe plaats gebouwd kan worden.

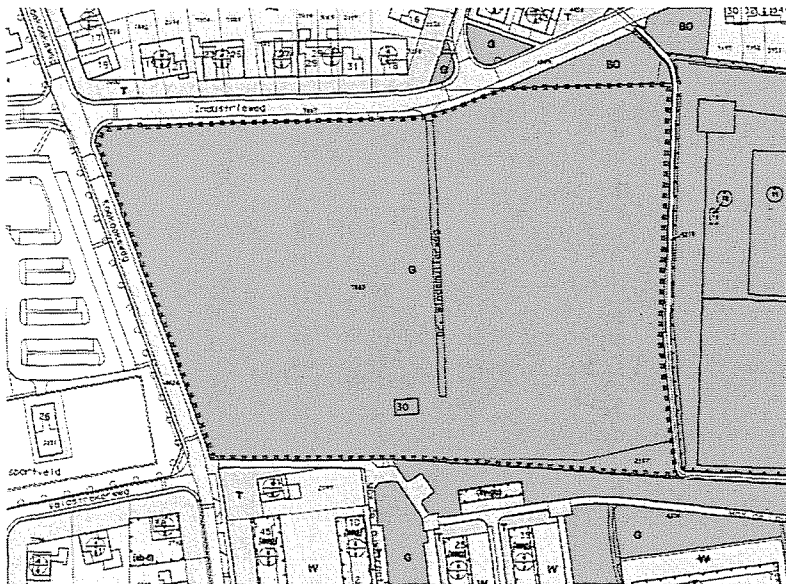


Ook is in een regeling voor planschade voorzien waardoor daar voor de gemeente geen financieel risico is gelegen. Deze (burger)woning belemmert geen omliggende bedrijven en voor het overige is er planologisch – stedenbouwkundig niets tegen op deze verplaatsing. De naastgelegen burelen zijn op de hoogte van deze plannen en ze zijn akkoord.

7. Aan de Oude Apeldoornseweg 11 – 13 is een kantoor aanwezig met daarbij tevens een copyservice. Dit perceel was tot Wonen bestemd. Dit wordt Kantoor met aanduiding copyservice toegestaan conform het huidige gebruik. Het bouwrecht achter het voorste gebouw (wat een bouwvlak kreeg in het ontwerpplan) blijft daarbij in tact en de ruimte erachter krijgt bouwrecht passend bij de bestaande hal (50% / goot 3m en nok 6m).

6. Wijzigingen aangebracht door de raad

Bij amendement is besloten het gebied direct westelijk van het bedrijf Vaassen Flex Packaging, voor zover het de bestemming Groen heeft in het ontwerp-bestemmingsplan, uit dit bestemmingsplan te laten. De reden hiertoe is dat, mede op basis van het inspreken van dit bedrijf in de commissievergadering van 9 april 2009, de raad meer informatie wil over de toekomstplannen van dit bedrijf in relatie tot de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Op onderstaande afbeelding is het bewuste gebied met een rode stippenlijn aangegeven.



AMENDEMENT CDA

De raad van de gemeente Epe in vergadering bijeen op 16 april 2009 en 14 mei 2009, behandelend agendapunt 09-012, Bestemmingsplan Vaassen Zuid en West

Overwegende dat:

- Er pas zeer recent nieuwe informatie is binnen over de invulling van het achterterrein van Vaassen Flex Packaging (VFP);
- Er te weinig tijd is om deze nieuwe informatie op een goede manier te beoordelen;
- Het bestemmingsplan in principe voor een periode van 10 jaar wordt vastgesteld;
- Het mede hierom wenselijk is om op dit moment nog geen beslissing te nemen over de bestemming van het achterterrein van VFP.

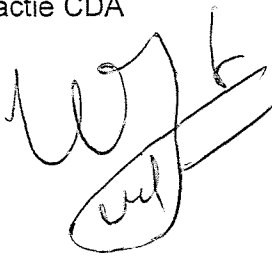
Besluit:

Het achterterrein van Vaassen Flex Packaging (VFP) met de bestemming "Groen" uit het bestemmingsplan Vaassen Zuid en West te halen. Over de bestemming van dit terrein zal, als alle informatie beschikbaar is, in een later stadium een beslissing genomen worden.

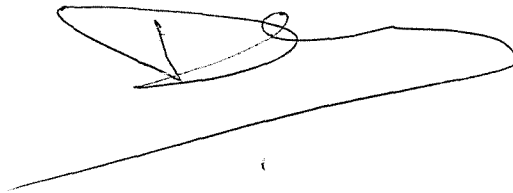
Toelichting:

Er kan over de bestemming van dit terrein pas een beslissing genomen worden als alle relevante informatie helder en duidelijk op tafel ligt. Op dit moment is nog niet alle informatie beschikbaar. Daarom dient er nog geen genomen te worden over de bestemming over het achterterrein van VFP.

Fractie CDA



Fractie SGP/CU



Amendement overgenomen
~~met~~ (14-8)
V. Smit 14/5



Gemeente Epe

Raadsbesluit 2009

Agendanummer: 09-012

DE RAAD DER GEMEENTE EPE

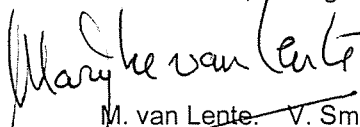
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (Handelingen van de raad, bijlagenr. 09-012);
overwegende dat tegen het ontwerp "Vaassen Zuid en West" 9 zienswijzen zijn kenbaar gemaakt die
in de bijlage "Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Vaassen Zuid en West", behorende bij dit
besluit, nader behandeld worden;

BESLUIT

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West" kenbaar gemaakte
zienswijzen te besluiten overeenkomstig de "Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Vaassen
Zuid en West";
2. Het bestemmingsplan "Vaassen Zuid en West", met uitzondering van de bestemming "Groen" op
het perceel kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie D, nummer 3885, gewijzigd vast te
stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzennota.

Epe, 14 mei 2009

De raad voornoemd,
de voorzitter, de griffier,


M. van Lente. V. Smit.