

Inhoudsopgave

- A. Toelichting op de zienswijzennota
- B. Inleiding
- C. Overzicht reclamanten
- D. Toets ontvankelijkheid
- E. Verslag van de hoorzitting
- F. Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente
- G. Kopieën zienswijzen
- H. Beroepen bij de Raad van State
- I. Verweerschrift gemeente voor de Raad van State
- J. Uitspraak Raad van State

A. Toelichting op de zienswijzennota

De zienswijzennota is chronologisch opgebouwd, doch de conclusies zijn reeds onder F vervat. Onder A tot en met E wordt de achtergrond van en juridische toetsing van de zienswijzen behandeld. Onder F worden de zienswijzen zelf behandeld. Onder G tot en met J wordt het vervolgtraject dat de zienswijzen hebben doorlopen behandeld.

Door twee van de reclamanten is namelijk beroep ingesteld. Eén van de reclamanten is in het gelijk gesteld. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente de beantwoording van de zienswijzen onder F heeft aangepast. Op twee punten leidt dit tot het advies tot een wijziging van het bestemmingsplan.

De zienswijzennota dient dan ook gelezen te worden als volgt:

- A tot en met E zoals gewoonlijk, als opbouw naar de behandeling van de zienswijzen.
- F als behandeling van de zienswijzen, en tegelijk als behandeling van de beroepen.
- G tot en met J als bijlagen bij F, ter informatie omtrent de beroepen.

Het belangrijkste deel van de zienswijzennota – waarin de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan staan – is F.

B. Inleiding

Het gebied "De Pirk-Noord" is een verouderd bedrijventerrein. De gemeente wil de functie van het gebied veranderen door de oude bedrijfsbebouwing te slopen en er 81 nieuwe woningen te bouwen. Het bestemmingsplan is opgesteld om deze functieverandering mogelijk te maken. Het exploitatieplan gaat in op het verhalen van de kosten die met de bouw van de nieuwe woningen te maken hebben.

C. Overzicht reclamanten

Het ontwerp bestemmingsplan en exploitatieplan De Pirk-Noord hebben van donderdag 29 april 2009 t/m woensdag 9 juni 2009 voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, en zijn tijdens die periode tevens via elektronische weg in te zien geweest. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen:

1. C. Bakker, De Pirk 7, 8171 CA Vaassen (ontvangen 2 juni 2009)
2. Boekhoud- en administratiekantoor BV, Anklaarseweg 334a, 7317 AS Apeldoorn, namens H.B. Wind, De Pirk 1, 8171 CA Vaassen (ontvangen 2 juni 2009)
3. H.J. de Jong van Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau De Jong, Zichtstede 14, 8171 NB Vaassen, namens G. de Wilde, Verloren Beekweg 1, 8166 GX Emst (ontvangen 10 juni 2009)

De heer C. Bakker heeft daarnaast ook zienswijzen ingediend over het ontwerp-exploitatieplan.



D. Toets ontvankelijkheid

De zienswijzen dienen aan de volgende eisen te voldoen. Naam en adres van de indiener; dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht; de gronden van de zienswijze.

De zienswijzen 1 en 2 voldoen hier aan, zijn ondertekend en tijdens de periode van ter inzage legging ingediend. Zienswijze 3 is ontvangen na de termijn van ter inzage legging. Niet valt uit te sluiten dat de zienswijze op 9 juni 2009 is afgeleverd. Derhalve wordt de zienswijze toch meegenomen.

Zienswijze 1, 2 en 3 zijn ontvankelijk.

E. Verslag van de hoorzitting

Wethouder J. van Nuijs (Ruimtelijke Ordening) heeft alle indieners van een zienswijze uitgenodigd de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. Twee indieners van een zienswijze hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. Mevrouw Olieman van de afdeling Strategie en Ontwikkeling was steeds daarbij aanwezig als secretaris. Hieronder volgt een verslag dat zij van die mondelinge toelichtingen heeft gemaakt.

3.1 De heren De Jong en De Wilde

Datum: 8 juli 2009

Aanwezig: De heer H.J. de Jong, Zichtstede 14, 8171 NB Vaassen

De heer G. de Wilde, Verloren Beekweg 1, 8166 GX Emst

De heer J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Epe

Mevrouw K.C.M. Olieman, afdeling Strategie en Ontwikkeling

De heer De Jong heeft een zienswijze ingediend namens de heer De Wilde. De heer De Wilde is eigenaar van het bedrijfspand Veenweg 19 te Vaassen. In de schriftelijke zienswijze worden twee opmerkingen gemaakt over dit pand: de maximale hoogte ervan en de mogelijkheid tot uitbreiding aan de achterzijde.

De heer De Wilde geeft aan dat gymnastiekvereniging Agios de achterzijde van het pand graag wil gebruiken. Nu maakt Femmefit gebruik van het voorste gedeelte van het gebouw. Agios heeft aangegeven voor hun activiteiten een hoog gebouw nodig te hebben. De heer De Wilde zou het pand aan de achterkant graag willen uitbouwen, zodat Agios hiervan gebruik kan maken.

De wethouder wijst erop dat ten noorden van het pand woningen zullen worden gebouwd. Mogelijk zou het uitbouwen van het pand van de heer De Wilde leiden tot schaduwwerking op de nieuwe woningen.

De heer De Jong geeft aan dat Vaassen blij is met het initiatief dat Agios gebruik zou maken van dit pand. Agios heeft te kampen met ruimtegebrek en zit nu verdeeld over diverse locaties (onder andere in Twello). Volgens het vigerende bestemmingsplan zou het pand acht meter hoog mogen zijn, de heer De Jong zou dit graag zo houden. De heer De Wilde geeft aan dat slechts het achterste deel van de uitbouw voor een deel verhoogd zou worden tot acht meter. Die hoogte heeft Agios nodig voor haar activiteiten.

De wethouder vraagt of het mogelijk is om het achterste deel van de uitbreiding lager te maken. De heer De Wilde kan zo niet zeggen of dit mogelijk is met het oog op de activiteiten van Agios en de daarvoor benodigde ruimte. De wethouder vindt het belangrijk om de vereniging te helpen, maar er moet wel rekening gehouden worden met schaduwwerking als het pand uitgebreid wordt. Er moet een afweging gemaakt worden tussen de belangen van de vereniging en de belangen van de bewoners van de nieuwe woningen.

Afgesproken wordt dat de heer De Wilde zal nagaan of het haalbaar is om het achterste deel van de uitbouw lager te maken en dat hij tekeningen zal overleggen aan de gemeente. Als de gemeente zich inzet om mee te werken, dan moet er een intentieovereenkomst opgesteld worden. De gemeente wil vooraf zekerheid dat de uitbreiding op de gewenste wijze wordt uitgevoerd en ook dat Agios zich inderdaad in het pand zal vestigen. De heer De Wilde zal zorgen voor tekeningen en een intentieovereenkomst toesturen aan mevrouw Olieman.

3.2 De heer Bakker

Datum: 8 juli 2009

Aanwezig: De heer G. van de Nesse, Edisonweg 26, 3404 LC IJsselstein
De heer C. Bakker, De Pirk 7, 8171 CA Vaassen
De heer Dalhuisen (makelaar; uitsluitend aanwezig bij laatste deel hoorzitting)
De heer J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Epe
Mevrouw K.C.M. Olieman, afdeling Strategie en Ontwikkeling

De heer Bakker heeft meerdere schriftelijke zienswijzen ingediend, tegen respectievelijk het bestemmingsplan, exploitatieplan en de procedure hogere grenswaarden.

De heer Van de Nesse geeft aan dat de heer Bakker niet de noodzaak inziet van het moeten wijken van zijn woning en bedrijf. Hij vindt dat woning en bedrijf ingepast zouden moeten kunnen worden zonder deze geweld aan te doen. Ook de loods zou wat hem betreft moeten kunnen blijven staan ondanks de nieuwbouw.

Volgens de heer Van de Nesse is het als volgt gegaan: een projectontwikkelaar wil een stuk grond hebben. Dit is in het belang van de projectontwikkelaar. De gemeente wil daaraan tegemoetkomen, maar dit gaat tegen het belang van zijn cliënt de heer Bakker in om daar te kunnen wonen.

De gemeente heeft de heer Bakker € 550.000,- geboden voor de verplaatsing van zijn woning en bedrijf. Volgens de heer Van de Nesse komt makelaar Dalhuisen uit op een hoger bedrag. De wethouder geeft aan dat de gemeente dit bedrag baseert op taxaties. De heer Van de Nesse vraagt zich af of waardes die zijn toegekend aan de ondergrond wel op een reële manier zijn berekend, in perspectief van de toekomst (de waardes zullen volgens hem immers toenemen). De heer Van de Nesse geeft aan dat hierover een geschil met de gemeente bestaat. De gemeente baseert zich hierbij op de onteigeningswet, maar cliënt vindt dat uitgaan zou moeten worden van planschade.

De heer Van de Nesse vat de zienswijze van de heer Bakker als volgt samen:

- 1) Cliënt wil hier blijven wonen (noodzaak ontbreekt om weg te moeten).
- 2) Aanvullend daaraan: cliënt wil volledige schadeloosstelling op basis van planschade.

De heer Van de Nesse is het er niet mee eens dat het exploitatieplan niet openbaar is, hij vraagt zich af of de rechter dat goed zou keuren.

De heer Van de Nesse zou namens zijn cliënt graag zien dat de gemeente het pad van eerdere taxatie verlaat en overgaat tot volledige schadeloosstelling. De heer Dalhuisen heeft de zaak bekeken voor de heer Bakker en is op een bedrag van € 750.000,- uitgekomen. De door de gemeente berekende grondprijs is volgens de heer Van de Nesse niet reëel met het oog op het ontwikkelen van het plan en de toekomstige prijzen. Het verschil van € 200.000,- zou volgens de heer Van de Nesse overkomelijk moeten zijn.

De wethouder antwoordt dat de heer Van de Nesse er vanuit gaat dat de gemeente verdient op de transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw. Vanuit het algemeen belang wordt hier een woonfunctie gecreëerd, dit zal de gemeente niet veel opleveren. De gemeente wil ook rekening houden met de belangen van de familie Bakker en heeft begrip voor de gevolgen. De wethouder vindt dat beide partijen moeten proberen tot een oplossing te komen. Een volledige schadeloosstelling is ook de wens van de gemeente. Er is al vaker over deze zaak gesproken; de gemeente probeert eerst minnelijk tot een oplossing te komen. Als dat niet lukt, zal er een oplossing via de rechter moeten komen.

De wethouder wijst erop dat het initiatief tot nieuwbouw niet bij een projectontwikkelaar ligt. De gemeente heeft eigen bevoegdheden. Als het exploitatieplan wel openbaar zou zijn, zou daaruit niet zonder meer te achterhalen zijn wat de gemeente aan het plan verdient. De wethouder concludeert dat de heer Bakker een verhoging van het bedrag met € 50.000,- (zoals door de gemeente is aangeboden) onvoldoende vindt als v

olledige schadeloosstelling. De heer Bakker vindt alleen een bedrag van € 750.000,- acceptabel. De gemeente heeft geprobeerd tot een minnelijke oplossing te komen, maar vindt het niet verantwoord een hoger bedrag te bieden.

Volgens de heer Van de Nesse baseert de heer Statema zich op de onteigeningswet en niet op de planschaderegeling. De rechter zal hier volgens de heer Van de Nesse geen genoegen mee nemen.

De heer Van de Nesse vindt ook dat de gemeente uit moet gaan van de toekomstige grondprijzen.

F. Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat. Vervolgens wordt gemotiveerd aangegeven of de gemeente meegaat in de zienswijzen, dan wel de zienswijzen afwijst. Indien wordt meegegaan, wordt aangegeven wat in het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Ter volledigheid zijn de zienswijzen onder F als kopie aan de zienswijzennota toegevoegd.

Aangezien tijdens de hoorzitting dezelfde onderwerpen ter sprake zijn gekomen als in de zienswijzen is verrat, is er geen aparte beantwoording voor de hoorzitting opgenomen.

1. Zienswijze d.d. 2 juni 2009 van C. Bakker, De Pirk 7, 8171 CA Vaassen

Samenvatting zienswijze

a. Zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan

De heer Bakker is eigenaar van twee percelen (VSN02, sectie C, perceelnummer 3555 en VSN02, sectie C, perceelnummer 3554) met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 1.500 m² op het bedrijventerrein. Op deze percelen zijn nieuwe woningen en wegen voorzien. De heer Bakker vindt het niet nodig dat zijn percelen in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Hij vindt dat de gemeente hem geen redelijk voorstel heeft gedaan voor aankoop van zijn gronden. Hij stelt dat de gemeente onzorgvuldig handelt. Hij wil verder graag weten voor welke prijs de gemeente zijn woning doorverkoopt.

b. Zienswijze over het ontwerp exploitatieplan

De heer Bakker noemt in zijn zienswijze over het ontwerp exploitatieplan dezelfde punten die hij ook heeft genoemd in zijn zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het college heeft aan het grootste deel van de percelen van de heer Bakker de bestemmingen Wonen en Tuin toegekend. Aan de percelen is daarnaast de bestemming Verkeer toegekend. Aan de westzijde van de Laan van Fasna zijn onder meer twee rijtjes woningen gepland. De gronden van de heer Bakker zijn nodig voor de bouw van die twee rijtjes woningen. De gronden zijn daarnaast nodig voor het aanleggen van wegen, trottoirs en parkeerplaatsen in de nieuwe buurt.

Wij vinden het belangrijk dat nieuwe woningen gebouwd worden op het perceel van de heer Bakker, omdat het een in het oog springende locatie is die aan de Laan van Fasna ligt. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan wordt hierover gesteld dat langs de Laan van Fasna langere bouwblokken zijn gesitueerd die als beeldbepalende bouwstroken fungeren. Door deze gekozen bouwwijze wordt ook de relatie met het meer zuidelijk gelegen plan Vulcanus gezocht. Ook in dat plan wordt het beeld vanaf de Laan van Fasna grotendeels bepaald door rijenwoningen. Wij vinden het verder belangrijk dat een ontsluitingsweg (voor langzaam verkeer) wordt aangelegd op (onder meer) het perceel van de heer Bakker. Deze weg is van belang voor een goede ontsluiting van het gebied "De Pirk-Noord".

Wij hebben de heer Bakker een naar onze mening redelijk bod gedaan op zijn percelen en hebben daarbij (wat betreft de te vergoeden onkosten) rekening gehouden met een mogelijke verhuizing. De heer Bakker vond dat bod echter te laag. Als wij niet op minnelijke wijze de percelen kunnen verkrijgen, dan zullen wij tot onteigening overgaan. Wij zullen daarbij zorgvuldig te werk gaan en zullen de relevante wettelijke eisen respecteren. Van onzorgvuldig handelen is naar onze mening geen sprake.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

Beroep bij de Raad van State

In de onder G toegevoegde beroepen is te lezen op welke gronden de heer C. Bakker het oneens was met de reactie en conclusie van de gemeente. In het onder H toegevoegde verweerschrift is de reactie van de gemeente op het beroep te lezen. In de onder I toegevoegde uitspraak van de Raad van State is te lezen dat de Raad van State de gemeente in het gelijk stelt.

Conclusie in 2^e instantie

Gelezen de uitspraak van de Raad van State d.d. 1 september 2010 blijft de conclusie dat de zienswijze geen aanleiding geeft het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

2. Zienswijze d.d. 2 juni 2009 van Boekhoud- en administratiekantoor BV, Anklaarseweg 334a, 7317 AS Apeldoorn, namens H.B. Wind, De Pirk 1, 8171 CA Vaassen

Samenvatting zienswijze

BAK heeft verschillende bezwaren tegen het bestemmingsplan:

1. Het is BAK onvoldoende duidelijk waarom het bestemmingsplan is opgesteld. Er is geen behoefte aan extra woningen.
2. Er is onvoldoende rekening gehouden met de parkeerbehoefte. Er is geen sluitende parkeerbalans.
3. Uit het bestemmingsplan blijkt onvoldoende hoe bedrijven en woningen goed naast elkaar kunnen functioneren.
4. BAK stelt dat een ontsluitingsweg is gepland langs en op gronden van de familie Wind. Deze weg kan niet aangelegd worden als de familie Wind haar gronden niet beschikbaar stelt.
5. BAK stelt dat de gemeente onzorgvuldig omgaat met de molenbiotoop. De gemeente zou moeten uitgaan van de feitelijke situatie.
6. Er wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).
7. Het bestemmingsplan voldoet evenmin aan de artikelen 3.1.3, 3.1.6 en 3.3.1 van het Bro. Daarnaast is niet duidelijk of het bestemmingsplan uitvoerbaar is.
8. De gemeente kiest ten onrechte voor een ontheffing van de hogere grenswaarden. BAK stelt dat geluidsreducerend wegdek ook een verbetering zal zijn van de situatie.
9. In de toelichting op het plan wordt volgens BAK ten onrechte verwezen naar oude bodemonderzoeken. Ook wordt ten onrechte gesteld dat op Stationsstraat 60-62 geen goed bodemonderzoek mogelijk is.
10. BAK heeft bezwaar tegen de bestemming Wonen die is toegekend aan het perceel van Wind. Zij heeft liever de bestemming Bedrijven. Die bestemming biedt betere ontwikkelingsmogelijkheden.

Reactie gemeente

ad 1

"De Pirk-Noord" is een verouderd bedrijventerrein midden in de bebouwde kom van Vaassen. Er bevindt zich bedrijvigheid die hinderlijk is voor de woonomgeving. Daarom heeft de gemeente besloten de hinderlijke bedrijven zoveel mogelijk te verplaatsen en nieuwe woningen te bouwen op de vrijkomende gronden. Bepaalde niet-hinderlijke bedrijven kunnen ingepast worden in het gebied. Op dit moment zijn grote delen van het terrein verlaten; het geheel biedt een desolate aanblik. Voor de gemeente is dit voldoende aanleiding een bestemmingsplan op te stellen om het karakter van het gebied te veranderen.

In de toelichting op het bestemmingsplan word ingegaan op de noodzaak om nieuwe woningen te bouwen op de "De Pirk-Noord". Aangegeven wordt dat in het ruimtelijk structuurplan van 2006 de herontwikkeling van bedrijventerrein naar woningbouw is genoemd (zie bladzijde 13 van de toelichting). Verder wordt de Woonvisie gemeente Epe 2005-2010 genoemd (zie bladzijde 12). De raad heeft deze visie op 5 juli 2006 vastgesteld. In de woonvisie is aangegeven dat het noodzakelijk is voldoende woningen te bouwen in de gemeente Epe (de visie spreekt over de bouw van ongeveer 1.600 woningen om te voorzien in de behoefte voor de eigen bevolking). Bij de opstelling van het bestemmingsplan voor "De Pirk-Noord" is deze Woonvisie leidend geweest. Het college wil vooralsnog niet afwijken van de woningbehoefte die is geraamd in de Woonvisie. Wel zal de planning van "De Pirk-Noord" (en van andere woningbouwplannen in de gemeente) aangepast worden naar aanleiding van de meest recente cijfers over de woningbehoefte. Daarbij wordt opgemerkt dat de laatste tijd diverse onderzoeken over de woningbehoefte zijn uitgekomen, met alle een verschillende uitkomst. De discussie op regionaal niveau over de exacte woningbehoefte is op dit moment nog niet afgerond. Het is dan ook niet verstandig bestemmingsplannen waar jaren aan is gewerkt en waar veel tijd en geld in is gestoken, niet vast te stellen.

ad 2

In "De Pirk-Noord" kunnen 81 nieuwe woningen gebouwd worden. Het gaat om vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen, rijenwoningen en appartementen. De bewoners van de vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen kunnen hun auto(s) grotendeels op eigen erf parkeren. Voor de rijenwoningen is uitgegaan van parkeren buiten de rijbaan (haaks parkeren). Bij het appartementencomplex is een parkeerterrein voorzien met ruimte voor 37 auto's. Uit een vergelijking van het aantal parkeerplaatsen dat in "De Pirk-Noord" nodig is (125) en het aantal plaatsen dat

aangelegd zal worden (127), blijkt dat voldoende parkeerplaatsen zijn geprojecteerd in het plangebied. Daarbij zijn reële parkeernormen gebruikt (zie de toelichting, bladzijde 29 en 30). Niet wordt dan ook ingezien waarom geen sluitende parkeerbalans aanwezig zou zijn. Het college heeft aan de gronden waar de parkeerplaatsen zijn geprojecteerd de bestemming Verkeer toegekend. Volgens de voorschriften mogen op deze gronden parkeerplaatsen aangelegd worden (zie artikel 6.1, onder c). Het parkeerterrein bij het appartementencomplex is specifiek op de kaart aangeduid met een "p". Het is niet bezwaarlijk en/of noodzakelijk dat de overige parkeerplaatsen niet specifiek zijn aangeduid op de kaart. Het is voldoende dat de bestemming Verkeer de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk maakt. Het is niet waarschijnlijk dat de bezoekers of werknemers van de bedrijven in het plangebied ook gebruik zullen gaan maken van de 127 nog aan te leggen parkeerplaatsen. De bedrijven hebben alle hun ingang aan de Veenweg of de Stationsstraat (en dus niet aan de binnenzijde van het gebied waar de meeste parkeerplaatsen zijn voorzien). Als de bedrijven behoefte hebben aan extra parkeerruimte, zoals BAK suggereert, zal dat op eigen terrein gevonden moeten worden.

ad 3

Het college heeft aan zes kavels een bestemming Bedrijf toegekend. Het gaat om vijf bedrijven aan de Veenweg/Stationsstraat en om één telefooncentrale. Deze centrale is op de kaart als "nu" (nutsbedrijf) aangeduid, twee van de vijf andere bedrijven zijn als "gz" (gezondheidszorg) aangeduid. Volgens de voorschriften zijn de voor Bedrijf aangewezen gronden bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (deze is als bijlage bij de voorschriften gevoegd). De gronden die zijn aangeduid als "nutsbedrijf" zijn uitsluitend bestemd voor een telefooncentrale. De gronden die zijn aangeduid als "gezondheidszorg" zijn uitsluitend bestemd voor een gezondheidscentrum (zie de voorschriften, artikel 3.1).

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit slechts twee bladzijden. Totaal zijn daarin 38 bedrijven genoemd. Dit is een beperkt aantal; in vrijwel alle bestemmingsplannen waar bedrijven voorkomen wordt een veel grotere bedrijvenlijst gehanteerd en worden dus veel meer bedrijven toegelaten. Van deze 38 bedrijven vallen er bovendien 22 onder categorie 1 en 16 onder categorie 2. Dit betekent dat voor meer dan de helft van de toegelaten bedrijven een afstand van 10 meter tussen woningen en bedrijf aangehouden moet worden. Voor het bepalen van deze minimale afstanden is onder meer de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" gebruikt.

Het is niet bezwaarlijk dat een aantal categorie 2-bedrijven is toegelaten in het plangebied. De VNG-brochure gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk dan wel een rustig buitengebied. De Pirk-Noord is geen rustige woonwijk of een rustig buitengebied, maar een gemengd gebied. In een dergelijk gebied treffen we een matige tot sterke functiemenging aan. Onder omstandigheden is een verhoogde milieubelasting in een dergelijk gebied te rechtvaardigen, vooral nu drie van de zes bedrijven specifiek zijn aangeduid op de kaart (bij een vierde bedrijf – Ter Weeme Model- en Maquettebouw – is akoestisch onderzoek uitgevoerd en zijn maatwerkvoorschriften opgesteld). Verwezen wordt verder naar de bladzijden 29 en 30 van de VNG-brochure (editie 2009). Daarin wordt gesteld dat de richtafstanden in gemengde gebieden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van het woon- en leefklimaat.

ad 4

Het college heeft aan de beide percelen van de familie Wind de bestemmingen Wonen en Tuin toegekend. Aan de gronden direct ten westen en zuiden van de percelen heeft het college de bestemming Verkeer toegekend. Op deze gronden is een ontsluitingsweg gepland. De gronden zijn eigendom van de gemeente Epe en van de heer Bakker (De Pirk 7). De gronden zijn dus geen eigendom van de familie Wind. Als de gemeente overeenstemming bereikt met de heer Bakker over de aankoop van zijn gronden (of als de gronden onteigend zijn), kan het college een voldoende brede ontsluitingsweg aanleggen. Dat de familie een klein deel van de gronden al lange tijd in gebruik heeft als tuin, betekent niet dat de gemeente geen weg hierop mag aanleggen.

ad 5

Het college heeft geen bestemmingsplan opgesteld voor de huidige, maar voor de toekomstige situatie. Het plan geeft de gewenste ontwikkeling aan van het gebied "De Pirk-Noord". Daarbij wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de feitelijke situatie; die bepaalt immers voor een groot deel wat mogelijk is in het gebied. Het college mag echter ook nieuwe situaties meenemen in het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld hinderlijke bedrijven die hun bedrijfsvoering op "De Pirk-Noord" beëindigen. Dan moet echter wel voldoende zekerheid bestaan over de uitvoerbaarheid van die nieuwe situaties.

De verhoging van Daams' Molen is ook zo'n nieuwe situatie. Op dit moment is de molen niet verhoogd. De raad heeft echter besloten de molen wel binnenkort te verhogen. De gemeente wil namelijk een aantal locaties in het centrum van Vaassen (her)ontwikkelen. Daarvoor is het nodig de molen te verhogen (de molen vangt dan weer voldoende wind en kan dan dus weer goed draaien). Nu geen twijfel meer bestaat over de verhoging van de molen, kan ook in het bestemmingsplan "De Pirk-Noord" uitgegaan worden van de situatie dat de molen verhoogd is. Van een onzorgvuldige besluitvorming is dan ook geen sprake. De toelichting gaat uitgebreid in op de molenbiotoop (zie de bladzijden 12, 17 en 18).

ad 6

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het college heeft die beschrijving (ook wel de watertoets genoemd) opgenomen in paragraaf 3.4 van de toelichting (zie de bladzijden 19 tot en met 22). Dit is veel meer dan "de alinea in de toelichting" die BAK in haar zienswijze noemt. Door in het plan uitgebreid in te gaan op diverse wateraspecten en daarover te overleggen met het waterschap voldoet het college aan de plicht een watertoets uit te voeren. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het Waterschap Veluwe en Vitsen tijdens het vooroverleg hebben aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen hebben op het plan en dat zij dus kunnen instemmen met de waterparagraaf.

ad 7

> Artikel 3.1.3 van het Bro

Volgens artikel 3.1.3 van het Bro bevat een bestemmingsplan een beschrijving van de bestemmingen. Daarbij wordt per bestemming het doel of de doeleinden aangegeven. Zoals algemeen gebruikelijk heeft het college in de voorschriften deze beschrijving van de bestemmingen en de doeleinden opgenomen. Verwezen wordt naar de artikelen 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1 en 9.1 van de voorschriften en de bladzijden 36 tot en met 38 van de toelichting.

> Artikel 3.1.6 van het Bro

In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald waaraan de toelichting op het plan moet voldoen. BAK stelt dat uit de toelichting niet blijkt waarom niet alle bedrijven zijn wegbestemd. Op bladzijde 23 van de toelichting is vermeld dat het gewenst is alle bedrijven op "De Pirk-Noord" te verplaatsen. Een dergelijke verplaatsing is echter te duur. Bovendien is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt onvoldoende reden alle bedrijven te verplaatsen. Er zijn vier bedrijven genoemd die in ieder geval verplaatst moeten worden om woningbouw mogelijk te maken. Zes andere bedrijven kunnen gehandhaafd worden.

> Artikel 3.3.1 van het Bro

In artikel 3.3.1 van het Bro zijn bepalingen opgenomen over geluidszones in bestemmingsplannen. De geluidszone die voor "De Pirk-Noord" van toepassing is, is de zone van de Laan van Fasna. Medewerkers van het bureau Lichtveld Buis en Partners hebben op 22 april 2009 een rapport opgesteld over het akoestisch onderzoek dat zij hebben uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai van de Laan van Fasna. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt op de bladzijden 22 en 23 naar dit onderzoek verwezen. Het onderzoek heeft – net als andere relevante onderzoeksrapporten – als bijlage van het bestemmingsplan zes weken ter visie gelegen. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.3.1 van het Bro.

> Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

BAK stelt ten slotte dat onvoldoende duidelijk is of het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In hoofdstuk 6 en in het exploitatieplan wordt uitgebreid op de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is.

ad 8

In het bestemmingsplan hebben achttien nieuwe woningen een te hoge geluidsbelasting. Voor deze nieuwe woningen moet het college hogere grenswaarden vaststellen. Het ontwerp-besluit om deze hogere grenswaarden vast te stellen heeft tegelijk met het ontwerp van het bestemmingsplan en exploitatieplan zes weken ter visie gelegen. In het akoestisch onderzoek dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd, is vermeld dat de gemeente bij voorkeur maatregelen neemt om de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde terug te brengen. Dergelijke maatregelen zijn echter te duur, niet effectief of ongewenst. Nu dergelijke geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard

stuiten, kan de gemeente Epe een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels vaststellen. Niet wordt ingezien waarom geen sprake zou zijn van een correcte of zorgvuldige advisering over de geluidsbelasting.

ad 9

Adviesbureau Grontmij heeft op 28 mei 2008 een verkennend en afperkend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd (als nummer 5 genoemd op bladzijde 24 van de toelichting). In dat onderzoek zijn alle verdachte locaties in "De Pirk-Noord" meegenomen (ook de locaties waar in 2002 en 2003 onderzoek is uitgevoerd). Grontmij heeft in aanvulling daarop op 1 december 2008 een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit uitgebreide onderzoek concludeerden medewerkers van Grontmij dat het college een woonbestemming kon toekennen aan de gronden waar nieuwe woningbouw is geprojecteerd.

Het is voor het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan niet nodig koste wat kost iedere verdachte locatie te onderzoeken. Bij Stationsstraat 60-62 ligt een dikke betonnen vloer. Op deze locatie kon de bodem om die reden onvoldoende onderzocht worden. In een dergelijk geval mag de kwaliteit van de bodem later (na de sloop van de bebouwing en na verwijdering van de betonnen vloer) onderzocht worden, vooral ook omdat in eerdere onderzoeken op deze locatie geen verdachte waarden waren gevonden.

ad 10

De familie Wind heeft twee percelen in eigendom op bedrijventerrein "De Pirk-Noord" (VSN02, sectie C, perceelnummer 3067 en VSN02, sectie C, perceelnummer 3556). Op het ene perceel staat hun huis, het andere perceel is onbebouwd en bestaat uit grasland. Bij het huis staan bijgebouwen die door derden als kantoor gebruikt worden.

Sinds 1982 hebben de percelen de bestemming Bedrijfsbebouwing. Er zijn kantoren, ambachts-, garage- en handelsbedrijven toegestaan. Ook is een dienstwoning toegestaan (en inmiddels gebouwd).

Het college heeft als gezegd in het nu voorliggende bestemmingsplan aan beide percelen de bestemmingen Wonen en Tuin toegekend. Het huis op het noordelijk gelegen perceel is met een bouwvlak opgenomen op de kaart. Een deel van het huis is aangeduid als "bah" (bedrijf aan huis). Het college heeft op deze wijze geprobeerd de meest passende en bovendien meest wenselijke bestemming toe te kennen aan de percelen van Wind. Met "meest passende" wordt bedoeld op het feit dat Wind zijn bedrijfsbestemming al 27 jaar niet heeft geëffectueerd. Als al zo lange tijd geen gebruik is gemaakt van een bestemming, heeft het college voldoende reden een passender bestemming toe te kennen aan het perceel. Met "meest wenselijke" wordt bedoeld op het feit dat het perceel van de familie Wind op een beeldbepalende plek ligt. Het perceel ligt aan de Laan van Fasna, een belangrijke ontsluitingsweg van Vaassen waar veel verkeer over rijdt. Bovendien ligt het perceel op een locatie waar de toegang tot de nieuwe wijk is voorzien voor auto's en voor het langzame verkeer. Het is uit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk dat op een dergelijke in het oog springende locatie een bedrijfsgebouw wordt gebouwd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

Beroep bij de Raad van State

In de onder G toegevoegde beroepen is te lezen op welke gronden Boekhoud- en administratiekantoor BV namens de heer H.B. Wind het oneens was met de reactie en conclusie van de gemeente. In het onder H toegevoegde verweerschrift is de reactie van de gemeente op het beroep te lezen. In de onder I toegevoegde uitspraak van de Raad van State is te lezen dat de Raad van State de gemeente op 6 punten in het gelijk stelt, en op 2 punten in het ongelijk.

Conclusie in 2^e instantie

Gelezen de uitspraak van de Raad van State d.d. 1 september 2010 is de conclusie dat de zienswijze aanleiding geeft het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

Voorgesteld worden de volgende wijzigingen:

1. Opgenomen wordt de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Deze aanduiding wordt op de verbeelding (plankaart) opgenomen. Aangezien de aanduiding het gebied beslaat tot 400 m vanaf Daams' Molen gerekend, wordt vrijwel het gehele plangebied bestreken. Daarnaast wordt het nieuwe artikel 12 Vrijwaringszone – molenbiotoop opgenomen, hetgeen als volgt komt te luiden:

12.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding '**vrijwaringszone - molenbiotoop**' aangegeven gronden zijn, onverminderd het in deze regels bepaalde ten aanzien van de voor deze gronden overige geldende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

12.1.1 Bouwregels

- a. Op de in **12.1** bedoelde gronden mag binnen een straal van 130 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing worden opgericht hoger dan 6,1 m, waarbij geldt dat deze bouwhoogtemaat mag worden vermeerderd met 1/50 m voor elke meter dat de bouwwerken buiten de straal van 130 m worden gebouwd, tenzij een grotere bouwhoogte aanwezig is, in welk geval de bouwhoogte, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mag worden;
- b. Indien de stellinghoogte van de molen is opgehoogd met 4,9 m, mag de **onder a** bedoelde hoogte van 6,1 m verhoogd worden met 4,9 m en mag de resulterende bouwhoogtemaat van 11 m worden vermeerderd met 1/50 m voor elke meter dat de bouwwerken buiten de straal van 325 m worden gebouwd.

12.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **12.1.1** ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, indien door die bouwwerken de belangen van de betreffende molen als werktuig niet in onevenredige mate worden geschaad, waartoe burgemeester en wethouders gehouden zijn aan de Gelderse Molenverordening.

12.1.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **16.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

12.1.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de tot '**vrijwaringszone - molenbiotoop**' aangeduide gronden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- c. het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting binnen een straal van 130 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, met een hoogte hoger dan 6,1 m, waarbij geldt dat deze hoogtemaat mag worden vermeerderd met 1/50 m voor elke meter dat de bedoelde beplantingen buiten de straal van 130 m worden geplant.
- d. Indien de stellinghoogte van de molen is opgehoogd met 4,9 m, mag de **onder a** bedoelde hoogte van 6,1 m verhoogd worden met 4,9 m en mag de resulterende hoogtemaat van 11 m worden vermeerderd met 1/50 m voor elke meter dat de bedoelde beplantingen buiten de straal van 325 m worden geplant.

12.1.5 Afwegingskader

De in **12.1.4** bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken de belangen van de betreffende molen als werktuig niet in onevenredige mate worden geschaad, waartoe burgemeester en wethouders gehouden zijn aan de Gelderse Molenverordening.

2. Deze inpassing van een nieuw artikel betekent dat artikelen 12 t/m 17 nieuwe artikelnummers krijgen. Hierdoor ontstaan enige fouten in de onderlinge verwijzingen binnen de regels. Derhalve worden gewijzigd:
 - artikelen 12 t/m 17 worden gewijzigd in artikelen 13 t/m 18;
 - verwijzingen naar artikelen 12 t/m 17 worden gewijzigd in de correcte artikelen 13 t/m 18.
3. De Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gewijzigd. In plaats van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit bijlage 1 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit bijlage 4 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

gehanteerd, met daarin opgenomen de in het plangebied toegestane bedrijven (toegevoegd aan het einde van paragraaf F).

4. Hoewel geen wijzigingen in de strikte juridische zin van de wet, worden in de toelichting ook enige aanpassingen aangebracht. Dit betreffen wijzigingen wat betreft de motivatie omtrent de milieuzonering van de bedrijven in het plangebied (toegevoegd aan het einde van paragraaf F).

3. Zienswijze d.d. 9 juni 2009 van H.J. de Jong van Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau De Jong, Zichtstede 14, 8171 NB Vaassen, namens G. de Wilde, Verloren Beekweg 1, 8166 GX Ernst

Samenvatting zienswijze

De heer De Wilde is eigenaar van de bedrijfsbebouwing op Veenweg 19. Het college heeft aan dit perceel de bestemming Bedrijf toegekend. Bovendien heeft het college het perceel aangeduid als "gz" (gezondheidszorg). Er is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal zes meter. In het huidige bestemmingsplan "De Pirk" en de 7^e gedeeltelijke herziening daarvan is aan dit pand de bestemming Bedrijfsbebouwing toegekend. Er is op basis van dat plan en die herziening bebouwing met een maximale hoogte van acht meter toegestaan.

De heer De Wilde wil graag dat het nieuwe bestemmingsplan deze maat van acht meter overneemt. Hij wil verder de mogelijkheid houden zijn bedrijfsbebouwing aan de achterzijde uit te breiden tot de perceelsgrens.

Reactie gemeente

Ten noorden van de bedrijfsbebouwing van de heer De Wilde zijn nieuwe woningen gepland. Deze woningen mogen een bouwhoogte hebben van maximaal tien meter. Ten oosten van de bedrijfsbebouwing van de heer De Wilde staat bebouwing waarvoor ook een maximale bouwhoogte van tien meter geldt. Aan de Laan van Fasna is op ongeveer 25 meter afstand een woongebouw van maximaal twaalf meter geprojecteerd. Aan de westzijde van het perceel van de heer De Wilde is bedrijfsbebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van tien meter. Het hoeft dan ook niet bezwaarlijk gevonden te worden dat voor het deel van de bebouwing op het perceel van de heer De Wilde dat aan de Veenweg ligt (dat is de helft van het gebouw) een maximale bouwhoogte van acht meter opgenomen wordt, vooral ook omdat het huidige bestemmingsplan (en de herziening daarvan) deze bouwhoogte ook al mogelijk maakt. Voor het achterste (dat is: noordelijke) deel van het perceel blijft echter een maximale bouwhoogte van zes meter gelden. Op deze wijze wordt aangesloten bij de bouwhoogte in de directe omgeving. Ook voor het perceel direct ten westen van Veenweg 19 geldt een dergelijke bouwhoogte (voor een deel van die bebouwing geldt zelfs een maximale bouwhoogte van vier meter). Voor de nieuwe woningen die ten noorden van Veenweg 19 zijn gepland, geldt een maximale goothoogte van zes meter. Op deze wijze is weinig overlast van hoge bebouwing te verwachten in de achtertuinten van deze nieuwe woningen.

De uitbreiding die de heer De Wilde aan de achterzijde van zijn perceel wenst, vinden wij niet aanvaardbaar. Het perceel van de heer De Wilde is al voor een groot deel (meer dan 62%) bebouwd. De onbebouwde ruimte op een bedrijfskavel is nodig voor parkeren en om de achterzijde van het perceel te bereiken. Ook is die ruimte nodig voor laden en lossen, voor als er zich een bedrijf aan Veenweg 19 mocht vestigen. Bovendien is op 6 à 9 meter afstand ten noorden van de kavel nieuwbouw van woningen voorzien. Deze woningen zullen op 16 meter afstand komen te liggen van de huidige bedrijfsbebouwing van de heer De Wilde. Een kortere afstand dan deze 16 meter is uit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk, vooral ook omdat de bedrijfsbebouwing ten zuiden van de nieuwbouw ligt en omdat deze maximaal zes meter hoog kan worden. In de tuin van de nieuwe woningen (maar ook in de woningen zelf) zal bij een kortere afstand dan 16 meter sprake zijn van een ongewenste schaduwwerking. Bovendien zullen de nieuwe bewoners dan tegen een hoge wand aankijken vanuit hun tuinen. Daarnaast kan er in dat geval sprake zijn van andere vormen van hinder (zoals geluidsoverlast) als de afstand tussen de nieuwe woningen en de bedrijfsbebouwing te klein wordt.

Dat Agios serieuze interesse heeft om een deel van de kavel te gaan gebruiken, mag geen reden zijn hier anders over te denken. Deze interesse is daarnaast eerst begin juli 2009 bekend gemaakt aan de gemeente (dus nadat het ontwerpplan ter visie heeft gelegen). Burgemeester en wethouders konden dus met het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan geen rekening houden met de bouwplannen van Agios. Voor zover deze plannen al wenselijk zijn, moet eerst onderzocht worden of ze wel uitvoerbaar zijn. Bij een dergelijk onderzoek moeten vragen beantwoord worden als: is de grond wel schoon? zijn wel voldoende parkeerplaatsen aanwezig? en: op welke afstand van het perceel zijn hinderlijke bedrijven gevestigd?

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. De maximale bouwhoogte van Veenweg 19 wordt voor de helft van het bouwvlak verhoogd tot 8 m. Dit betreft de zuidelijke helft van het bouwvlak.

Staat van Bedrijfsactiviteiten (horende bij voorgestelde wijziging 3 onder zienswijze 2)

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m2	A
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2	B
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m²	B
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
853	8891	2	Kinderopvang	B
926	931	B	Bowlingcentra	B
926	931	0	Schietinstallaties:	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	

9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Toelichting bestemmingsplan (horende bij voorgestelde wijziging 4 onder zienswijze 2)

TOELICHTING PARAGRAAF 3.6

Bedrijven en milieu(zonering)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening alsook in het kader van de Wet milieubeheer dient als gevolg van de aanwezigheid van bedrijven voor omwonenden een goed woon- en leefklimaat te zijn verzekerd. De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Deze milieuzonering zorgt er voor dat bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Hoewel de in de VNG-publicatie genoemde afstanden een indicatief karakter hebben, geven zij een indicatie van de afstanden die ter voorkoming van hinder voor omwonenden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst zijn. Als aan de afstanden volgens de VNG-publicatie wordt voldaan, dan wordt de situatie acceptabel geacht. Indien op grond van de VNG-publicatie blijkt dat er mogelijk een probleem ontstaat, dan kan overgegaan worden tot een nader feitelijk onderzoek bij de betreffende inrichtingen naar de feitelijk optredende milieubelasting en op basis van die nadere informatie beoordeeld worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt ook een relatie gelegd met de milieuwetgeving en maatregelen die aldaar al gelden, dan wel nader opgelegd kunnen worden.

Het is uit ruimtelijk oogpunt weliswaar gewenst om alle bedrijven op De Pirk Noord te verplaatsen, echter uit onderzoek is gebleken dat dit – met name op grond van planeconomische motieven – geen haalbare zaak is. Vanuit milieuoogpunt is er overigens geen directe noodzaak om alle bedrijven te verplaatsen, omdat de nieuw te bouwen woningen prima in te plaatsen zijn zonder dat sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van de al bestaande bedrijven (die niet verplaatst worden).

In ieder geval worden de volgende bedrijven verplaatst om de woningbouw mogelijk te maken:

1. Machinefabriek Buitenhuis & Zn. BV, Veenweg 10, 21 en 23.
2. Stichting Veteraan Autobussen, De Pirk 7.
3. Kringloopcentrum Stilema, Stationsstraat 60.
4. Pronto Metaalprojecten, De Pirk 9.

De volgende bedrijven, allen gevestigd aan de Veenweg, kunnen de bedrijfsvoering bij ontwikkeling naar woningbouw voortzetten:

1. Opslag toiletwagens, Veenweg ongenummerd (achter nr. 17).
2. Fysiosportcentrum Veenstade, Veenweg 5.
3. Ter Weeme Model – en Maguettebouw VOF, Veenweg 9.
4. N. Fernhout, Horecadedcoraties, Veenweg 17.
5. Uitgeverij De Denker BV, Veenweg 19.
6. Bedrijvigheid, Stationsstraat 40.

Daarnaast blijft de telefooncentrale aan De Pirk 16 gehandhaafd.

Het plangebied laat zich op grond van de VNG-publicatie kwalificeren als een 'gebied met functiemenging'. Voorbeelden daarvan zijn winkelgebieden van dorpskernen en woon-werkgebieden met kleinschalige dan wel ambachtelijke bedrijvigheid (waarvan in casu sprake is). In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

In de genoemde VNG-publicatie wordt het begrip 'gebied met functiemenging' gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. In de lijst voor functiemenging is door de VNG gekozen voor een categorie aanduiding A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

A: betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat deze zelfs aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;

B: betreft activiteiten met een zodanige milieubelasting voor de omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen dienen plaats te vinden;
C: betreft activiteiten waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In het plangebied worden, gezien bovenstaande, de activiteiten van categorie A en B toelaatbaar geacht.

Met het oog daarop is bij de regels van het bestemmingsplan een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, conform bijlage 4 van de VNG-publicatie welke over gebieden met functiemenging handelt. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de geluidaspecten van alle hierboven genoemde inrichtingen heeft in het rapport van Lichtveld Buis & Partners BV, kenmerk R058385aiA1.ka, dd. 22 april 2009, een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Het doel daarvan was om de omvang van de verkleinde zone in het kader van de Wet Geluidhinder vast te stellen, welke van toepassing is vanwege de voormalige aanwezigheid van Gieterij Vulcanus op het industrieterrein. Daarmee is op meer exacte wijze vastgesteld welke de geluidcontouren zijn van alle onderzochte inrichtingen gezamenlijk op dit gezoneerde industrieterrein. Op basis daarvan kan gesteld worden dat ter plaatse van de geplande woningen voldaan zal worden aan de eisen die de Wet geluidhinder stelt. Daarmee is ook de randvoorwaarde geschapen voor de ruimte die de specifieke inrichtingen vanwege de Wet Milieubeheer nodig hebben. Dit wordt geborgd door ofwel de algemene milieuregels die het Activiteitenbesluit ten aanzien van geluid aan de inrichtingen oplegt, ofwel door speciale maatwerkvoorschriften voor een aantal van die inrichtingen. Een goede ruimtelijke ordening is daarmee gewaarborgd.

Voor Ter Weeme Model- en Maquettebouw V.O.F. heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. in 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging maakt namelijk woningbouw mogelijk op korte afstand van de grens van de inrichting. In het onderzoek is de actuele bedrijfssituatie anno 2008, rekening houdend met concrete toekomstige ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Naar aanleiding van het onderzoek is in november 2008 ingevolge artikel 8.42 van de Wet milieubeheer door burgemeester en wethouders een maatwerkvoorschrift vastgesteld, waarbij de geluidsuitstraling van het bedrijf is beperkt tot de werkelijke benodigde geluidsruimte voor de uitgevoerde activiteiten. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau mag dientengevolge niet meer bedragen dan 39 dB(A) in de dag- en avondperiode en 37 dB(A) in de nachtperiode. Voor de motivering van dat maatwerkvoorschrift wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage "Maatwerkvoorschrift geluidhinder Modelmakerij en maquettebedrijf Ter Weeme" (kenmerk I.2007.5645.01.R001 van 10 april 2008). Een goede ruimtelijke ordening is daarmee gewaarborgd.

Samengevat is te concluderen dat het plangebied met de typering functiemenging op goede gronden uitgaat van het kunnen toestaan van categorieën A en B bedrijven (conform bijlage 4 van de VNG-publicatie) in combinatie met wonen. De gedane onderzoeken en genomen maatwerkvoorschriften garanderen dat de woningen grenzend aan de te behouden bedrijven geen hinder ondervinden van de bedrijven en dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

TOELICHTING OP DE REGELS

Bedrijf

De bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is de (aangepaste) Staat zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Deze Staat is inzetbaar voor gebieden met een functiemenging.

In deze Staat zijn uitsluitend de A en B activiteiten opgenomen, zijnde activiteiten die aanpandig dan wel bouwkundig in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De aanduiding Nutsbedrijf is opgenomen voor een in het plangebied aanwezige telefooncentrale. Voor een tweetal bedrijfspercelen geldt gelet op het huidige gebruik de aanduiding gezondheidszorg.

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Zie bijlage (een selectie, rekening gehouden met de activiteiten die in het vorig plan al aanvaardbaar werden geacht).

TOELICHTING PARAGRAAF 3.3 MOLENBIOTOOP

Algemeen

Een maalvaardige molen en een enthousiaste molenaar alleen zijn niet voldoende om een molen te laten functioneren. Het werktuig stelt ook eisen aan zijn omgeving: er moet wind zijn om de wieken in beweging te kunnen zetten. In 1973 werd om dit omgevingselement aan te duiden het begrip 'molenbiotoop' geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel.

Een tweede aspect van de molenbiotoop heeft te maken met de belevingswaarde. Molens zijn een belangrijk element in het landschap of stedelijk gebied en hebben vaak te maken met de ontstaansgeschiedenis van de omgeving. Omdat molens wind moesten kunnen vangen, stonden ze in een open landschap of staken ze in ieder geval uit boven hun omgeving. Die voor molens kenmerkende situatie moet zoveel mogelijk worden bewaard, willen de werktuigen volledig tot hun recht komen. Met andere woorden: molens horen in het zicht te staan. Als dat het geval is, blijken molens zeer belangrijke herkenningspunten in een gebied te zijn.

Daams' Molen in Vaassen

Aan de Jan Mulderstraat 18 in Vaassen, ten zuidoosten van het plangebied, staat een koren(stelling)molen die oorspronkelijk stamt uit 1870. De molen werd in 1934 op de romp na geheel onttakeld en ingericht als veevoederbedrijf. Dit bedrijf was tot 1964 in de molen gevestigd. Tot het midden van de jaren 1980 werd de molen verwaarloosd. De gemeente Epe had zelfs het voornemen om de molen geheel te slopen. Een reeds bestaande stichting werd omgevormd tot de Stichting "Vaassens' Molen", met als doel te komen tot een maalvaardige molen. De restauratie begon in 1989. Op Nationale Molendag 1990 draaide de molen weer als windmolen.

Voor het functioneren is de molen afhankelijk van de windvang van de omgeving. Deze molen bediende in het begin van zijn bestaan de omwonende boeren voor het malen van de door hen geteelde rogge, tarwe, haver en boekweit. De molenbiotoop Daams' Molen wordt door de vereniging "De Hollandse Molen"¹ geclassificeerd als aanvaardbaar. Er wordt gesteld dat er hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen aanwezig zijn.

De molenbeschermingszone ligt voor een groot deel over het voorliggende plangebied. Bij het opstellen van plannen en bij bouwactiviteiten zou binnen deze zone rekening moeten worden gehouden met de molenbiotoop.

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2009 de structuurvisie voor het centrum van Vaassen vastgesteld. Middels de structuurvisie wordt het centrum van Vaassen gerevitaliseerd, waarbij op tal van locaties bouwprojecten zijn voorzien. Veel van deze bouwprojecten vallen binnen de molenbiotoop en leiden dus tot een verslechtering van de windvang op de wieken van de molen. Daar komt bij dat de windvang op dit moment al niet optimaal is. Binnen de molenbiotoop is nu al sprake van bebouwing die de aan- en afvoer van de wind beperken. Van een zeer geringe verslechtering van de windvang is bij een totale ontwikkeling van het centrum van Vaassen geen sprake. In gesprekken met de provincie Gelderland is dit, zowel bestuurlijk, als ambtelijk ook als zodanig uitgesproken. De enige optie om Vaassen voor de toekomst leefbaar te houden en een kwalitatieve impuls te geven is het verhogen van de molen.

Om de structuurvisie daadwerkelijk te kunnen realiseren en daarmee de kwaliteit van het dorpscentrum te vergroten, wordt de molen verhoogd. De ophoging wordt mogelijk gemaakt middels het op 14 januari 2010 vastgestelde bestemmingsplan Daams' Molen. Het bestemmingsplan behoudt tot de daadwerkelijke ophoging het huidige beschermingsregime, en introduceert na ophoging een nieuw beschermingsregime. Beide beschermingsregimes voldoen aan de Gelderse Molenverordening (in de Molenverordening, vastgesteld 8 januari 1996, regelt de provincie Gelderland de bescherming van molens). Het ophogen van de molen tast de cultuurhistorische identiteit van de molen niet aan en verzekert een vrije windvang van de molen. Daardoor kan elk project dat op stapel staat, inclusief de Pirk Noord, zonder problemen voldoen aan de Molenverordening van de provincie Gelderland.

¹ De Hollandse Molen. Vereniging tot behoud van Molens in Nederland.

ARTIKEL 4 LID 3 GELDERSE MOLENVERORDENING

HET IS VERBODEN IN DE MOLENBIOTOOP ZONDER VERGUNNING VAN GEDEPUTEERDE STATEN OF IN STRIJD MET BIJ ZODANIGE VERGUNNING GESTELDE VOORWAARDEN BOUWWERKEN OP TE RICHTEN, TE WIJZIGEN, WERKEN AAN TE LEGGEN OF BOMEN, STRUIKEN OF HEESTERS AAN TE PLANTEN OF TE HEBBEN VAN ZODANIGE AARD OF OMVANG, DAT DAARDOOR HET NORMALE OF TOEKOMSTIGE GEBRUIK VAN EEN MOLEN OF MOLENREstant MET WIND- OF WATERKRACHT WORDT BELEMMERD OF ONMOGELIJK WORDT GEMAAKT OF DE MONUMENTALE WAARDE VAN DE MOLEN OF HET MOLENREstant WORDT AANGETAST

G. Kopieën van de zienswijzen

H. Beroepen bij de Raad van State

I. Verweerschrift gemeente voor de Raad van State

Inleiding

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft twee beroepschriften ontvangen over het bestemmingsplan en exploitatieplan voor De Pirk Noord. De beroepen zijn gericht tegen het besluit van 17 september 2009 van de raad van de gemeente Epe over de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan De Pirk Noord. Namens burgemeester en wethouders willen we graag het volgende opmerken.

De beroepen

Twee appellanten hebben een beroep ingediend. Dit zijn mr. G. van de Nesse namens de heer en mevrouw C. Bakker en H. Bakker-Pas, en de heer R.W.K. Haijink namens de heer H.B. Wind. De beroepen gaan in op verschillende aspecten van het bestemmingsplan en exploitatieplan De Pirk Noord. Het beroep van mr. G. van de Nesse gaat voornamelijk omtrent de rechtmatigheid van het gebruik van het onteigeningsrecht. Het beroep van R.W.K. Haijink gaat voornamelijk omtrent de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het bestemmingsplan en exploitatieplan.

Het verweerschrift

Voor beide beroepen zullen de punten zoals die uit de beroepschriften naar voren komen kort worden samengevat, met bij ieder punt het verweer van de gemeente Epe. De punten worden behandeld volgens de in de beroepschriften gehanteerde volgorde.

Beroepschrift mr. G. van de Nesse, namens de heer en mevrouw C. Bakker en H. Bakker-Pas

1. Aanwending van publiekrechtelijke bevoegdheden

De gemeente is in het initiatief van de ontwikkelaar meegegaan, en heeft op diens verzoek het op zich genomen de gronden die nog niet van de ontwikkelaar waren te verwerven. Dit met eventueel gebruik van onteigening, omdat dan een redelijke prijs zou kunnen worden verkregen die de ontwikkelaar niet kon krijgen. Dit benadeelt Bakker en bevoordeelt de ontwikkelaar, en daarom mag de gemeente de publiekrechtelijke bevoegdheid van onteigening niet inzetten.

Gemeentelijk verweer

De gemeente Epe heeft zelf het initiatief genomen om deze locatie aan te merken als woningbouwlocatie. In het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Epe, door de raad vastgesteld op 11 april 2006, is in het kader van de kwaliteitsversterking van de bebouwde kom de locatie voor herontwikkeling aangewezen. Hiermee zou enerzijds het sterk verouderde en milieubelastende bedrijventerrein kunnen verdwijnen, en anderzijds worden voorzien in de woningbehoefte in Vaassen. Een woningbehoefte die paste binnen de Woonvisie gemeente Epe 2005-2015. De gemeente heeft daarom het bestemmingsplan De Pirk Noord opgesteld in verband met de wenselijkheid van deze planologische gebiedsverandering.

De gemeente heeft, toen een ontwikkelaar zich aandiende om deze planologische gebiedsverandering te realiseren, een inspanningsverplichting op zich genomen om de gronden te verwerven die de planologische gebiedsverandering mogelijk moet maken. Om deze gronden te verwerven kan (in het uiterste geval) gebruik gemaakt worden van het onteigeningsinstrument. Dit is in het kader van de wenselijkheid van de planologische gebiedsverandering toegestaan.

Bakker wordt daarbij niet benadeeld. Onteigening is per definitie een proces waarbij een schadeloosstelling wordt betaald welke volledig is en die op zijn minst in overeenstemming is met de waarde van de gronden (zie ook reactie onder 2.c). Bakker wordt dan ook niet benadeeld. De gemeente bestrijdt dan ook dat het onteigeningsinstrument niet mag worden ingezet.

2. Onzorgvuldigheid

a. Bakker's belangen

Bakker's belang is het kunnen blijven wonen en werken op De Pirk 7. Er is niet gemotiveerd waarom dit belang uiteindelijk niet opwoog tegen het belang Bakker's perceel te benutten voor de gemaakte plannen.

Gemeentelijk verweer

De gemeente heeft, vanuit het Ruimtelijk Structuurplan en de Woonvisie, besloten tot herontwikkeling van deze locatie. De belangen die daarbij gemoeid zijn, zijn ten eerste de kwaliteitsverbetering van de bebouwde kom. Daaraan verbonden zijn de belangen een sterk verouderd en milieubelastend bedrijventerrein te kunnen laten verdwijnen, en te voorzien in de behoefte aan woningen.

Het plan realiseert daarmee een verbetering van de scheiding tussen wonen en werken in Vaassen. Een woonmilieu dient een goed leefklimaat te bieden. Bedrijvigheid is meestal niet verenigbaar met een goed leefklimaat voor woningen. Daarom wordt met het plan een verdere scheiding van wonen en werken gerealiseerd, door milieuhinderlijke bedrijven te verwijderen. De vrijgekomen ruimte is vervolgens vrij van hinder en biedt een goed woonmilieu.

Voor de Pirk is besloten een kleine clustering aan niet-hinderlijke bedrijvigheid aan de Veenweg te behouden, en de overige bedrijven te vervangen met woningen. Op deze manier ontstaat een aaneengesloten woongebied, zonder milieuhinderlijke bedrijven daartussen in. Tegelijkertijd is het stedenbouwkundige aanzicht van het gebied verbeterd door onder andere de vervanging van Bakker's bedrijf met beeldbepalende bouwstroken van woningen. Dit tezamen levert een aantrekkelijk woonmilieu op, zowel qua hinder als qua beeldkwaliteit.

Met dit plan is dan ook duidelijk gekozen voor het algemene belang in de gemeente goede woon- en werkmilieus aan te bieden, die gescheiden van elkaar liggen. Bakker's belang is daarin zeker meegewogen, net als de belangen van de andere bedrijven die niet in het plan terugkeren. Uiteindelijk heeft het algemene belang hierin zwaarder gewogen dan Bakker's belang. Ook gezien het feit dat de andere bedrijven die niet in het plan terugkeren akkoord zijn gegaan met het plan, is deze belangenafweging correct geweest.

b. Eén optie

De gemeente heeft alleen onteigening als optie gezien. Dit terwijl andere mogelijkheden, zoals planschade, mogelijk ook soelaas zouden bieden. Deze mogelijkheden hadden door de gemeente moeten worden aangedragen. Nu dient Bakker zelf een planschadeverzoek in.

Gemeentelijk verweer

De gemeente bestrijdt dat de gemeente alleen onteigening als optie heeft gezien. De gemeente heeft, nadat de ontwikkelaar reeds onderhandelingen met Bakker heeft gevoerd, Bakker benaderd omtrent de verkoop van het perceel. Tot drie maal toe is door de gemeente een bod uitgebracht, en in een gesprek omtrent de door Bakker ingediende zienswijzen is wederom onderhandeld. Gebleken is dat Bakker aan een bedrag vasthoudt dat ver boven de taxatiewaarde (waardering van de volledige schadeloosstelling) ligt. Er is nog niet overgegaan tot het starten van een onteigeningsprocedure. Hier wordt toe overgegaan wanneer dit nodig is in het kader van het algemeen belang dat het plan dient, namelijk de kwaliteitsverbetering van de bebouwde kom door realisering van een woonwijk met een goede scheiding van wonen en werk.

Overige mogelijkheden waren er ook niet. Acquisitie van gronden gaat via onderhandelingen met biedingen over en weer, en dus waren de onderhandelingen (tot nu toe dus zonder het onteigeningsinstrumentarium gevoerd) de geëigende paden voor de gemeente om te bewandelen. Bakker wenst nu een planschadeverzoek in te dienen, en suggereert hiermee dat dit een alternatief voor onderhandelingen is. Planschade is een middel dat kan worden ingezet wanneer een planologische wijziging onherroepelijk is geworden, en kan door degene die de gevolgen van de planologische wijziging ondervindt aangevraagd worden. Planschade is dus een middel achteraf dat niet door de gemeente kan worden geïnitieerd. Planschade is dan ook geen alternatief geweest. Waarbij opgemerkt dat planschade zich niet voordoet ingeval Bakker naar elders vertrekt. De gemeente bestrijdt dan ook dat de gemeente andere mogelijkheden zoals planschade had moeten aandragen – deze andere mogelijkheden waren er niet en planschade was zeker geen mogelijkheid.

c. Bedragen onteigening

Drie jaar lang wordt een onteigeningsbedrag voor Bakker's perceel geboden. Dit bedrag is niet gemotiveerd, en wordt steeds ongemotiveerd verhoogd ("geactualiseerd"). Hierbij

is geen rekening gehouden met Bakker's belangen, alleen de eigen belangen worden behartigd, wat onzorgvuldig is. Ook vergoeding voor verhuizing naar Apeldoorn wordt bijna niet in overweging genomen. De gemeente lijkt op de "markt" te staan.

Gemeentelijk verweer

Zoals onder 2.b aangegeven is Bakker een aanbod gedaan op basis van onteigening. Het aanbod is (zoals in dit soort gevallen te doen gebruikelijk) gebaseerd op volledige schadeloosstelling. Het aanbod is door een gekwalificeerde deskundige, rentmeester en register-taxateur, getaxeerd, beargumenteerd en gemotiveerd. De bedragen zijn gebaseerd op een volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet en de relevante jurisprudentie. Hierbij is gekeken naar vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. Vervolgens zijn de hieruit voortkomende bedragen opgeteld tot een totale schadebeoordeling en is dit bedrag uiteindelijk naar boven afgerond. Het bedrag is vervolgens geactualiseerd, op basis van de onderhandelingen welke met Bakker zijn gevoerd waarbij aanpassingen zijn doorgevoerd als gevolg van oplossingen welke Bakker voorstond, om tot een eindoplossing te komen.

De totstandkoming van de bedragen is dus zorgvuldig gebeurd. De geboden bedragen zijn derhalve gemotiveerd op grond van een volledige schadeloosstelling, inclusief kosten voor aankoop van een vervangend object, bijkomende kosten en deskundigenkosten aan de zijde van Bakker te maken op basis van de zogenaamde dubbele redelijkheidstoets. In de gemeentelijke brieven met de bedragen worden de bedragen beknopt als zodanig onderbouwd. Tussen de door Bakker ingeschakelde deskundige en de deskundige namens de gemeente is overleg gevoerd en zijn de aanbiedingen nader onderbouwd, uitgewisseld en beargumenteerd. De gemeente bestrijdt dan ook (uitdrukkelijk) dat de gemeente de bedragen niet motiveert. Ook bestrijdt de gemeente dat vergoeding voor verhuizing naar Apeldoorn niet in overweging is genomen, deze zijn onderdeel van de geboden schadeloosstelling. Aankoop van een vervangend object en verhuis- en wederinrichtingskosten zijn ook reeds in het geboden bedrag meegenomen.

Wat betreft Bakker's belangen verwijst de gemeente naar de reactie onder 2.a.

d. Eén optie

De gemeente heeft alleen onteigening als optie gezien. Op andere door Bakker voorgestelde mogelijkheden is niet ingegaan. Alleen dat wat tijdens een hoorzitting is gezegd is als zodanig te rekenen. Ook een vergoeding wat betreft planschade is niet gedaan. Alleen onteigening is door de gemeente nagestreefd.

Gemeentelijk verweer

Zie de reactie onder 2.b.

3. Belangenafweging

a. Geen belangenafweging

Er is geen belangenafweging geweest. De belangen van de gemeente of de ontwikkelaar hebben zwaarder gewogen dan die van Bakker.

Gemeentelijk verweer

Zie de reactie onder 2.a.

b. Zienswijzennota

Voor het nodig zijn van Bakker's perceel wordt in de zienswijzennota als motivatie gegeven dat hier "twee rijtjes woning" worden gebouwd. Er is niet overwogen of het anders zou kunnen. Gezien de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is hier sprake van détournement de pouvoir.

Gemeentelijk verweer

Zie de reactie onder 2.a. Daarnaast bestrijdt de gemeente dat hier sprake is van détournement de pouvoir. De gemeente heeft het bestemmingsplan opgesteld in verband met de wenselijkheid van de vanuit het openbaar belang beredeneerde noodzakelijke planologische gebiedsverandering. Dat daarbij samenwerking plaatsvindt met een private partij om deze wenselijke verandering tot stand te brengen is geen détournement de pouvoir.

c. Eén optie

Slechts onteigening tegen een zo laag mogelijk bedrag is het doel. Op andere mogelijkheden is niet gewezen. Op de mogelijkheid van planschade is niet ingegaan.

Hoe aan het onteigeningsbedrag is gekomen, is niet inzichtelijk. Slechts de belangen van de gemeente dan wel de ontwikkelaar zijn behartigd.

Gemeentelijk verweer

Zie de reactie onder 2.b en 2.c. De gemeente bestrijdt dat slechts de belangen van de gemeente zijn behartigd en verwijst naar de reactie onder 2.a.

Beroepschrift R.W.K. Haijink, namens de heer H.B. Wind

1. *Onzorgvuldige omgang met zienswijze*

De weergave en beantwoording van de zienswijze doet geen recht aan de ingediende zienswijze.

Gemeentelijk verweer

Er is, om de leesbaarheid te behouden, voor gekozen geen kopie van de zienswijze op te nemen. De weergave van de zienswijze in de zienswijzennota is beknopt gehouden. De verscheidene onderdelen van de zienswijze zijn kernachtig samengevat. Vervolgens is bij alle onderdelen van de zienswijze een uitgebreide reactie gegeven, die ingaat op alle aspecten van de zienswijze. Daarmee is recht gedaan aan de inhoud en de beantwoording van de zienswijze.

2. *Noodzaak woningbouw*

Er is geen noodzaak nu woningbouw te plegen, aangezien de behoefte aan woningen de komende jaren volgens adviesorganen en de Minister afneemt. Dat de gemeente opmerkt dat de regionale discussie daaromtrent nog gaande is en dat dit een bestemmingsplan waar tijd en geld in is geïnvesteerd, is opmerkelijk. Ook de uitspraak van het college dat men woningbouw met Rijkssubsidie wil stimuleren bevreemdt.

Gemeentelijk verweer

Nut en noodzaak voor nieuwe woningen is afdoende bewezen. In de Woonvisie gemeente Epe 2005-2015 stelt de gemeente zich ten doel 1600 woningen te realiseren. Dit beleid is gebaseerd op toen geldend nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het in het beleid gestelde doel van 1600 woningen is gebaseerd op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente, zowel qua bevolkingsgroei als andere bepalende factoren als huishoudengrootte.

De realisering van woningen in de Pirk Noord is opgenomen in de Woonvisie, en past derhalve binnen dit beleid. Niet alleen wordt een deel van de 1600 woningen gerealiseerd, ook zijn deze qua typering verdeeld over enkele van de doelgroepen uit de Woonvisie.

Dat de woningmarkt niet statisch is, bestrijdt de gemeente niet. Dat de woningmarkt dermate veranderd is dat er geen behoefte is aan nieuwe woningen, bestrijdt de gemeente zeker. Aangezien geen bewuste publicaties zijn aangedragen door de indiener van het beroepschrift, gaat de gemeente voor de weerlegging van dit argument uit van het geldende beleid.

De Nota Ruimte schrijft onder andere als doelstellingen voor, de natuurlijke bevolkingsaanwas op te vangen en bestaand bebouwd gebied te benutten. De Pirk Noord verenigt beide doelstellingen. Het Streekplan en Kwalitatief woonprogramma 2005-2015 van Gelderland schrijft onder andere als doelstellingen voor, hinderlijke werkfuncties in de woonomgeving te transformeren naar woonfuncties en 9500 woningen te realiseren. De Pirk Noord verenigt beide doelstellingen.

Dit betekent niet dat men blind mag varen op dergelijk, al enige jaren vaststaand beleid. In het verband van de Regio Stedendriehoek kijkt de gemeente momenteel of bevolkingskrimp belangrijke gevolgen heeft. Ook de ontwikkeling van de nieuwe provinciale Ruimtelijke Verordening en het in januari 2010 vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 heeft de gemeente op de voet gevolgd. In deze documenten wordt aangegeven dat de woningvraag zal stagneren. Maar de stagnatie vindt plaats in de toekomst, 2035 wordt bijvoorbeeld genoemd. De Pirk Noord bouwt voor de behoefte zoals die er nu is, en deze behoefte blijft in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 bestendig.

Ook beleid en advies zoals onder andere het provinciale Wonen in Gelderland 2009 en de ministeriële regeling Stimulering Woningbouwprojecten 2009 gaven aan dat voorkomen moet worden dat de woningbouw stil komt te liggen, om geen crisis in de woningmarkt te krijgen.

De gemeente heeft daarom verantwoord gekozen een plan voor nieuwe woningbouw in De Pirk Noord vast te stellen, omdat het plan voldoet aan het vastgestelde beleid en wordt gesteund door in 2009 uitgebrachte adviezen en regelingen. Dat tijd en geld in een dergelijk plan is gestoken mag dan ook als argument worden gebruikt als blijkt dat beide middelen terecht zijn ingezet. En gezien dit alles en de aanwezigheid van de regeling Stimulering Woningbouwprojecten 2009 is de wens van het college een stimulering van de woningbouw met subsidies te bewerkstelligen in het geheel niet bevreemdend.

3. Parkeernorm

Er is niet verwezen naar het parkeerbeleidsplan van de gemeente, terwijl deze voorschrijft dat bestemmingsplannen de koppeling ernaar maken. Deze afwijking is niet gemotiveerd. Verder wordt geen gebruik gemaakt van de kerncijfers wiens bandbreedte aangehouden moet worden, is er geen verplichting tot parkeren op eigen terrein, en zijn er geen reductiefactoren. Wederom is niet gemotiveerd waarom dit beleid niet is overgenomen.

Daarom is er geen sluitende parkeerbalans.

Gemeentelijk verweer

Het bestemmingsplan De Pirk Noord is op 17 september 2009 vastgesteld. Het Parkeerbeleidsplan is op 10 december 2009 vastgesteld. Derhalve hoefde het bestemmingsplan De Pirk Noord niet naar het Parkeerbeleidsplan te verwijzen.

De gemeente heeft daarentegen wel rekening gehouden met de ontwikkeling van het Parkeerbeleidsplan. De ontwikkeling van De Pirk Noord is daarom gebaseerd op de standaard parkeernormen van de CROW, het Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur. Vaassen is te categoriseren als 'weinig stedelijk', en de daarvoor geldende minimale parkeereisen zijn gehanteerd. Dit is conform het nu vastgestelde Parkeerbeleidsplan.

Hieruit volgt dat de gemeente wel degelijk de bandbreedte van de kerncijfers van de CROW aanhoudt. Ook de reductiefactoren zijn in het plan opgenomen, door het onderscheid in de parkeerbalans tussen eigen parkeren en parkeren in openbaar gebied.

Afsluitend valt te concluderen dat sprake is van een sluitende parkeerbalans.

4. VNG-typering

De typering voor het gebied – gemengd gebied – is niet overeenkomstig de definitie daarvan in de VNG brochure. Enerzijds zijn er geen winkels of horeca en wordt bewust gekozen voor korte afstanden van nieuwe woningen tot bedrijven, anderzijds slaat de typering op de huidige situatie. Dat de raad voor deze typering kiest mag geen reden zijn voor kortere afstanden tot de aanwezige bedrijven.

Daarnaast zijn enkele bedrijven niet categorie 1 en 2. De bedrijven die blijven zijn uitdrukkelijk genoemd, maar dan nog mag geen doorslaggevende betekenis aan bestaande situaties worden toegekend (uitspraak Raad van State van 10 september 2008). Er lijkt geen onderzoek te zijn gedaan naar de gevolgen van deze bedrijven voor het woon- en leefklimaat, hetgeen voor bestaande situaties wel moet.

Gemeentelijk verweer

Ten aanzien van de typering het volgende. De gemeente heeft het begrip 'gemengd gebied' niet in het bestemmingsplan gebruikt. Wel wordt gesproken over "bedrijven die in gemengde wijken acceptabel worden geacht".

De gemeente gaat er daarom van uit dat appellant refereert naar de VNG brochure *Bedrijven en milieuzonering*. Het begrip 'gemengd gebied' wordt door de VNG als volgt gedefinieerd:

"[...] het begrip 'gemengd gebied' [wordt] gebruikt om richtafstanden aan te geven *tussen* een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid)."

Dit is in wezen de situatie welke het bestemmingsplan beoogt op te heffen. Het bestemmingsplan poogt het gemengd gebied om te vormen tot een gebied met nog een kleine functiemenging aan de Veenweg.

De gemeente vermoedt dat hier dan ook in plaats van het begrip 'gemengd gebied' het begrip 'gebied met functiemenging' wordt bedoeld door appellant. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt door de VNG als volgt gedefinieerd:

"Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies *binnen* een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn."

Hieruit volgt dat de gemeente geen verkeerde typering heeft gehanteerd, om alleen daardoor woningen naast bedrijven mogelijk te maken. De gemeente heeft met het bestemmingsplan een zorgvuldige afweging gemaakt welke functies binnen het gebied naast elkaar kunnen bestaan. In paragraaf 3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de afweging daaromtrent toegelicht.

Ten aanzien van de inpassing van bestaande bedrijven het volgende. De raad heeft, zoals net aangegeven, in het bestemmingsplan een zorgvuldige afweging gemaakt welke functies binnen het gebied toelaatbaar zijn. Het bestemmingsplan gaat dan ook uit van verwijdering van de meest belastende bedrijven, en heeft voor de overige bedrijvigheid zorgvuldig onderzocht of deze naast woningbouw kan bestaan. Dit heeft tot de conclusie geleid dat de gehandhaafde bedrijvigheid naast woningbouw kan bestaan. Hiermee wordt een gebied met een functiemenging gecreëerd die zowel wonen als bedrijvigheid toestaat.

De door appellant aangehaalde uitspraak – de gemeente vermoedt dat het hier gaat om uitspraak BF0307, Raad van State, 200704707/1 van 10 september 2008 omtrent het bestemmingsplan “Enschede Noord” – is hierdoor niet van toepassing. De gemeente heeft zich terdege gerealiseerd dat de bestaande bedrijven milieuzoneringen met zich mee kunnen brengen die woningbouw kunnen verhinderen. Dit is derhalve onderzocht, en op grond daarvan is pas de conclusie getrokken dat woningbouw op kortere afstand dan de indicatieve milieuzonering van VNG verantwoord kan geschieden.

De gemeente heeft willen voorkomen dat deze functiemening in de toekomst onmogelijk wordt door vestiging van bedrijven die een milieuzonering met zich meenemen dat op korte afstand woningbouw niet verantwoord is. Derhalve hebben enkele bedrijven een specifieke aanduiding gekregen, waardoor – mochten zij verdwijnen – er geen bedrijf kan terugkeren welke milieuhinder voor de omringende woningbouw kan betekenen.

Concluderend bestrijdt de gemeente dan ook dat er een verkeerde typering van het gebied is gebruikt, en de gemeente bestrijdt zeker dat de gevolgen van de wisselwerking tussen wonen en bedrijvigheid niet is onderzocht. Deze is terdege onderzocht, waarna tot de conclusie is gekomen dat het bestemmingsplan een situatie creëert waarin functiemenging mogelijk is.

5. *Eigendomssituatie*

Een deel van de grond is door verjaring in eigendom van de heer Wind. De gemeente wenst hier een weg aan te leggen. Omdat de heer Wind niet wil verkopen, kan dit niet. Daardoor zijn er te weinig ontsluitingswegen en kan het plan pas vastgesteld worden als duidelijk is dat (toch) voldoende ontsluiting wordt gerealiseerd.

Gemeentelijk verweer

Appellant stelt dat middels verjaring een deel van het perceel van Bakker nu in eigendom van de heer Wind is gekomen. De heer Wind heeft dit aan de gemeente gemeld zonder bewijs dat deze grond langer dan 20 jaar door hem in gebruik/beheer is geweest. De gemeente gaat uit van het Kadaster, waarin het perceel niet als aan Wind toebehorend is opgenomen. Voor zover de gemeente bekend heeft Wind geen vordering ingesteld om de verkrijgende verjaring te formaliseren. De gemeente heeft dan ook nog geen reden gezien deze claim te behandelen.

Nu appellant dit wederom naar voren brengt ontstaat de volgende situatie. Als de heer Wind bewijst dat hij de grond in eigendom heeft gekregen, zal een deel van het plangebied grond beslaan die nog niet beschikbaar is voor de realisatie van het plan. De ontwikkelaar kan dan in onderhandeling treden met de heer Wind omtrent de verwerving daarvan.

Indien verwerving door de ontwikkelaar plaatsvindt, kan het plan zonder problemen worden gerealiseerd. Als verwerving door de ontwikkelaar niet plaatsvindt, zijn er twee opties. Ten eerste kan gekeken worden of de hier geplande ontsluiting enigszins kan worden opgeschoven, rekening houdend met de nieuwe verkaveling en het bestemmingsplan. Ten tweede kan de geplande ontsluiting niet gerealiseerd worden.

Dat het plan – in het geval de tweede optie noodzakelijk is – te weinig ontsluitingswegen heeft bestrijden wij. De hier te realiseren ontsluiting is een langzaam verkeer ontsluiting, en zal een fietspad en voetpad behelzen. Indien de tweede optie noodzakelijk is en deze ontsluiting niet gerealiseerd wordt, komt de totale ontsluiting van het plan niet in het geding. De andere te realiseren ontsluitingswegen verzorgen namelijk het gemotoriseerde verkeer, en bewerkstelligen de vereiste ontsluitingsgraad t.b.v. bereikbaarheid voor nooddiensten en bewoners. Het plan is dus vastgesteld met de vereiste ontsluitingsgraad. Dit laat onverlet dat de gemeente ook de langzaam verkeer ontsluiting gaarne wil realiseren.

Concluderend is de grond niet in bezit van de heer Wind, en kan het plan met de vereiste ontsluitingsgraad gerealiseerd worden. Mocht de heer Wind de grond verwerven, dan kan het plan nog steeds met de vereiste ontsluitingsgraad gerealiseerd worden.

6. *Molen*

Er is geen rekening gehouden met de molen, terwijl bij vaststelling de verhoging van de molen nog niet vaststond. Dit had wel moeten gebeuren.

Gemeentelijk verweer

Het plan voorziet in de realisatie van woningen daar waar nu nog geen woningen staan. De regels die hierbij zijn opgesteld gaan ook uit van deze toekomstige situatie, wanneer er geen hinderlijke bedrijven meer in het plangebied zijn gevestigd en woningbouw daardoor mogelijk geworden is. Daarbij is de toekomstige situatie breder getrokken dan alleen het plangebied. Ook de omgeving en diens ontwikkeling is meegenomen. Voor de omgeving was de feitelijke situatie maatgevend. Maar daar waar reeds besluitvorming had plaatsgevonden waren aspecten van de

toekomstige situatie maatgevend, met name wat betreft de molen van Vaassen (Daam's molen) en diens molenbiotoop.

Op 14 mei 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Centrum Vaassen vastgesteld en tegelijkertijd besloten de molen op te hogen. Vervolgens is het proces rond de realisering van dit besluit in een bestemmingsplan in gang gezet. In het bestemmingsplan De Pirk Noord is met deze ontwikkeling, net als met de ontwikkeling van het Parkeerbeleidsplan, rekening gehouden. De molenbiotoop zou een beperking in bouwhoogte opleggen. De ophoging van de molen verwijdert deze beperking in bouwhoogte volledig. Derhalve is gekozen geen molenbiotoop op te nemen.

Deze keuze uit te gaan van het besluit de molen te verhogen (waarbij direct krediet beschikbaar was gesteld) en te anticiperen op de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan waarin dit besluit neerslag zou krijgen is terecht genomen. Op 29 september 2009 is het ontwerp bestemmingsplan voor de molen door het college vrijgegeven voor zienswijzen, op 14 januari 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de molen vastgesteld, waarin de verhoging van de molen is bestendigd. Gewapend met de kennis vooraf dat er een besluit lag de molen op te hogen, en met de kennis achteraf dat dit in een bestemmingsplan zijn beslag heeft gekregen, is het anticiperen op een verhoging van de molen en het daaruit volgende niet opnemen van een molenbiotoop terecht.

7. *Bedrijfsbestemming*

Het standpunt dat de heer Wind de bedrijfsbestemming niet heeft geëffectueerd is niet waar. Er is nu een bedrijf op het perceel aanwezig, ook al is dat niet op het door de gemeenteraad gescheiden perceel. Dit belemmert de heer Wind in zijn mogelijkheden om zijn bedrijf te ontwikkelen.

Gemeentelijk verweer

De gemeente gaat er van uit dat met het "door de gemeenteraad gescheiden perceel" bedoeld wordt het onbebouwde zuidelijke deel van de percelen van Wind. Hier is geen bedrijf geëffectueerd. Gezien de ruime tijd die sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in 1982 is verstreken, en in welke tijd geen gebruik is gemaakt van de bedrijfsbestemming, is er geen reden te veronderstellen dat de heer Wind in zijn mogelijkheden om zijn bedrijf te ontwikkelen wordt belemmerd. Temeer daar de huidige bedrijfssituatie van de heer Wind in het bestemmingsplan De Pirk Noord positief wordt bestemd.

De gemeente blijft op het standpunt dat het actualiseren van de bedrijfsbestemming van de percelen van de heer Wind in het kader van de planologische gebiedsverandering in een woonwijk wenselijk is. Het veranderen van de bedrijfsbestemming is daarbij in overeenstemming met zowel de gebiedsverandering als het feitelijke gebruik en levert een uit ruimtelijk oogpunt wenselijk gebruik en bebouwing van deze beeldbepalende locatie. De gemeente bestrijdt dan ook dat hier sprake is van een inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de heer Wind.

8. *Exploitatieplan*

De economische haalbaarheid is onduidelijk, aangezien De Pirk BV € 45.378,02 aan maatschappelijk kapitaal heeft, terwijl De Pirk BV het verschil tussen grondopbrengsten en het maximaal te verhalen bedrag aan de gemeente moet betalen.

Gemeentelijk verweer

De economische haalbaarheid wordt door het exploitatieplan getoond, niet door het kapitaal van De Pirk BV. Het exploitatieplan is sluitend, derhalve is de economische haalbaarheid geborgd.

9. *Algemene gebruiksregels*

Het gebruiksverbod als seksinrichting is niet gemotiveerd. Uitsluiting van deze inrichtingsvorm kan slechts mits er ruimtelijke relevante overwegingen zijn.

Gemeentelijk verweer

In het bestemmingsplan Prostitutiebeleid 2000+ van de gemeente Epe is het ruimtelijke beleid voor prostitutiebeleid vertaald. In de gemeente Epe is één seksinrichting toegestaan. Mogelijkheid tot vestiging van deze seksinrichting wordt alleen in het centrum van Epe geboden. Daarom is in het bestemmingsplan De Pirk Noord het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van een seksinrichting uitgesloten.

Verwijzing naar het verbod was op zijn plaats geweest. Gezien het feit dat het bestemmingsplan een woonwijk realiseert, en dat uit ruimtelijke overweging seksinrichtingen niet passen binnen woonomgevingen, is het verbod ook zonder verwijzing te begrijpen.

Conclusie

Burgemeester en wethouders van de gemeente Epe vragen u het raadsbesluit van 17 september 2009 in stand te laten. De beroepen geven onvoldoende aanleiding dit besluit te vernietigen.

J. Uitspraak Raad van State