

bestemmingsplan

# Oosterhof Heggerenk

**gemeente Epe**

15 april 2008

projectnummer 60942

identificatiecode 0232\_0100\_SE 12-361



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	PLANGEBIED	2
1.3	PLANOLOGISCH-JURIDISCHE REGELING	2
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BELEID</b>	<b>6</b>
3.1	ALGEMEEN	6
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	6
<b>4</b>	<b>RANDVOORWAARDEN</b>	<b>11</b>
4.1	ALGEMEEN	11
4.2	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	11
4.3	NATUUR EN LANDSCHAP	12
4.4	WATER	13
4.5	MILIEU	14
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	15
4.7	LUCHTKWALITEIT	16
4.8	MOLENBIOTOOP	17
4.9	INFRASTRUCTUUR	19
<b>5</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>20</b>
5.1	ALGEMEEN	20
5.2	WONINGEN	20
5.3	BIJZONDERE VOORZIENINGEN	21
5.4	BEDRIJVEN	21
5.5	DE OPENBARE RUIMTE	22
<b>6</b>	<b>TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>23</b>
6.1	ALGEMEEN	23
6.2	NADERE TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN	26
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>33</b>
8.1	INSPRAAK	33



# 1 INLEIDING

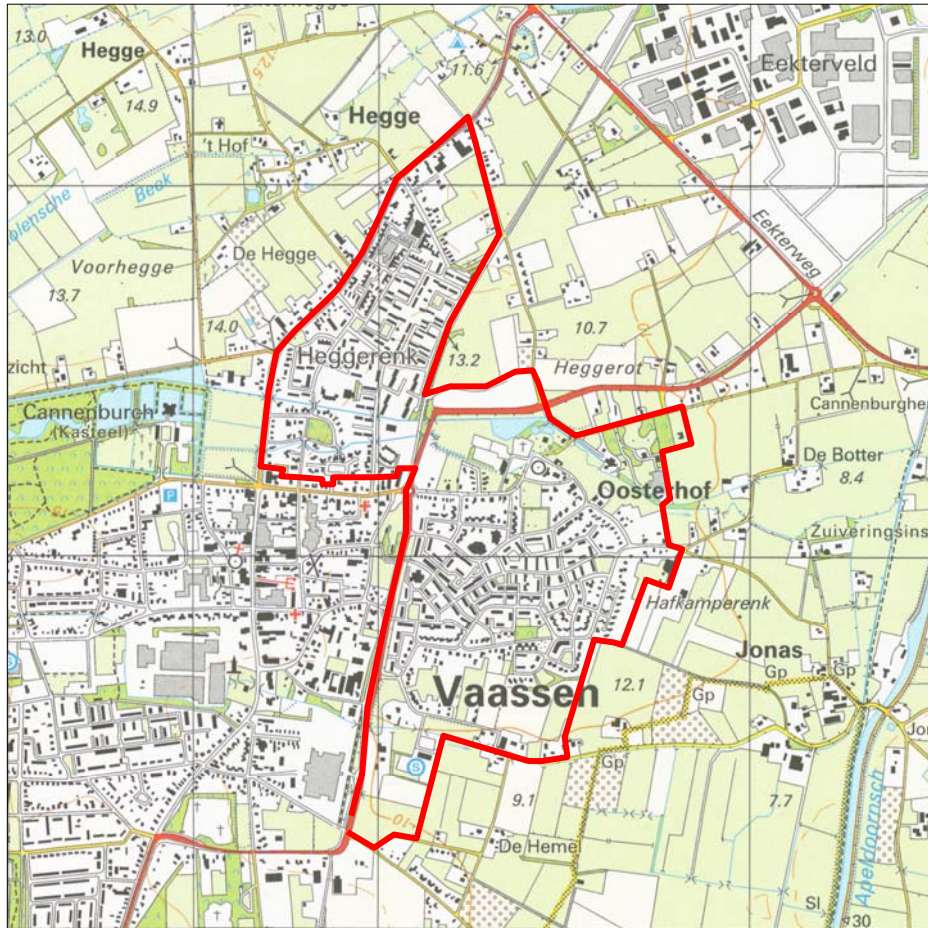
## 1.1 ALGEMEEN

Een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Epe is verouderd en wat betreft de planologisch-juridische regeling niet meer actueel. Dit is voor de gemeente een belangrijke reden om door middel van een inhaalslag actuele en eenduidige bestemmingsplannen te vervaardigen. Hiertoe is door het college van burgemeester en wethouders van Epe een “Plan van Aanpak - Actualisering bestemmingsplannen” vastgesteld (d.d. 13 juli 2004). Dit Plan van Aanpak zal moeten leiden tot een actueel bestemmingsplannenbestand voor het gehele grondgebied van de gemeente Epe in 2009. Naast een actueel bestemmingsplannenbestand zal het Plan van Aanpak ook moeten leiden tot een systematische en structurele aanpak van actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen, zodat de werkzaamheden zowel organisatorisch als financieel worden ingebed in de gemeentelijke organisatie. Hierdoor *worden* de bestemmingsplannen niet alleen actueel, inzichtelijk, overzichtelijk en beheersbaar, maar *blijven* dat ook. De laatste doelstelling uit het Plan van Aanpak is gericht op de monitoring van bestemmingsplannen, waarmee er sprake zal zijn van een toenemend inzicht in het bestemmingsplannenbestand. De herziening van bestemmingsplannen kan op deze wijze zowel beleidsmatig als qua programmering periodiek worden aangepast. Een doelmatig en reëel programma blijft hierdoor gewaarborgd.

Door de verouderde bestemmingsplannen te actualiseren en af te stemmen op de huidige eisen van beleid en beheer, zal er dus een einde komen aan de huidige ongewenste situatie, waarin bouwactiviteiten veelal alleen mogelijk zijn na kostbare en tijdrovende vrijstellingsprocedures met het daaraan verbonden grote beslag op de ambtelijke capaciteit. Het voorliggende bestemmingsplan “Oosterhof Heggerenk” maakt deel uit van de actualiseringslag. Het voorliggende bestemmingsplan is conform het Plan van Aanpak conserverend van aard. De eventueel nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan “Oosterhof Heggerenk”, maar in een partiële herziening en/of via een artikel 19 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening).

## 1.2 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de wijken Oosterhof en Heggerenk in de bebouwde kom van de kern Vaassen. De plangrenzen zijn afgestemd op de plangrenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied” en de vigerende bestemmingsplannen in de kern Vaassen. Een overzicht van het plangebied met de bijbehorende plangrenzen is weergegeven in afbeelding 1.



afbeelding 1: grens bestemmingsplan

## 1.3 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE REGELING

### 1.3.1 *geldende bestemmingsplannen*

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in de wijken Oosterhof en Heggerenk in Vaassen. De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is in hoofdzaak neergelegd in het vigerende “Bestemmingsplan Oosterhof” en het vigerende “Bestemmingsplan Heggerenk 1982, Vaassen”.

### **1.3.2 voorliggende bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het consolideren van de bestaande situatie met een flexibele planregeling. Dit betekent een minder gedetailleerde opzet van het plan, hoewel het voorliggende plan naar huidige maatstaven nog steeds als een gedetailleerd plan moet worden beschouwd. Wel biedt het plan meer flexibiliteit dan in de oude situatie het geval was.

In het voor de gemeente Epe vervaardigde handboek voor (digitale) bestemmingsplannen wordt een standaard juridische regeling weergegeven, die per plangebied nader wordt verfijnd. Dit handboek vormt de basis voor de planologische juridische regeling voor de wijken Oosterhof en Heggerenk in Vaassen.

### **1.3.3 de bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan "Oosterhof Heggerenk" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart in drie delen, schaal 1:1000 (tekeningnummer: 11406d, identificatiecode: 0232\_0100\_SE 12-361);
- voorschriften.

Op de plankaart (bestaande uit drie kaartbladen) zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van voorliggende toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

### **1.3.4 opbouw toelichting**

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. De belangrijkste randvoorwaarden in en om het plangebied staan beschreven in hoofdstuk 4. De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 zal nadere aandacht worden besteed aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg, verwoord in respectievelijk hoofdstuk 7 en 8, sluiten deze toelichting af.

## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In onderhavig bestemmingsplan wordt een gedeelte van de bebouwde kom van Vaassen herzien. Het gaat hierbij grofweg om de wijken Oosterhof en Heggerenk.

De wijk Heggerenk is ontstaan in de jaren '70 en '80 en is opgebouwd volgens het forum-principe. Aan de belangrijkste ontsluitingswegen in de wijk (Vuurdoornstraat en Jasmijnstraat) zijn verschillende hofjes gelegen. Er is sprake van een strakke en rationele verkaveling. In de wijk is echter langs de Heggerenkweg een oud bebouwingslint aanwezig, met oudere en vrijstaande bebouwing. Ook is er oudere lintbebouwing te vinden langs randen van het plangebied: de Deventerstraat, Dorpsstraat en Emsterweg. Het grootste gedeelte van de bebouwing langs de Deventerstraat valt echter buiten het plangebied. De huizen aan de Parkweg vormen een eigen buurtje, dat voornamelijk bestaat uit vooroorlogse villa's in het groen. Aan de noordzijde van de Heggerenk, tussen de Pastoorsweg en de Heggerenkweg, is recent een nieuwbouwproject gerealiseerd.



*straatbeeld in Heggerenk*



In de Heggerenk liggen voornamelijk langs de randen van het plangebied, langs de Deventerstraat, Dorpsstraat en Emsterweg, enkele bedrijven en winkels. Verder staat er op de hoek van de Jasmijnstraat en de Vuurdoornstraat een accountantskantoor. De wijk bestaat verder uit voornamelijk eengezinswoningen. Opvallend langs de Vuurdoornstraat en Jasmijnstraat zijn de woonflats van 5 lagen. Deze flats bestaan uit zowel appartementen als maisonnettes. Komend richting Vaassen vanuit het oosten vormen deze flats opvallende elementen. Langs de Deventerstraat, Dorpsstraat, Emsterweg, Heggerenkweg, Parkweg en Hoveniersweg bestaat de bebouwing vooral uit vrijstaande huizen.



*straatbeeld in Heggerenk*





De wijk Oosterhof bestaat uit grootschalige nieuwbouw, maar wordt ook gekenmerkt door het historische dorpsgedeelte aan de Deventerstraat. Dit is het oude buurtschap Oosterhof, met als centraal element het parochiecomplex St. Martinus. In de jaren '80 is de wijk ten zuiden van dit historische gedeelte gerealiseerd, die dezelfde naam heeft gekregen als de al bestaande buurt. Het stratennet hiervan is gedeeltelijk gebaseerd op de oorspronkelijke lijnen in het landschap en heeft een slingerend, organisch patroon. Aan een bochtige doorgaande route zijn de hofjes en woonstraatjes gesitueerd. Door het midden van de wijk loopt een langzaam verkeersnetwerk.



*beek langs Deventerstraat*



*parochiecomplex St. Martinus*

In het midden van de wijk, aan de Boxhofstede, liggen enkele scholen. Hiernaast ligt een groenzone die zichtlijnen biedt richting de toren van de St. Martinuskerk. Aan de rand van het plangebied, aan de Jonasweg, is de bouwmarkt Klomp gesitueerd. Deze bouwmarkt ligt voor een gedeelte in het plangebied, de rest van het terrein valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied". Langs de Deventerstraat en rondom het parochiecomplex zijn verschillende instellingen gevestigd.

Kenmerkend voor het oude gedeelte van Oosterhof zijn de twee slingerende beken, te weten de Hartensche Molenbeek en de Dorpsche Beek. Deze beken lopen overigens ook door de Heggerenk, maar zijn daar minder nadrukkelijk aanwezig.

De Deventerstraat, Jonasweg en Hafkamperenkweg vormen oude bebouwingslinten in de wijk, die voornamelijk gekenmerkt worden door vrijstaande bebouwing. De rest van de wijk bestaat voor het grootste gedeelte uit rijwoningen.



*St. Martinuskerk*



*straatbeeld Oosterhof*

## 3 BELEID

### 3.1 ALGEMEEN

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende streekplannen. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Epe is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is waarop een (kleinschalig) bestemmingsplan wordt opgesteld. Ook in deze situatie is dit het geval, zodat in het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan hierop niet nader zal worden ingegaan. In dit hoofdstuk zal wel nader ingegaan worden op het gemeentelijk beleid.

### 3.2 GEMEENTELIJK BELEID

#### 3.2.1 *toekomstvisie Epe 2010*

De gemeente Epe is eind 2001 gestart met het project "Toekomstvisie Epe 2010". Het doel was om samen met de inwoners van de gemeente Epe een beeld te krijgen hoe Epe er in 2010 moet uitzien. Daarvoor zijn onder andere gesprekken gehouden met betrokkenen en deskundigen. Alle inwoners van de gemeente hebben een enquête ontvangen en er zijn bijeenkomsten gehouden in de vier dorpen die vallen onder de gemeente Epe. De discussies gingen over de thema's die te maken hebben met de toekomst van de gemeente Epe, te weten: verjonging en vergrijzing, voorzieningen en kerken, recreatie en toerisme en toekomst buitengebied. Tijdens de raadsvergadering van 20 maart 2003 is de toekomstvisie vastgesteld.

De gemeente Epe wil door middel van de toekomstvisie een eenduidig beleidskader in handen hebben dat richting geeft aan het gemeentelijk beleid op de verschillende beleidsterreinen. Daarbij zijn samenhang en synergie belangrijk. De toekomstvisie is de leidraad voor het handelen van het gemeentebestuur. Op deze manier kunnen beleidsbeslissingen en toekomstbeelden met elkaar verbonden worden. De toekomstvisie is echter geen eindbeeld omdat er vandaag de dag veel ontwikkelingen en veranderingen spelen. De toekomstvisie moet dan ook worden beschouwd als een streefbeeld.

'Voortbouwen op kwaliteit' is het motto dat centraal staat in de toekomstvisie. Het optimaliseren van bestaande kwaliteiten, sterke punten en eigenschappen, dat is waar het bij de gemeente Epe om draait. Uiteraard wordt daarbij ingespeeld op de veranderingen die vanuit de omgeving op de gemeente afkomen. Met situaties die mogelijkheden voor ontwikkeling bieden zal beperkt worden omgegaan omdat de inwoners hechten aan de leefbaarheid van de dorpen en het buitengebied. Dit betekent dat het bestaande niveau wordt gehandhaafd en/of kwalitatief wordt verbeterd.

De inwoners van Epe willen het dorpse karakter van Epe, Vaassen, Emst en Oene behouden. Daarnaast wordt het landschap en de natuur van het gebied daaromheen door de inwoners waardevol gevonden. Dit, gecombineerd met de beperkingen door wetgeving vanuit de landelijke overheid en de provincie, beïnvloedt nadrukkelijk de mogelijkheden voor wonen, werken en het niveau van de voorzieningen in Epe.

De gemeente Epe wil de huidige trend van vergrijzing actief bijstellen door te proberen de jongeren voor de Eper samenleving te behouden en zo mogelijk het aandeel van deze bevolkingsgroep te vergroten. Uiteraard wordt ook blijvend aandacht besteed aan de ouderen. De aanwezigheid van jongeren in de gemeente wordt in belangrijke mate bepaald door voldoende mogelijkheden voor wonen en werken en een aantrekkelijk en gevarieerd voorzieningenniveau. De fysieke ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter beperkt. Voor werkgelegenheid zijn jongeren met name aangewezen op de regio.

De gemeente Epe wil in elke kern een basisaanbod van voorzieningen realiseren. Voor meer specifieke functies zal er een beperkte concentratie plaatsvinden in de grote kernen Epe en Vaassen, tenzij uit onderzoek blijkt dat een andere plek meer geschikt is. Voor voorzieningen die een regiofunctie hebben of zeer specifiek zijn, kunnen de inwoners van de gemeente terecht in de omliggende grote gemeenten. In de ontwikkeling van voorzieningen wordt waar mogelijk een combinatie gemaakt met recreatie en toerisme. De lokale voorzieningen worden verbreed (basisaanbod en multifunctionele accommodaties) en deels gericht op recreatie en toerisme. Belangrijk is dat er voorzieningen worden gecreëerd die òn gebruikt kunnen worden door de Eper bevolking òn door de toeristen. Op deze manier kan met beperkte uitbreiding van voorzieningen een goed resultaat worden bereikt.

De gemeente Epe geeft beperkte mogelijkheden aan verbreding en vernieuwing van de toeristisch recreatieve producten. Recreatie en toerisme beïnvloeden de lokale samenleving namelijk onder meer positief door een hoger voorzieningenniveau en het bieden van werkgelegenheid, maar daarnaast kan het ook de leefbaarheid en de natuur en het landschap aantasten. Daarom kijkt de gemeente Epe kritisch naar op welke gebieden uitbreiding gewenst is.

Het college van burgemeester en wethouders werkt de toekomstvisie verder uit en gaat de gevolgen voor het toekomstige gemeentelijke beleid in beeld brengen. Dat zou kunnen betekenen dat bestaand beleid moet worden aangepast of vernieuwd, omdat het anders niet past binnen de kaders van de toekomstvisie. Ook voor nieuwe plannen geldt dat steeds wordt gecheckt of de plannen niet tegenstrijdig zijn met de inhoud van de toekomstvisie.

### **3.2.2** *Structuurplan*

In 1986 is door de gemeenteraad het Structuurplan Epe vastgesteld. Dit Structuurplan omvat het grondgebied van de gehele gemeente. Er heeft in de loop van de jaren geen actualisering van dit plan plaatsgevonden. Wel zijn voor de kernen en andere (concentratie)gebieden inmiddels nieuwe gebiedsvisies geldend.

De gemeente is inmiddels ver gevorderd met het traject voor het "Ruimtelijk Structuurplan Epe". Dit traject zal uitmonden in een nieuw Structuurplan zoals bedoeld in artikel 7 van de WRO. Gesteld kan worden dat er op dit moment een vacuüm bestaat tussen het inmiddels verouderde "Structuurplan Epe 1986" en het nog vast te stellen Structuurplan. In het in voorbereiding zijnde structuurplan wordt een aantal ruimtelijke keuzen gemaakt ten aanzien van de kern Vaassen. Indien op korte termijn toch sprake is van een ontwikkeling zal hiervoor - eventueel vooruitlopend op de vaststelling van het Structuurplan - een zelfstandige stedenbouwkundige onderbouwing worden opgesteld. De eventuele nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan "Oosterhof Heggerenk", maar in een partiële herziening en/of via een artikel 19 WRO-vrijstelling. Vooralsnog is de notitie "Particuliere woningbouw" uitgangspunt voor de nieuwbouw van woningen.

De voltallige raad heeft in de vergadering van 2 september 2004 een motie aangenomen waarbij de raad het college heeft gevraagd een inventarisatie aan te bieden van de eventuele consequenties van het aanpassen van het bestaande beleid woningbouw particulieren. Ook heeft de gemeenteraad het college verzocht reeds bij de presentatie van het (in ontwikkeling zijnde) Structuurplan een aanzet te geven tot een inhoudelijke discussie over dit tot op heden door de gemeente gevoerde beleid.

### **3.2.3** *notitie Particuliere woningbouw*

Regelmatig komen er verzoeken binnen van particulieren die op hun grond een woning willen bouwen. Het gaat hier om onbebouwde percelen grond waar conform het ter plekke geldende bestemmingsplan de bouw van een woning niet is toegestaan. In de meeste gevallen gaat het om open plekken tussen bestaande bebouwing. De notitie "Particuliere woningbouw" (1999) gaat in op de wijze waarop met deze verzoeken dient te worden omgegaan. Uitgangspunt is dat particuliere verzoeken niet ten koste mogen gaan van het gewenste evenwicht in het woningbestand (sociale koop, middeldure koop en vrije sector).

Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan worden particuliere verzoeken in beginsel afgewezen, uitgezonderd indien sprake is van het opheffen van een milieuhinderlijke situatie. In een dergelijk geval kan ter compensatie een verzoek om één of meerdere bouwmogelijkheden voor een vrije sectorwoning worden gehonoreerd. Het komt ook voor dat eigenaren van gronden die de gemeente moet verwerven voor bijvoorbeeld een nieuw woongebied in het kader van de grondverwerving één van de geplande bouwka-vels in het nieuwe woongebied willen hebben. Een dergelijk verzoek kan worden ingewil- ligd mits hiervoor een vergoeding wordt betaald die gelijk is aan de marktwaarde van de betreffende bouwka-vel.

### **3.2.4** *welstandsnota gemeente Epe*

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 13 mei 2004 de welstandsnota gemeente Epe vastgesteld. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Epe is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Via deze nota voldoet de gemeente aan de verplichtingen die de Woningwet stelt in artikel 12a.

De welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende (deel)gebieden in de gemeente gevoerd wordt en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie gelden. De nota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende gebieden toekent of die in de toekomst in een bepaald gebied gewenst worden. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren. Bij de welstandscriteria wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De kern Vaassen is in de welstandsnota opgedeeld in drie deelgebieden, te weten: centrum, naoorlogs gemengd dorpsgebied en de naoorlogse planmatige woonwijken. In onderhavig bestemmingsplan vallen grofweg de oude bebouwingslinten onder deelgebied centrum en de woonwijken Heggerenk en Oosterhof onder naoorlogse planmatige woonwijken. De volgende beleidsuitgangspunten ten aanzien van welstand worden voor Vaassen in acht genomen:

- Centrum (deelgebied 10):  
*Het behoud van het karakter van het historisch gegroeide dorpsgebied en de lintbebouwing is van groot belang voor de identiteit van het dorp Vaassen als geheel. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in het kleinschalige en individuele karakter van de bebouwing. De samenhang van het historisch dorpsgebied met zijn kenmerkende detaillering is kwetsbaar. In het bijzonder wordt daarbij aandacht gevraagd voor winkelpuien, luifels en reclames.*
- Naoorlogse planmatige woonwijken (deelgebied 12):  
*Het welstandsbeleid is gericht op de instandhouding van specifieke kwaliteiten van de verschillende typen woongebieden. Voor de parkachtige woongebieden dient bij voorkeur het groene karakter van de tuinrichting en van de erfafscheiding behouden te blijven en de aan- en uitbouwen mogen de openheid van het bebouwingskarakter niet aantasten. Het beleid in de tuinwijken is gericht op instandhouding van de samenhang tussen het fijnschalig opgebouwde stedenbouwkundige patroon en de architectonische vormgeving. De waarde van de wijken van Het Nieuwe Bouwen schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet, de ruime en groene aanleg en de compositie van de bebouwing in de doorlopende open ruimte. Rust in het straatbeeld, openheid en individualiteit van de bebouwingsopzet en aandacht voor het groene karakter vormen de basis voor de individuele woningbouw. Omdat er een grote variatie in bebouwing en architectonische stijlen aanwezig is, is dit deelgebied minder kwetsbaar bij nieuwe ingrepen.*

### 3.2.5 handhavingsbeleid

De nota "Nota Handhaving, door een integrale aanpak naar een duurzame veiligheid" (2003) geeft aan waar de prioriteiten liggen van de gemeente Epe betreffende de handhaving. Uit de nota blijkt dat in de praktijk bepaalde activiteiten of vormen van gebruik niet legaal zijn en daarom in de handhaving extra aandacht verdienen. Verder geeft de nota een overzicht van de handhavinginstrumenten die de gemeente ter beschikking staan. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt in preventieve handhaving (voorlichting, klachtenregistratie, toezicht, financiële maatregelen en het uitzetten van een helde-re lijn) en repressieve handhaving (publiekrechtelijke handhaving, privaatrechtelijke handhaving, strafrechtelijk optreden).

Handhaving op het gebied van de ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van gronden en gebouwen. Een aanzienlijk deel van illegale bouwwerken, met name bij bestaande bouw, blijft verborgen. De belangrijkste voorschriften hiervoor zijn te vinden in bestemmingsplannen. Ten aanzien van een effectieve handhaving is het van belang dat bestemmingsplannen actueel en handhaafbaar zijn. Het niet handhaven van bestemmingsplannen leidt op termijn tot verloedering van de leefomgeving, ongeoorloofde gedoogsituaties, aantasting van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

### **3.2.6 *bestemmingsplan Prostitutiebeleid 2000+***

De gemeente Epe heeft haar prostitutiebeleid weergegeven in de op 7 december 2000 door de raad vastgestelde Nota prostitutiebeleid gemeente Epe "Van regionaal naar lokaal beleid". Gelijkzeitig heeft de gemeenteraad een "Verordening tot wijziging van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Epe 1995" vastgesteld. Een ander onderdeel van het vestigingsbeleid ten aanzien van prostitutiebedrijven betreft het ruimtelijk beleid. In het bestemmingsplan Prostitutiebeleid 2000+ is het ruimtelijk beleid voor prostitutiebedrijven vertaald. In onderhavig bestemmingsplan is het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van een seksinrichting uitgesloten in de voorschriften.

## 4 RANDVOORWAARDEN

### 4.1 ALGEMEEN

Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het plangebied. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij de opstelling van het plan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot op heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd, tenzij uit onderzoek is gebleken dat dit niet wenselijk is. Dat doet zich in dit plangebied niet voor, de huidige functies in de wijken Oosterhof en Heggerenk leiden niet tot een noodzakelijke sanering. Dit betekent dat een uitgebreid onderzoek zoals genoemd in artikel 9 (Bro '85) eigenlijk achterwege kan blijven. Niettemin wordt het, in verband met een goed begrip voor de planologische regeling, wenselijk geacht om aan een aantal aspecten nader aandacht te schenken. In paragraaf 4.2 tot en met 4.9 komen deze onderwerpen aan de orde. Hierbij geldt het uitgangspunt, zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, dat géén nieuwe ontwikkelingen meegenomen worden.

### 4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

#### 4.2.1 *monumenten*

In het plangebied zijn verschillende monumenten aan te treffen. Het gaat hier om één rijksmonument en één gemeentelijk monument.

Het rijksmonument omvat het parochiecomplex St. Martinus, aan de Deventerstraat en bestaat uit de volgende elementen:

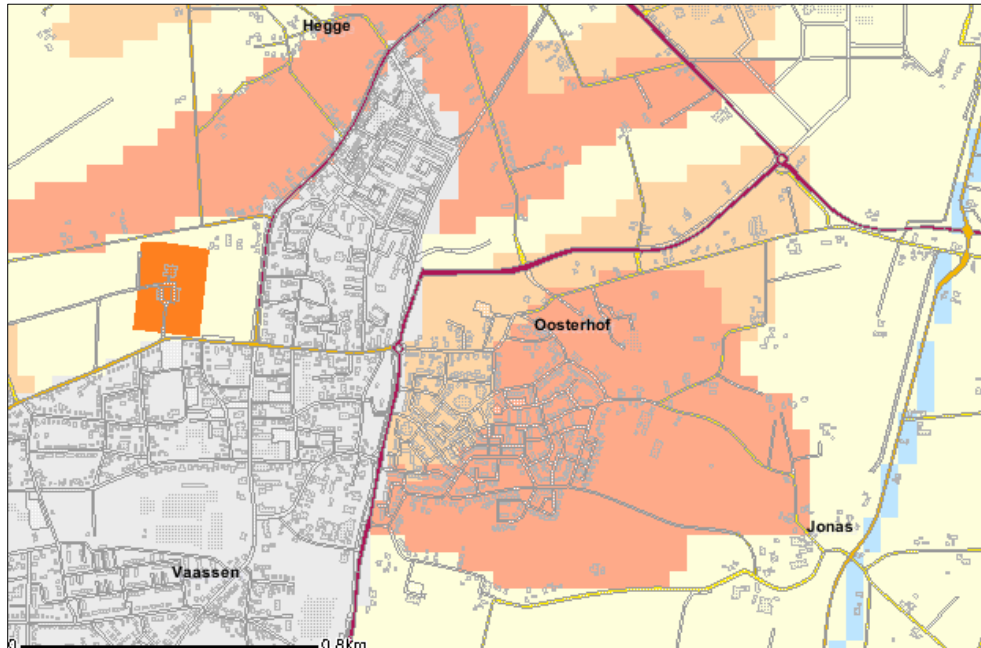
- Rooms Katholieke Kerk;
- Pastorie met koetshuis;
- Begraafplaats;
- Zusterschool;
- Kleuterschool.

Het gemeentelijk monument is gelegen aan de Deventerstraat 112 en bestaat uit een Herenhuis met koetshuis.

#### 4.2.2 *archeologie*

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische Monumentenkaart (AMK), hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven.

Complementair aan deze kaart is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Op basis van deze kaart (afbeelding 2) kan inzicht worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.



afbeelding 2: IKAW en AMK

Op basis van de hiervoor genoemde kaarten kan gesteld worden dat een gedeelte van de wijk Oosterhof en het meest noordelijk gedeelte van de Heggerenk zijn aangeduid als een gebied met hoge archeologische waarden. Aangezien er zich in het voorliggende plangebied geen nieuwe ontwikkelingen voordoen, behoeft er geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

### 4.3 NATUUR EN LANDSCHAP

Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soorten- en gebiedsbescherming. Soortenbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn.

#### 4.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

In de omgeving van de kern Vaassen ligt het Vogelrichtlijngebied "IJssel" en het Vogel- en Habitatrichtlijngebied "Veluwe". De Veluwe ligt hierbij op een afstand van minstens 3 kilometer van het plangebied. Aangezien er zich geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen voordoen in het plangebied, behoeft er geen nader onderzoek te worden verricht naar de te beschermen planten- en diersoorten.

#### 4.3.2 flora en fauna

Bij soortenbescherming gaat het om het beschermen van individuele soorten flora en fauna, binnen en buiten beschermde gebieden. Het is verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren, tenzij hiervoor een ontheffing is verkregen. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft, behoeft er in beginsel geen onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Binnen het plan zijn wel diverse vrijstellingsmogelijkheden opgenomen (zie ook hoofdstuk 5).



Deze mogelijkheden zijn echter beperkt qua schaal en omvang, waarmee niet te verwachten is dat er een schadelijk effect wordt verwacht voor de beschermde planten en dieren.

#### 4.4 WATER

In de Vierde Nota Waterhuishouding is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is duurzaam stedelijk waterbeheer. Ook het beleid van de provincie Gelderland richt zich op duurzaam stedelijk waterbeheer. Het beleid van de waterbeheerder in dit deel van Gelderland is primair gericht op het vergroten van bergingscapaciteit en het verbeteren van de waterkwaliteit in het stedelijk gebied. Bij het tot stand komen van de waterparagraaf hebben gemeente en het waterschap Veluwe overleg gevoerd. De inhoud van deze waterparagraaf wordt door de waterbeheerder onderschreven.

Onder het plan vallen de wijken Heggerenk en Oosterhof, gelegen in de bebouwde kom van de kern Vaassen. Het is circa 28 ha groot. Diverse locaties in het plan vallen binnen een Keurzone. Aangezien als gevolg van dit plan geen veranderingen in deze zones zullen plaatsvinden, levert dit geen probleem op. De wijken vallen niet binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

##### ***grondwater***

Het grondwaterpeil ligt tussen de 80 en 160 cm onder maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt gedeeltelijk in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Aangezien in het kader van dit plan geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zal grondwater geen extra overlast gaan veroorzaken en niet structureel worden afgevoerd. Hemelwater wordt in het plangebied grotendeels afgevoerd naar riolering en beïnvloedt het grondwaterpeil en kwaliteit dus niet. Ook zullen als gevolg van dit plan geen bodemlagen aangetast worden, waardoor het grondwatersysteem verandert.

##### ***oppervlaktewater***

Door het plangebied lopen van oost naar west een tweetal A-watgangen, de Hartensche Molenbeek en de Dorpsche beek. De Hartensche Molenbeek is een zgn. HEN-water (HEN = Hoogste Ecologische Niveau). Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Ook zal niet extra worden geloosd op het oppervlaktewater. Het plan veroorzaakt daarom geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

##### ***natuur***

Vanwege het ecologisch waardevolle karakter van deze beken wordt via de dubbelbestemming Beschermingszone Watergang in de bescherming van deze beek voorzien. De Hartensche Molenbeek (HEN-water) heeft aan weerszijden een beschermingszone van 15 meter (gerekend vanaf de oever van de beek). De Dorpsche beek (reguliere A-watgang) heeft aan weerszijden een beschermingszone van 4 meter (gerekend vanaf de oever van de beek).

### ***DWA en RWA***

In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. Het plan heeft geen extra afvoer van afval- en hemelwater tot gevolg dus het rioolstelsel en de RWZI zijn voldoende groot. In de toekomst zullen zoveel als mogelijk hemelwaterafvoeren afgekoppeld worden van de riolering.

### ***procedures***

Doordat dit plan een actualisatie van een bestaand bestemmingsplan betreft, binnen Keurzones niets verandert, er geen extra lozingen op (HEN-)oppervlaktewater plaatsvinden, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen etc. betreft, kan worden volstaan met dit standaard wateradvies.

De gemeente streeft ernaar waar mogelijk de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer in Vaassen toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen van de kern waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Voor de realisatie van een duurzaam watersysteem wordt meegelift met renovatieprojecten van woningen, wegen, riolering en de herinrichting van gebieden. Concreet betekent dit onder andere dat daar waar mogelijk geleidelijk zal worden overgeschakeld op een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Verder wordt ernaar gestreefd om bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk (schoon) verhard oppervlak van de riolering af te koppelen. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende open water wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging.

## **4.5 MILIEU**

### **4.5.1 *inleiding***

Omdat verschillende milieuaspecten invloed kunnen hebben op de mogelijkheden en wenselijkheden voor de inrichting van een gebied, dient het onderzoek ex artikel 9 van het Bro '85 ook hieraan aandacht te besteden.

Omdat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn voorzien, hoeft er geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden verricht. Vanuit de bestaande situatie zijn er geen knelpunten bekend.

Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

### **4.5.2 *mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer***

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonerings van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De Wgh heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het

verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien:

- het een woonerf betreft;
- een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt;
- uit een geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt evenmin indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten (artikel 76, lid 4 Wgh).

#### **4.5.3 relatie bedrijven/woningen**

Het onderhavige gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, met uitzondering van enkele verspreid in het plangebied voorkomende bedrijven. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid in een woongebied betreft, wordt uitgegaan van licht milieubelastende bedrijfsactiviteiten. In het plangebied bevindt zich geen zware bedrijvigheid. Daarbij geldt, dat de vigerende milieuvergunningen, voorzover van toepassing, afdoende moeten worden geacht. Nader - planologisch - ingrijpen is niet aan de orde. Wel zal de juridische regeling zodanig moeten worden opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen. Derhalve is een regeling opgesteld (bestemming bedrijf) die de bestaande bedrijven positief bestemt. Bij recht zijn deze toegestaan. Eventuele toekomstige bedrijven kunnen pas dan worden toegestaan als een nadere afweging (onder andere milieuhinder) heeft plaatsgevonden.

## **4.6 EXTERNE VEILIGHEID**

Bedrijven die een risico vormen voor personen moeten zich voortaan aan veiligheidsnormen houden. Dit staat in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bedrijven die onder het besluit vallen zijn onder meer grote chemische bedrijven, lpg-tankstations en bedrijven die 10.000 kilogram of meer chemicaliën opslaan. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies voortaan bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met deze veiligheidsnormen rekening te houden.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daar toe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. Bij het tekenen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

## 4.7 LUCHTKWALITEIT

In Nederland gelden regels voor luchtkwaliteit, deze staan in het Besluit luchtkwaliteit (Blk). Dit besluit is gebaseerd op regels van de Europese Unie (EU). Het doel van het Blk is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

### *interpretatie van het Besluit luchtkwaliteit*

De interpretatie van het Blk ten aanzien van een aantal in de praktijk voorkomende situaties wordt toegelicht in de brief van de staatssecretaris van VROM (d.d. 30 september 2004). In de brief wordt met name ingegaan op de voor het bestemmingsplan meest relevante luchtkwaliteitseisen uit het Blk ten aanzien van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Het in acht nemen van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> houdt in dat bij het vormgeven van bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen of de aanleg van nieuwe infrastructuur mogelijk maken, getoetst wordt aan de grenswaarden voor 2010. Er moet aannemelijk gemaakt worden dat ter plaatse in 2010 aan de grenswaarden zal worden voldaan. Daarbij mag rekening gehouden worden met de te verwachten resultaten van een bestuurlijk vastgesteld plan van aanpak, gericht op het realiseren van een goede luchtkwaliteit in 2010. Er mag worden uitgegaan van het luchtkwaliteitsniveau dat met deze maatregelen wordt bereikt.

### *stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)*

Bij het opnemen van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen in bestemmingsplannen dient getoetst te worden aan de norm voor NO<sub>2</sub> per 2010. Dat betekent dat nieuwbouw vanaf die datum blijvend aan de norm van NO<sub>2</sub> dient te voldoen. Het werken met een prognosetermijn van tien jaar brengt geen verandering in dit vereiste. Wanneer nieuwbouw wel binnen de prognosetermijn, dus bijvoorbeeld in 2014, maar niet vanaf 2010 aan de normen voldoet is die nieuwbouw niet toegestaan.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een consoliderend bestemmingsplan betreft op basis waarvan geen nieuwbouw gerealiseerd wordt, behoeft er geen nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit plaats te vinden. In zijn algemeenheid kan voor Nederland, en de kern Vaassen, worden gesteld dat de NO<sub>2</sub>-concentratie in de afgelopen tien jaar met gemiddeld 2% per jaar is gedaald (bron: meetgegevens RIVM). Dit als gevolg van maatregelen bij verkeer, industrie en energie. Uit de metingen van de RIVM blijkt dat in 2002 de grenswaarde in Nederland niet werd overschreden.

### *fijn stof*

Fijn stof (PM<sub>10</sub>) heeft een grootschalig verspreidingspatroon. Dat betekent dat de concentraties van fijn stof in Nederland voor een groot deel worden veroorzaakt door emissies die in het buitenland plaatsvinden. Omgekeerd zijn Nederlandse bronnen de oorzaak van concentraties fijn stof in het buitenland. Lokaal kunnen ten gevolge van emissies van plaatselijke bronnen hogere concentraties dan gemiddeld over Nederland voorkomen.

De concentraties van fijn stof liggen in een groot deel van Nederland boven de grenswaarden. Om de concentraties van fijn stof te verminderen zijn primair internationale maatregelen noodzakelijk. Gezien de grootschaligheid van de fijn stof problematiek, is de verantwoordelijkheid voor de aanpak ervan in het Blk primair bij het Rijk gelegd. Het Rijk is de taak toegekend om een Plan van Aanpak voor fijn stof op te stellen. In dit kader en het gegeven dat onderhavig bestemmingsplan conserverend is, behoeft er voor onderhavig bestemmingsplan dan ook geen nader onderzoek ten aanzien van fijn stof plaats te vinden.

## 4.8 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 omgevings-element 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.



*Daams' Molen*

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<sup>1</sup>" geclasificeerd als aanvaardbaar. Er wordt gesteld dat er hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen aanwezig zijn.

Teneinde een verdere aantasting van de molenbiotoop te voorkomen, is in het bestemmingsplan een molenbeschermingszone van 400 meter opgenomen. Deze zone ligt voor een deel over het plangebied van het bestemmingsplan "Oosterhof Heggerenk". Bij het opstellen van plannen en bij bouwactiviteiten dient binnen deze zone rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. De provincie Gelderland heeft een Molenverordening (vastgesteld 8 januari 1996) waarin de bescherming van molens geregeld is.

*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.

**biotoopformule**

Volgens een bepaalde formule is te berekenen hoe een eventuele obstakelhoogte zich verhoudt tot de afstand van de molen. Anders gezegd, hoe hoog een obstakel mag zijn op een bepaalde afstand van een molen zonder teveel windbelemmering te veroorzaken. Deze biotoopformule luidt als volgt:

$$H_x = \frac{X}{n} + c \times z \text{ of } X = n(H_x - c \times z)$$

Waarin:

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van lengte vlucht + de eventuele hoogte van de stelling)

Wanneer de omgeving van de beschouwde molen voldoet aan de eisen uit de formule is er sprake van een toelaatbare situatie.

Zoals aangegeven gelden binnen de zone van de molenbiotoop andere beperkende maatregelen ten aanzien van de hoogte van de bebouwing en beplanting. Om de berekening te kunnen maken is gebruikgemaakt van de volgende basisgegevens voor de molen in Vaassen:

stellinghoogte = 6,1 meter

vlucht = 22,4 meter

z = (½ x 22,4) + 6,1 = 17,3 meter

n = 50 (de omgeving rond de molen is vrijwel geheel gesloten).

<sup>1</sup> De Hollandse Molen. Vereniging tot behoud van Molens in Nederland.

De uitkomsten van de formule stellen eisen ten aanzien van de toegestane hoogte van nieuwe bouwmassa's, die binnen de grenzen van de molenbiotoop liggen. In de voorschriften (artikel 18) van dit bestemmingsplan is tevens geregeld dat binnen de zone van de molen de aanplant van snelgroeiend bos niet is toegestaan. Verder is bepaald dat de bestaande bebouwing niet mag worden verhoogd. Dit is pas mogelijk na het verlenen van een vrijstelling, welke getoetst dient te worden aan de belangen van de molen.

## **4.9 INFRASTRUCTUUR**

### ***straalpad***

Door het plangebied, over de woonwijk Oosterhof, loopt een straalpad. Een straalpad moet zorgen voor een vrije doorgang van een straalverbinding. Via een dubbelbestemming is deze doorgang gewaarborgd, die verder wordt geregeld in de voorschriften (artikel 19).

### ***aardgastransportleiding***

Langs de Pastoorsweg en de Kornoeljestraat ligt een aardgastransportleiding. Deze transportleiding heeft een zonering, die op de plankaart is aangegeven en in de voorschriften is geregeld (artikel 20).

## 5 PLANBESCHRIJVING

### 5.1 ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in de wijken Oosterhof en Heggerenk in de kern Vaassen. In het algemeen kan dan ook worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen grotendeels de basis heeft gevormd voor dit onderdeel van het plan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat dit niet wenselijk is. Kortom, het onderhavige bestemmingsplan consolideert in dat opzicht in belangrijke mate de ruimtelijke situatie. Bij de planopzet is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen dat een beperkte afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele binnenplanse vrijstellingsbepalingen opgenomen. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

### 5.2 WONINGEN

Voor wat betreft de gebieden, die zijn te beschouwen als woongebied kan worden opgemerkt dat handhaving van de woonfunctie voorop staat. Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van een beroep aan huis een algemeen aanvaarde activiteit. Het betreft hier beroepsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar zijn binnen de woonomgeving. In de in de voorschriften opgenomen definitie is - met inachtneming van de ter zake gevormde jurisprudentie - aangegeven wat onder deze activiteiten dient te worden begrepen. Nadrukkelijk zij opgemerkt dat de woonfunctie, waarop ook de bestemming is afgestemd, hoofdzaak dient te blijven. Eveneens nadrukkelijk moet worden opgemerkt dat onder een aan huis verbonden beroep de uitoefening van ambachten zoals een kapper niet wordt begrepen. Enkele nevenactiviteiten zijn met een aanduiding op de plankaart en in de voorschriften benoemd.

In zowel de vigerende bestemmingsplannen "Heggerenk" en "Oosterhof" als in de vele partiële herzieningen die daarop volgen, zijn verschillende bouwtitels mogelijk gemaakt die tot op heden nog niet zijn gerealiseerd. Voor deze bouwtitels geldt dat ze op de plankaart gewoon zijn aangegeven, ondanks dat onderhavig bestemmingsplan consoliderend van karakter is.

Aan de Kornoeljestraat is onlangs nieuwbouw gerealiseerd. Het plan is echter nog niet in zijn totaliteit gereed. Op de kaart zijn de bebouwingsvlakken uit de partiële herziening overgenomen. Tussen de Emsterweg 66 en 68 ligt een bouwtitel voor één woning, waarvoor het bebouwingsvlak op de plankaart is aangegeven.

Op het groene binnenterrein aan de Parkweg liggen twee bouwtitels, die eveneens op de plankaart zijn aangegeven.

Aan het verlengde van de Welgelegenweg (zijstraat van de Deventerstraat) liggen nog enkele bouwtitels, die al zijn vastgelegd in het bestemmingsplan "Oosterhof" uit 1979. De bouwvlakken zijn ook in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

Bij de toerit naar de wasserij aan de Deventerstraat 110 is in het vigerend bestemmingsplan "Oosterhof" al een mogelijkheid geschapen voor de bouw van een woning. In onderhavig plan is daarom dit bebouwingsvlak overgenomen.



Op de hoek van de Deventerstraat en de Pastoor Hagenstraat is een bestaande bouwtitel opgenomen voor de bouw van een pand bestemd als Maatschappelijk.

Op het terrein tussen Boxhofstede 17 en 31 liggen bouwtitels die de bouw van 6 twee-onder-een-kapwoningen mogelijk maken. Op de plankaart zijn de bebouwingsvlakken opgenomen.

Aan de Hafkamperenkweg ligt tussen de huisnummers 20 en 22 één bouwtitel.

Tenslotte is sprake van een bouwtitel voor een nieuwe woning op de locatie Ribesstraat 2.

De gebouwen en percelen rondom het parochiecomplex St. Martinus zijn aangeduid als rijksmonument. Naast de kerk zijn dit ook de begraafplaats, de pastorie met bijbehorend koetshuis, een voormalig zusterhuis en de kleuterschool. Het pand met bijbehorend perceel aan de Deventerstraat 112 is aangeduid als gemeentelijk monument. Op de plankaart zijn deze monumenten door middel van een aanduiding weergegeven.

### 5.3 BIJZONDERE VOORZIENINGEN

Ten aanzien van de bijzondere voorzieningen zoals de kerk, de basisscholen en dergelijke kan worden gesteld, dat het handhaven van deze voorzieningen wenselijk wordt geacht. Echter binnen de bestemming “Maatschappelijk” is een flexibele uitwisselbaarheid van functies mogelijk. Wanneer er binnen de bestemming specifieke activiteiten plaatsvinden, wordt dit met een aanduiding op plankaart en in de voorschriften aangegeven.

Aan de Laan van Fasna 69 is de brandweerkazerne gevestigd, met bijbehorende parkeerplaats en een oefenterrein. Naast de brandweerkazerne, aan de Pastoorsweg 78, ligt het tennispark “De Kouwenaar”.

Rondom de Deventerstraat en het parochiecomplex Sint Martinus zijn veel maatschappelijke functies te vinden. Bij het parochiecomplex behoren naast de kerk verschillende gebouwen, waaronder het koetshuis van de pastorie, de voormalige zusterschool (nu pension) en de voormalige kleuterschool (nu verloskundigenpraktijk). Aan de Deventerstraat 85 is het Evangelisch Centrum gevestigd, dat in het vigerend bestemmingsplan “Oosterhof” als bedrijf (wasserij) was bestemd.

### 5.4 BEDRIJVEN

Alle bestaande bedrijfsactiviteiten blijven op dit moment gehandhaafd. Per bedrijf is aangeduid op de plankaart en nader aangegeven in de voorschriften welke activiteit ter plaatse wordt uitgeoefend. Met een vrijstellingsbevoegdheid is het eventueel mogelijk een andere bedrijfsactiviteit toe te staan mits dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.

Bedrijfswoningen zijn in principe niet toegestaan, tenzij dit is aangegeven op de plankaart. Dit is gedaan omdat de bedrijven waar geen bedrijfswoning is gewenst, functioneel gezien niet zo goed passen op de locatie. Door een bedrijfswoning toe te staan neemt de kans op verplaatsing naar elders in de gemeente Epe af.

Aan de Emsterweg 96 is uitgeverij Medema gevestigd. De achterzijde van dit pand, die eigenlijk gesitueerd is aan de Pastoorsweg, biedt echter plaats aan een antiekhandel. Aan de Deventerstraat 61 is de Welkoop gevestigd, die buiten het plangebied valt. Achter dit bedrijf ligt echter nog een opslagterrein, dat wel binnen de grenzen van dit bestemmingsplan valt. In onderhavig bestemmingsplan is dit perceel bestemd als detailhandel. De wasserij Van Delden is gevestigd in twee bedrijfspanden aan de Deventerstraat 104 en 110. Bij het eerstgenoemde pand is een dienstwoning (Deventerstraat 102) aanwezig. Aan de Jonasweg 38 is de bouwmarkt en het aannemersbedrijf Klomp gevestigd. Een ander gedeelte van het bedrijf ligt naast het betreffende gedeelte, aan de Jonasweg 46. In dit gedeelte van het bedrijf is een tuincentrum gevestigd, maar dit valt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Aan de Laan van Fasna 60-62 is het garagebedrijf Klink gevestigd, met daarbij een auto-wasserette en een tankstation met lpg-vulpunt. Dit lpg-vulpunt veroorzaakt een risicocontour.

Het buiten het plangebied gelegen bedrijventerrein De Pirk heeft een geluidszone. Deze zone valt over een gedeelte van Oosterhof en is daarom opgenomen op de plankaart.

## 5.5 DE OPENBARE RUIMTE

Een gedetailleerde bestemming van de openbare ruimte, waarbij voetpaden, parkeerplaatsen, rijwegen, bermen en dergelijke specifiek worden bestemd is te star om tegevoet te komen aan eventuele wensen tot herinrichting. Daarom dient er bestemmingsplantechnisch voor gezorgd te worden, dat het zonder het volgen van een planologische procedure mogelijk is om gedurende de looptijd van het bestemmingsplan over te gaan tot die eventuele herinrichtingen, die op dat moment als wenselijk beoordeeld worden.

## 6 TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

### 6.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk zijn de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften voorzover nodig van een nadere toelichting voorzien. De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, namelijk:

- 1 inleidende regels;
- 2 bestemmingsregels;
- 3 algemene regels;
- 4 overgangs- en slotregels.

De bestemmingsregeling is gedeeltelijk aangepast aan het SVBP2008. Het betreft in hoofdzaak de naamgeving en de volgorde van de verschillende bestemmingen en de opzet en layout van de plankaart.

#### **1 *inleidende regels***

In hoofdstuk 1 zijn enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard (artikel 1) zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten (artikel 2). Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### **2 *bestemmingen***

In hoofdstuk 2 zijn specifieke voorschriften gegeven voor de op de kaart aangegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften en zo nodig uit vrijstellings- en specifieke gebruiksbepalingen. In beginsel is de doeleindenomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond. Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen. De algemene opbouw van een bestemmingsbepaling komt in dit hoofdstuk aan de orde, waarbij per bestemmingsonderdeel een korte toelichting wordt gegeven. Afhankelijk van de bestemming zijn bepaalde onderdelen opgenomen of weggelaten.

De bestemmingsbepalingen zijn als volgt opgebouwd:

- a bestemmingsomschrijving;
- b bouwvoorschriften;
- c nadere eisen;
- d vrijstellingsbepalingen (*facultatief*);
- e gebruiksbepalingen (*facultatief*);
- f aanlegvoorschriften (*facultatief*);
- g wijzigingsbevoegdheid (*facultatief*).

#### a bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) zijn als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de zin “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming horen door middel van de zin “met daarbij behorende”. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven et cetera. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

#### b bouwvoorschriften

In de bouwvoorschriften zijn voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsbepalingen geregeld. Bij de bestemming “Wonen” wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen in casu woonhuizen en aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen. Voor de andere bestemmingen kan er eveneens sprake zijn van dit onderscheid, echter dit hoeft niet. In deze bestemmingen kan ook alleen gebruik worden gemaakt van het begrip “gebouwen”. De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw c.q. ander bouwwerk dient te voldoen wordt in deze bepaling opgenomen. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zijn in meters weergegeven, de dakhelling in graden. Uitgangspunt is dat de belangrijkste maatvoering op de plankaart is aangegeven. Dit wordt ook door middel van een symbool in casu matrix (met daarin opgenomen de relevante maatvoering) weergegeven op de kaart. De verklaring is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak. Scheidingslijnen kunnen onderscheid maken tussen een deel waar een (sub)functie en/of hoogteaanduiding wel of niet van toepassing is.

#### c nadere eisen

Het stellen van nadere eisen is alleen mogelijk als het bestemmingsplan zelf al regels stelt (primaire eisen). Als geen primaire eisen zijn opgenomen, mogen ook geen nadere eisen worden gesteld. Daar in nagenoeg alle bouwvoorschriften eisen zijn gesteld aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, kunnen daaraan nadere eisen worden gesteld.

Bij de nadere eisen bepalingen (maar ook bij vrijstellingsbepalingen) is in de voorschriften een aantal algemene criteria genoemd. De genoemde criteria worden als volgt benaderd:

- straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing

worden gestreefd naar een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte alsmede een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.

- woonsituatie

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

- verkeersveiligheid

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

- sociale veiligheid

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

- milieusituatie

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking (milieuhygiënische inpasbaarheid).

- gebruiksmogelijkheden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

#### d vrijstellingsbepalingen

In de vrijstellingsbepaling wordt een opsomming gegeven van de doeleindenomschrijving en/of bouwvoorschriften waarvan burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen. Een vrijstelling is alleen opgenomen indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid. De criteria, die bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven (zie ook criteria nadere eisen regeling).

Een vrijstelling van gebruiksvoorschrift mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat er geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De vrijstellingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen kunnen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid, partiële herziening en/of een artikel 19 WRO-vrijstelling.

#### e gebruiksbeperkingen

In de gebruiksbeperking wordt aangegeven dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan. De gebruiksbeperking zoals deze is opgenomen in de diverse afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksbeperking van het bestemmingsplan.

#### f aanlegvoorschriften

Door het opnemen van een aanlegvoorschriftenstelsel overeenkomstig artikel 44 van de WRO, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een aanlegvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen. Een aanlegvoorschriftenstelsel is opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals bijvoorbeeld landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groenen/of waterstructuur.

Een aanlegvoorschriftenstelsel is niet in een algemeen hoofdstuk opgenomen, maar in een bestemmingsbepaling. De criteria, die bij toepassing van het aanlegvoorschriftenstelsel in acht moeten worden genomen, dienen in de bepaling zelf te worden opgenomen.

### **3 *aanvullende bestemmingsbepalingen***

In hoofdstuk 3 zijn enkele dubbelbestemmingen opgenomen. Een dubbelbestemming 'valt' over een onderliggende, materiële bestemming heen (kunnen ook meerdere bestemmingen zijn) en houdt in de regel een beperking in van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemming(en).

## **6.2 NADERE TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN**

Hiernavolgend zijn - voorzover nodig - de voorschriften artikelgewijs van een nadere toelichting voorzien. Het betreft uitsluitend een toelichting op de materiële bestemmingen (hoofdstuk 2).

#### **Agrarisch** (artikel 3)

Dit artikel regelt de bestemming van gronden waarbinnen de agrarische belangen in het algemeen prevaleren boven de andere belangen. Binnen de tot "Agrarisch" bestemde gronden mogen uitsluitend andere-bouwwerken worden opgericht. De hoogte van de andere-bouwwerken - waarbij met name gedacht kan worden aan afrasteringen en kuilen sleufsilos - mag maximaal 2 meter bedragen.

#### **Bedrijf** (artikel 4)

Bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf is het uitgangspunt, dat deze bestemming wordt gebruikt bij incidentele, verspreid door de kern of het buitengebied liggende (niet-agrarische) bedrijven. Bedrijfswoningen zijn toegestaan, indien dat als zodanig op de plankaart is aangegeven (geldt voor alle niet-woonbestemmingen). Deze bestemming betreft locaties waar nu al sprake is van bedrijvigheid. De bestaande bedrijven zijn middels een aparte aanduiding (specifieke vorm van bedrijf - huidige bedrijfsactiviteit) toegevoegd aan de voorschriften en plankaart, waardoor plaatsing onder het overgangsrecht wordt voorkomen. Ook is het mogelijk om een bedrijf, dat niet is genoemd in de voorschriften, toe te staan na vrijstelling. Hiertoe dient te worden nagegaan of het bedrijf qua hinder en/of gevaar inpasbaar is in de omgeving.

#### **Bedrijf - Nutsbedrijf** (artikel 5)

Deze bestemming wordt alleen opgenomen voorzover nutsgebouwen niet vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Concreet betekent dit, dat nutsgebouwtjes die niet groter zijn dan 15 m<sup>2</sup> en niet hoger dan 3 meter niet apart worden bestemd. Bij deze bestemming is

een nadere eisenregeling niet goed voorstelbaar; enerzijds omdat de plaatsbepaling vaak niet willekeurig is en anderzijds omdat de omvang van het bouwblok doorgaans op de concrete situatie wordt afgestemd. Vanwege het streven naar uniformiteit is de nadere eisenregeling wel opgenomen.

#### **Detailhandel** (artikel 6)

De winkels zijn als zodanig bestemd. Uit de doeleindenomschrijving blijkt, dat binnen deze bestemming niet alleen detailhandel mag worden uitgeoefend, maar ook dat de woonfunctie toelaatbaar is.

#### **Groen** (artikel 7)

Deze bestemming laat groenvoorzieningen, plantsoenen en bijbehorende voorzieningen in de zin van paden, speelvoorzieningen et cetera toe.

#### **Horeca en Kantoor** (artikelen 8 en 9)

De aanwezige horeca (restaurants, cafés en dergelijke) is bestemd tot "Horeca". Zelfstandige kantoren zijn toegelaten binnen de bestemming "Kantoor". In beide bestemmingen komen in het plangebied van dit bestemmingsplan geen bedrijfswoningen voor.

#### **Maatschappelijk** (artikel 10)

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die in gebruik zijn ten behoeve van een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, medisch, cultureel en maatschappelijk gebied. Specifiek op de plankaart zijn aangeduid de begraafplaats en de brandweerkazerne.

#### **Sport** (artikel 11)

De sportterreinen in het plan zijn als zodanig bestemd. In afwijking van de bouwregeling in de overige niet-woonbestemmingen zijn tribunes e.d. ook buiten het bouwvlak toegestaan (tot een bepaalde bouwhoogte).

#### **Tuin** (artikel 12)

Deze bestemming betreft de gronden bij woningen, die in beginsel vrij van bebouwing dienen te blijven. De bestemming maakt deel uit van de overige tot een bouwperceel behorende gronden, hetgeen relevant is bij de berekening van de bebouwingspercentages.

#### **Verkeer** (artikel 13)

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende c.q. daarvoor aangewezen verblijfs- en verkeersvoorzieningen.

#### **Water** (artikel 14)

De waterlopen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

### Wonen (artikel 15)

Deze bestemming omvat alle - niet van bijzondere aard zijnde - woningen. In de regeling is ervan uitgegaan dat de functie bepalend is voor de toekenning van de bestemming. Door middel van aanduidingen is de specifieke bebouwingskarakteristiek bepaald, zoals de goothoogte en het soort woningen. De bestemming "Wonen" is toegekend aan de vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime kavels. Die woningen die meer een gesloten bebouwingsbeeld vormen in het straatbeeld zijn eveneens bestemd als "Wonen", met dien verstande dat op de plankaart is aangegeven in welk aantal de woningen aaneen mogen worden gebouwd. Gemeentelijke monumenten zijn op de plankaart aangeduid en in de voorschriften voorzien van een passende regeling.

De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw sluiten aan bij de begrippen zoals die worden gehanteerd in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken dat op 1 januari 2003 in werking is getreden. Overeind blijft de behoefte om de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen te maximeren, zowel in aantal m<sup>2</sup> als ten opzichte van de grootte van het perceel door middel van een bebouwingspercentage. Een maximum aantal m<sup>2</sup> zet een rem op de bouw mogelijkheden bij grote percelen en een maximum bebouwingspercentage zet een rem op de bouw mogelijkheden bij kleine percelen.

Binnen het bouwvlak mogen zowel hoofd- als aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht, mits een bepaalde afstand tot de zijdelingse perceelgrens in acht wordt genomen. Voor de berekening van het bebouwingspercentage wordt verwezen naar de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel. Voorts is de nuancering aangebracht dat de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voorzover gelegen binnen het bouwvlak tussen (het verlengde van) de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend. Op basis hiervan is het bijvoorbeeld mogelijk een bijgebouw (of aan- of uitbouw) aan de achterzijde van de woning te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van het aantal vierkante meter bijgebouw (zie ook de hiernavolgende afbeelding, oranje weergegeven oppervlakte). Te allen tijde kan maximaal 15 m<sup>2</sup> aan aan-, uit- en bijgebouwen worden gerealiseerd bij de bestemming "Wonen".





**Beschermingszone - watergang, vrijwaringszone - LPG, vrijwaringszone - Molenbiotoop, vrijwaringszone - Straalpad, Beschermingszone - Gas en Ge-luidszone** (artikelen 16, 17, 18, 19, 20 en 21)

Deze bestemmingen zijn dubbelbestemmingen en regelen een specifiek ruimtelijk belang. Uit de naamgeving van de bestemmingen kan dat ruimtelijke belang al worden afgeleid. De opzet van deze dubbelbestemmingen is identiek. Naast een medebestemmingsfunctie houden de regelingen een beperking in voor bouw- en/of gebruiksvoorschriften van de onderliggende bestemmingen.

**Anti-dubbeltelbepaling** (artikel 22)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

**Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening** (artikel 23)

Gelet op de bestemmingsplanpraktijk van globalere planvormen is het gewenst de aanvullende werking van de bouwverordening uit te sluiten: anders kunnen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening de geboden ruimte inperken. In deze bepaling wordt in feite een aantal bepalingen van de bouwverordening buiten toepassing verklaard.

**Algemene vrijstellingsbevoegdheid** (artikel 24)

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders op basis van artikel 15 WRO een vrijstellingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde vrijstellingen. Indien de plankaart niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke vrijstelling kan worden verleend. Het verlenen van vrijstelling mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van vrijstelling moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

**Algemene gebruiksbepalingen** (artikel 25)

Voor de redactie van de gebruiksbepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

Het bepaalde in lid b (de "toverformule") is opgenomen met het oog op artikel 10 lid 1, tweede volzin WRO en constante jurisprudentie. Dat houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de gebruiksvoorschriften, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**Strafbepaling** (artikel 26)

Overtreding van de gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 1a onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten<sup>2</sup>.

**Overgangsrecht** (artikel 27)

Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde bouwvergunning mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Indien een bouwwerk door een calamiteit tenietgaat, is herbouw onder voorwaarden toegestaan. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor bouwovergangsrecht. Sinds de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 2001 (Gemeentestem 7155, 3) wordt aangenomen dat een dergelijke clausule kan worden opgenomen. De bepaling beoogt te voorkomen dat bestaande, illegaal gebouwde bouwwerken kunnen worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid. Onder het kopje 'gebruik' is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Tot slot is geregeld in hoeverre wijziging van het gebruik is toegestaan.

**Slotregel** (artikel 28)

Als laatste wordt de titel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

---

<sup>2</sup> Artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening is per 13 september 2004 vervallen.



## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 Bro '85 dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het hier voornamelijk een bestaande situatie betreft waaraan een planologische regeling is toegekend. Aan de realisatie daarvan zijn voor de gemeente Epe geen kosten verbonden.

## 8 INSPRAAK EN OVERLEG

### 8.1 INSPRAAK

Het voorontwerp heeft met ingang van woensdag 18 oktober 2006 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe op de afdeling Publiek (bouw- en overige vergunningen) en in het gebouw 'De Wieken' te Vaassen. Gedurende die periode konden inspraakreacties worden ingediend bij Burgemeester en Wethouders.

Op maandag 6 november 2006 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd in het Dorpscentrum 'De Speulbrink' te Vaassen.

Er zijn 21 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Daarnaast is er een vooroverlegreactie ontvangen van het Waterschap Veluwe. Ook worden er enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

De insprekers genoemd onder 1, 2, 6, 8, 10, 14, 15, 16, 17 en 19 hebben hun reactie mondeling toegelicht tijdens hoorzittingen op 20 december en 17 januari. Een verslag van de hoorzittingen is bijgevoegd.

***insprekers voorontwerp-bestemmingsplan Oosterhof Heggerenk***

- 1) J.G. Bisterbosch, Jachtlaan 131, 7313 CW te Apeldoorn
- 2) J. Kofman, Ligusterstraat 60, 8171 XS te Vaassen
- 3) Korfbalvereniging Regio '72, p/a Martenshofstede 60, 8171 JN te Vaassen
- 4) P. van Triest, Bremstraat 34, 8171 XT te Vaassen
- 5) G.W. de Weerd en N.S. Hagen, Hafkamperenkweg 28, 8171 NR te Vaassen
- 6) Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst (namens M. Bosch, Jasmijnstraat 11)
- 7) H.G.M. Hobert, Jonasweg 8, 8171 NN te Vaassen
- 8) T.L. Herkert, Eierstreekweg 37, 8171 NH te Vaassen
- 9) G. Dijkman en A. van Werven, p/a Deventerstraat 69, 8171 AC te Vaassen
- 10) J.W. Prins, Ribesstraat 2, 8171 XZ te Vaassen
- 11) Fam. A. Smit en fam. L. Smit, p/a Jonasweg 25, 8171 NN te Vaassen
- 12) Maatschap Felawi, p/a Heggerweg 12, 8171 PL te Vaassen
- 13) Welkoop, p/a Deventerstraat 59, 8171 AC te Vaassen
- 14) B.G. Bos, Industrieweg 1, 8171 EL te Vaassen
- 15) Dhr. R.E. Taselaar, 8171 CP te Vaassen
- 16) Vereniging Milieuzorg, p/a Veenweg 2, 8171 NJ te Vaassen
- 17) De heer Roelofs, Cromme Ackerstede 12, 8171 KD te Vaassen
- 18) D.H.J. Steneker, Cromme Ackerstede 13, 8171 KG te Vaassen
- 19) Omwonenden Holthuijzenstede, p/a Holthuijzenstede 23, 8171 JV te Vaassen
- 20) Omwonenden grasveld Boxhofstede, p/a Langestede 14, 8171 JZ te Vaassen
- 21) H.J. Schreurs, Holthuijzenstede 9, 8171 JV te Vaassen

***vooroverleginstanties***

- 1) Waterschap Veluwe

***ambtelijke wijzigingen***

- 1) Beplantingsstrook Klink locatie
- 2) Emsterweg 90
- 3) Regeling detailhandel

## *inspraakreacties*

### 1) J.G. Bisterbosch, Jachtlaan 131, 7313 CW te Apeldoorn

#### Samenvatting

Indiener verzoekt om de bestemming van het perceel Emsterweg 18 te wijzigen van Bedrijfsdoeleinden naar woningbouw. Eén en ander conform een verzoek van 20 september 2004.

#### Onze reactie

Vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt is het een aantrekkelijke optie om een potentieel hinderlijke bestemming te verwijderen uit de woonomgeving. Er moet dan wel een passende invulling worden gevonden. De door inspreker ingediende variant kan niet op stedenbouwkundige goedkeuring rekenen. In overleg met inspreker is daarom gezocht naar een meer passende invulling. Deze invulling houdt in dat op de achterzijde van het terrein 3 woningen worden bestemd en op het voorterrein een extra woning.

De wijziging brengt wel beperkte kosten met zich mee ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Voor vaststelling van dit bestemmingsplan zal derhalve een overeenkomst moeten worden gesloten met inspreker. Op dit moment is er echter nog geen overeenkomst zodat (nog) niet kan worden overgegaan tot het op voorhand wijzigen van de bestemming. Wanneer voor vaststelling van het ontwerp er een overeenkomst is gesloten kan de raad wellicht een positief besluit nemen over het herbestemmen van de locatie.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

### 2) J. Kofman, Ligusterstraat 60, 8171 XS te Vaassen

#### Samenvatting

Indiener verzoekt om een stukje grond van het perceel dusdanig te wijzigen dat de woning aan de Ligusterstraat 60 kan worden uitgebouwd evenals dit bij de woningen aan de Ligusterstraat 54, 56 en 58 is gebeurd.

#### Onze reactie

De inspraaksuggestie stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren. Temeer omdat in soortgelijke situaties al eerder toestemming is verleend. Wij stellen derhalve voor om aan de reactie tegemoet te komen.

Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

### 3) Korfbalvereniging Regio '72, p/a Martenshofstede 60, 8171 JN te Vaassen

#### Samenvatting

Indiener verzoekt om:  
het perceel 4680 aan te merken als Sport in plaats van Openbaar groen.

Het ten zuiden van het huidige sportveld gelegen terrein te bestemmen als Sport in plaats van Agrarische doeleinden. Dit omdat de vereniging verwacht een sterke groei door te maken.

#### Onze reactie

uit nadere informatie blijkt dat het terrein inderdaad wordt gebruikt ten dienste van de korfbalvereniging. Voorgesteld wordt om de bestemming derhalve aan te passen. Uit de ingebrachte reactie blijkt niet dat er een actuele behoefte is aan uitbreiding. Mocht in de toekomst die behoefte er wel zijn dan zal op dat moment worden bezien welke locatie het meest in aanmerking komt om te voorzien in de uitbreidingsbehoefte. Op dit moment kan er dus niet worden tegemoetgekomen aan het verzoek om de achterliggende percelen rechtstreeks te bestemmen. Het is wel goed mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Bij gebleken uitbreidingsbehoefte kan het college ervoor kiezen om deze vrijstelling toe te passen. Voorgesteld wordt om de vrijstellingsmogelijkheid van toepassing te laten zijn op het achterliggende perceel met kadastraal nummer 4854.

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

#### 4) P. van Triest, Bremstraat 34, 8171 XT te Vaassen

##### Samenvatting

Verzocht wordt om een stukje grond gelegen aan de westzijde van de woning overeenkomstig de feitelijke situatie te bestemmen als tuin.

##### Onze reactie

De inspraaksuggestie stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren. Temeer omdat begin 2006 een privaatrechterlijke overeenkomst is gesloten waarbij dit stuk grond is overgedragen aan inspreker. Wij stellen derhalve voor om aan de reactie tegemoet te komen.

Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

#### 5) G.W. de Weerd en N.S. Hagen, Hafkamperenweg 28, 8171 NR te Vaassen

##### Samenvatting

Indieners zoeken om hun woning aan de Hafkamperenweg ook als zodanig te bestemmen.

##### Onze reactie

Ook in het geldende bestemmingsplan (12<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Oosterhof) is het pand niet als woning bestemd. Uit onderzoek blijkt dat het pand ooit is gebouwd als noodwoning. Vanaf 1978 is de woning in gebruik geweest als woning. Voorgesteld wordt om de noodwoning conform dit langdurige gebruik te bestemmen.

Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan de inspraakreactie.



6) Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst (namens M. Bosch, Jasmijnstraat 11)

Samenvatting

Indiener verzoekt om de bouw van een erker toe te staan in het bestemmingsplan.

Onze reactie

De inspraaksuggestie stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren. Overigens is de vergunning voor de erker inmiddels al gepubliceerd. Wij stellen derhalve voor om aan de reactie tegemoet te komen.

Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

7) H.G.M. Hobert, Jonasweg 8, 8171 NN te Vaassen

Samenvatting

Indiener wijst op de bedrijfsvoering van het horecabedrijf aan de Jonasweg 6. Het bedrijf zou niet voldoen aan de vergunningseisen. Ook zou de parkeergelegenheid onvoldoende zijn waardoor verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan.

Indiener wil dat de op de plankaart aangegeven bouwhoogten gewaarborgd blijven en vraagt zich af of het pand met de aangegeven hoogten kan worden uitgebreid naar meerdere verdiepingen.

Onze reactie

Dit bestemmingsplan is een actualisatieplan waarbij de huidige ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Er worden dus in het algemeen geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Wij constateren dat de bestemming Horeca tussen woningen milieuhinderlijke situaties en verkeersonveilige situaties kan creëren. Het gaat hier echter om een bestaande situatie en de geëigende instrumenten om dit te reguleren zijn de Wet milieubeheer en de verkeersregelgeving.

Over het verzoek van inspreker om ook in de toekomst de bouwhoogte van het gebouw te beperken kunnen wij nu geen uitspraak doen. Een bestemmingsplan kan immers wanneer de gemeenteraad dat wil opnieuw worden vastgesteld met gewijzigde hoogtes. Mocht dat gebeuren dan zal inspreker opnieuw in de gelegenheid worden gesteld om reacties in te dienen. Op dit moment is verhoging van de bouwhoogtes niet aan de orde.

Ten aanzien van de verdiepingen constateren wij dat de aangegeven bouwhoogtes zijn afgestemd op de huidige situatie. Dit is een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter.

De inspraakreactie geeft geen reden om het plan te wijzigen.

#### 8) T.L. Herkert, Eierstreekweg 37, 8171 NH te Vaassen

##### Samenvatting

Verzocht wordt om een ruimer bouwvlak voor de bestemming "Woondoeleinden" teneinde het mogelijk te maken om enkele bijgebouwen te (her)bouwen. Inspreker verzoekt verder om de gronden ten noorden van de Eierstreekweg/ Zichtstede een 'Agrarische bestemming met landschappelijke waarde' te geven in plaats van een 'Agrarische bestemming'.

Ten aanzien van de Dorpsche beek stelt inspreker dat de bescherming lichter zou zijn geregeld dan in andere plannen. Inspreker verzoekt om in het plan een zwaarder beschermingsregime vast te leggen.

##### Onze reactie

Het bestemmingsvlak Wonen bestaat uit twee delen. Het vlak rondom de woning met een olijfgroene kleur is het bouwvlak voor de woning en bijgebouwen. Binnen het ruimere gele vlak mogen ook bijgebouwen worden gebouwd. De in het voorontwerp vastgelegde situatie is wat dit aspect betreft dus in overeenstemming met de wens van inspreker.

Aan het verzoek van indiener om de gronden ten noorden van de Eierstreekweg/ Zichtstede een 'Agrarische bestemming met landschappelijke waarde' te geven in plaats van een 'Agrarische bestemming' zal niet worden tegemoetgekomen. Het gaat hier, zeker in aanmerking genomen dat het een gebied tussen de woonbebouwing is, niet om een onderscheidend beschermenswaardig landschappelijk gebied.

Ten aanzien van de Dorpsche beek zijn wij van mening dat in het voorontwerp het door zowel de provincie als waterschap gewenste beschermingsregime is vastgelegd.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

#### 9) G. Dijkman en A. van Werven, p/a Deventerstraat 69, 8171 AC te Vaassen

##### Samenvatting

Insprekers verzoeken om de in het geldende plan aanwezige woonbestemmingen te handhaven.

##### Onze reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhof Heggerenk zijn een aantal bouwtitels nabij de Welgelegenweg bestemd met de bestemming 'Groendoeleinden' met een uit te werken bestemming 'Woondoeleinden'. Hier is voor gekozen omdat bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan werd geconstateerd dat de bestaande bouwtitels in het geldende plan al ongeveer 20 jaar bestaan en er geen aanleiding was om te veronderstellen dat gedurende de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan er gebouwd zou worden. Naar aanleiding van de bespreking van het voorontwerp tijdens de collegevergadering van 15 mei 2006 is besloten dat de grondeigenaren zouden worden uitgenodigd voor een gesprek met de portefeuillehouder om ze ertoe te bewegen om de bouwtitels in het belang van de volkshuisvesting alsnog binnen afzienbare termijn te realiseren.

De grondeigenaren geven nu schriftelijk aan dat ze op korte termijn de bouwtitels willen realiseren. In verband met de woonvisie van de gemeente wil men niet alleen vrijstaande woningen realiseren maar waar mogelijk ook twee-onder-een-kapwoningen.

Voorgesteld wordt om de bouwtitels positief te bestemmen in het ontwerp. Eén en ander onder voorwaarde dat vóór vaststelling van het plan met de grondeigenaren een overeenkomst tot realisatie zal worden afgesloten.

#### 10) J.W. Prins, Ribesstraat 2, 8171 XZ te Vaassen

##### Samenvatting

Verzocht wordt om het bouwvlak van het perceel Ribesstraat 2 met 90 graden te draaien ten einde beter aan te kunnen sluiten bij de naburige kavels.

##### Onze reactie

De door inspreker voorgestelde wijziging kan niet op stedenbouwkundige goedkeuring rekenen. De uitbouw mogelijkheid van de woning zou immers aan de wegzijde worden gelegd. In overleg met de stedenbouwkundige is de plankaart wel gewijzigd in die zin dat er een ruimer bouwblok is toegestaan waarbij meer rekening wordt gehouden met de specifieke situatie.

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

#### 11) Fam. A. Smit en fam. L. Smit, p/a Jonasweg 25, 8171 NN te Vaassen

##### Samenvatting

Verzocht wordt om een grotere goothoogte voor de woningen aan de Jonasweg 25 en 27. Daarnaast verzoekt inspreker onder motivering van het afronden van de lintbebouwing om een woonbestemming op het perceel naast de Jonasweg 27 kadastraal bekend onder 2617.

##### Onze reactie

Alle woningen aan dit karakteristieke deel van de Jonasweg (van nr. 15 tot 35) hebben een goothoogte van 3 meter. Het is daarom stedenbouwkundig niet gewenst om aan een van deze woningen een veel hogere goothoogte toe te kennen. Wanneer insprekers een concreet bouwplan hebben kan aan de hand van het bouwplan bezien worden in hoever het gewenst en verantwoord is om een vrijstelling te verlenen.

Ten aanzien van het verzoek om een woonbestemming op het perceel naast de Jonasweg 27 attenderen wij inspreker op de recentelijk door ons gepubliceerde beleidsregel 'Woningbouw buiten de woonvisie 2015'.

Eén van de uitgangspunten van deze beleidsregel is dat voor verzoeken om minder dan 5 woningen te bouwen er in beginsel een milieuhinderlijke situatie moet worden opgeheven. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

## 12) Maatschap Felawi, p/a Heggerweg 12, 8171 PL te Vaassen

### Samenvatting

Verzocht wordt om de aanwezige woonfunctie boven het pand aan de Jonasweg te handhaven en om de wijzigingsbevoegdheid naar horeca op de locatie hoek Laan van Fasna/ Pastoorsweg te handhaven.

### Onze reactie

In het geldende plan is er binnen de bestemming een inpandige dienstwoning toegestaan. Deze is ook feitelijk aanwezig. In het voorontwerp is deze mogelijkheid niet opgenomen. Voorgesteld wordt om in het ontwerp-bestemmingsplan de dienstwoning wel op te nemen.

Ten aanzien van de hoek Laan van Fasna/ Pastoorsweg heeft de gemeente nog geen concrete keuze gemaakt welke ontwikkeling zij daar nastreeft. In het structuurplan is aangegeven dat de locatie een markant punt zou kunnen worden voor een ontwikkeling wonen-werken. Een en ander zal samenhangen met een eventuele ontwikkeling van het achterliggende gebied naar woningbouw. In verband met het horecabeleid van de gemeente is een bestemming Horeca op deze locatie evenwel niet gewenst. Wij zijn wel van mening dat de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw wellicht te eng gesteld is. Om toekomstige ontwikkelingen niet bij voorbaat te frustreren wordt daarom voorgesteld om voor de locatie een ruime wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Voorgesteld wordt om de bestemming van het betreffende perceel zodanig aan te passen dat het gewijzigd kan worden naar wonen/ kantoren/ maatschappelijke doeleinden en sportdoeleinden.

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

## 13) Welkoop, p/a Deventerstraat 59, 8171 AC te Vaassen

### Samenvatting

Verzocht wordt om het pand aan de Deventerstraat 61 in één bestemmingsplan onder te brengen. Op dit moment loopt de plangrens van Centrum Vaassen respectievelijk Oosterhof Heggerenk dwars door het gebouw.

### Onze reactie

De inspraaksuggestie stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren. Voorgesteld wordt om de plangrenzen aan te passen conform de inspraaksuggestie.

Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

## 14) B.G. Bos, Industrieweg 1, 8171 EL te Vaassen

### Samenvatting

Verzocht wordt om het perceel, waar nu een kantoorbestemming op rust, te mogen herontwikkelen naar woningbouw met drie bouwlagen.

### Onze reactie

Indiener heeft inmiddels per brief van 8 februari 2007 aangegeven dat hij een kinderdagverblijf wil exploiteren op het perceel. B&W heeft per brief van 28 december 2005 reeds vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO verleend om het pand op het bovengenoemde adres in gebruik te nemen als kinderdagverblijf.

Voorgesteld wordt om de bestemming van het perceel conform het door indiener gewenst gebruik te handhaven als 'Kantoordoeleinden' maar met een aanduiding 'Kinderdagverblijf toegestaan'.

### 15) Dhr. R.E. Taselaar, 8171 CP te Vaassen

#### Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden met bijbehorende bouwmogelijkheden op de hoek Pastoor Hagenstraat. Ook wil hij dat de buurtschap stringent wordt beschermd om zo de cultuurhistorische waarden te kunnen behouden.

#### Onze reactie

De bestemming die op het perceel rust is qua bouwmogelijkheden licht gewijzigd ten opzichte van de geldende bestemming. Dit is zo opgenomen in het voorontwerp omdat er een bouwvergunning is verleend. De bouwmogelijkheden behorend bij de bestemming sluiten aan bij de verleende vrijstelling en bouwvergunning. Bij de verleende vrijstelling heeft de gemeente een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In overeenstemming met deze ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat de bouwmogelijkheden goed passend zijn in de omgeving en dat voldoende aandacht is gegeven aan de cultuurhistorische waarde van de buurtschap Oosterhof.

Verder is het correct dat in de inspraaknota van het structuurplan werd gesteld dat de status beschermd dorpsgezicht zorgt voor de bescherming van de buurtschap Oosterhof. De buurtschap Oosterhof is vanwege de vele Rijksmonumenten in de nabijheid van de locatie inderdaad zeer beschermingswaardig maar geen juridisch beschermd stads- of dorpsgezicht. De panden die behoren bij het complex van Rijksmonumenten hebben een aanduiding monument gekregen op de plankaart. In de voorschriften van het voorontwerp is opgenomen dat voorzover de gronden zijn aangeduid als monument de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en/ of het herstel van de cultuurhistorische waarde. In de buurtschap Oosterhof gaat het daarbij om het Parochiecomplex St. Martinus met de Rooms-Katholieke Kerk; Pastorie met Koetshuis, Begraafplaats, Zusterschool, Kleuterschool en het gemeentelijk monument Herenhuis met Koetshuis aan de Deventerstraat 112. Wij zijn van mening dat de aanwezige cultuurhistorische waarden hiermee voldoende beschermd zijn.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

16) Vereniging Milieuzorg, p/a Veenweg 2, 8171 NJ te Vaassen

Samenvatting

Indiener heeft de volgende reactie ingediend:

- a) hij maakt bezwaar de bestemming Maatschappelijke Doeleinden met bijbehorende bouwmogelijkheden op de hoek Pastoor Hagenstraat.
- b) ook wil hij dat de buurtschap stringent wordt beschermd om zo de cultuurhistorische waarden te kunnen behouden.
- c) hij verzoekt om een aantal bomen als beschermenswaardig op te nemen.

Onze reactie

- a) zie onze reactie onder 15.
- b) zie onze reactie onder 15.
- c) Het bomenbeleidsplan voorziet in bescherming van monumentale bomen o.a. via het bestemmingsplan. Het aanwijzen van monumentale bomen is een aparte procedure waarbij de uiteindelijke lijst moet worden vastgesteld door de raad. Op dit moment is deze lijst nog niet vastgesteld zodat opname in het bestemmingsplan nog niet is voorzien. Overigens vallen de betreffende bomen onder het regime van de gemeentelijke kapverordening.

17) De heer Roelofs, Cromme Akerstede 12, 8171 KD te Vaassen

Samenvatting

Indiener is van mening dat het grasveldje aan de Boxhofstede niet bebouwd zou moeten worden.

Onze reactie

Voor onze reactie verwijzen wij naar het gestelde onder de inspraakreactie nr. 20.

Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

18) D.H.J. Steneker, Cromme Akerstede 13, 8171 KG te Vaassen

Samenvatting

Indiener verzoekt mede in relatie tot de voorgestelde woningbouwplannen aan de Boxhofstede om de hangplek aldaar te verwijderen.

Onze reactie

Voor onze reactie ten aanzien van de voorgestelde woningbouwplannen aan de Boxhofstede verwijzen wij naar het gestelde onder de inspraakreactie nr. 20.

Voor wat het betreft het verwijderen van de hangplek benadrukken wij dat het belangrijkste doel van het bestemmingsplan is om de feitelijke situatie te actualiseren. Het verwijderen van de hangplek is niet iets wat via deze bestemmingsplanprocedure kan worden geregeld.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

### 19) Omwonenden Holthuijzenstede, p/a Holthuijzenstede 23, 8171 JV te Vaassen

#### Samenvatting

De gezamenlijke indieners hebben de volgende reacties ingediend:

- a) er wordt bezwaar gemaakt tegen de gedeeltelijke bebouwing van het grasveld aan de Boxhofstede.
- b) er worden opmerkingen gemaakt bij het schrappen van de bouwmogelijkheid aan de Holthuijzenstede ten westen van de school.
- c) er wordt bezwaar gemaakt tegen het wijzigen van de bouwmogelijkheden aan Holthuijzenstede 13 tot 17
- d) betwijfeld wordt of de gemeente voldoende op de hoogte is van overlast door jeugd en vanwege onveilige verkeerssituaties.

#### Onze reactie

- a) Voor onze reactie ten aanzien van de voorgestelde woningbouwplannen aan de Boxhofstede verwijzen wij naar het gestelde onder de inspraakreactie nr. 20.
- b) De bouwmogelijkheid ten westen van de school (OBS de Sprengel) is geschrapt omdat het perceel wordt gebruikt als speelterrein voor deze school. Het perceel te bebouwen met een woning zou al te zeer ten koste gaan van de functionaliteit van OBS de Sprengel.
- c) Voor onze reactie ten aanzien van het wijzigen van de bouwmogelijkheden aan Holthuijzenstede 13 tot 17 verwijzen wij naar de reactie onder 21.
- d) Voor wat het betreft de parkeerproblematiek en de overlast door de jeugd benadrukken wij dat het belangrijkste doel van het bestemmingsplan is om de feitelijke situatie te actualiseren. Oplossingen voor mogelijke overlast door jeugd en eventuele parkeerproblematiek kunnen dan ook niet worden meegenomen bij de totstandkoming van dit actualisatieplan.

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

### 20) Omwonenden grasveld Boxhofstede, p/a Langestede 14, 8171 JZ te Vaassen

#### Samenvatting

De gezamenlijke indieners verzoeken om de gedeeltelijke bebouwing aan de Boxhofstede te schrappen en het veld te bestemmen als groenvoorzieningen.

#### Onze reactie

Bij besluit van 14 juni 1996 (het besluit met dossier was overigens niet traceerbaar in het archief) heeft het college besloten dat de geldende bestemming "Woondoeleinden" moest worden vervangen door een bestemming die meer recht doet aan de kwaliteit van de omgeving. De motivatie van het besluit was dat "de noodzakelijke openheid in de wijk moet worden behouden". Het besluit is echter nooit uitgevoerd. Het is terecht dat bewoners erop wijzen dat het voorontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan het indertijd genomen besluit.

Voorgesteld wordt daarom om de bouwmogelijkheden nu definitief te schrappen en om het veld te bestemmen met de bestemming Groendoeleinden.

Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

21) H.J. Schreurs, Holthuijzenstede 9, 8171 JV te Vaassen

Samenvatting

Indiener maakt er bezwaar tegen dat de bouwmogelijkheden aan de Holthuijzenstede 13-15-17 van 3 naar 4 woningen zouden worden gewijzigd. Hij refereert hierbij aan eventueel te verwachten parkeerproblematiek.

Onze reactie

De huidige bestemming van het perceel grond aan de Holthuijzenstede dat nog niet is bebouwd, is geregeld in twee bestemmingsplannen. In de 7<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Oosterhof is het westelijk deel van het perceel bestemd als bestemming wonen. Het meest oostelijke deel is in de tweede uitwerking van de 7<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Oosterhof bestemd als vrijstaande eengezinswoning.

De breedte van het gehele onbebouwde perceel is 32 meter. Volgens de geldende bestemmingen is het mogelijk om daar drie vrijstaande woningen te realiseren. In verband met de woonvisie waarbij de gemeente betaalbare woningen wil toevoegen aan het woningenbestand in de gemeente wordt de mogelijkheid opgehouden om in plaats van 3 vrijstaande 4 tussenwoningen te kunnen bouwen. De eventueel te verwachten parkeerproblematiek zal zeer beperkt zijn waarbij wordt opgemerkt dat de bouwmogelijkheid ten westen van het aan de overzijde gelegen schoolgebouw wordt geschrapt. (zie reactie onder 19b).

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de gemeente de mogelijkheid wil openhouden om hier 4 woningen te bouwen maar dat dat nog geen vaststaand gegeven is.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie.



## *vooroverleg*

### Vooroverlegreactie Waterschap Veluwe

#### Samenvatting

Het Waterschap Veluwe laat weten geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Onze reactie

Dit wordt voor kennis aangenomen.

## *ambtelijke wijzigingen*

### 1) Beplantingsstrook Klink locatie

In het geldende bestemmingsplan is voor de Klinklocatie een beperkte beplantingsstrook bestemd. Deze beplantingsstrook is destijds doelbewust in het plan opgenomen om in de toekomst, indien nodig, geluidswerende voorzieningen aan te kunnen brengen.

Voorgesteld wordt om deze beplantingsstrook ook in dit plan op te nemen.

### 2) Emsterweg 90

Het perceel Emsterweg 90 heeft een bestemming Bedrijvigheid met huidige bedrijfsactiviteit Woninginrichting gekregen. Recent heeft zich hier een evenementenverhuurbedrijf gevestigd.

Voorgesteld wordt om de bestemming van het perceel Emsterweg 90 te wijzigen naar "Bedrijfsdoeleinden met huidige bedrijfsactiviteit Evenementenverhuurbedrijf" toegestaan.

### 3) Regeling detailhandel

In de voorschriften wordt geen onderscheid gemaakt tussen de volumineuze detailhandel en reguliere detailhandel. Dit kan ertoe leiden dat detailhandelsbestemmingen aan bijvoorbeeld de Emsterweg zouden kunnen worden gebruikt ten dienste van bijvoorbeeld een auto- of caravanhandel. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst.

Voorgesteld wordt om de definitie van detailhandel aan te passen zodat alleen de reguliere vormen van detailhandel worden toegestaan.



## 9 VASTSTELLING

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 5 september 2007 gedurende zes weken voor een ieder in het Gemeentehuis te Epe ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn 7 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijlage wordt op de zienswijzen ingegaan. Het gaat hierbij om de volgende reclamanten:

1. Dhr. T.L. Herkert, Eierstreekweg 37, 8171 NH VAASSEN;
2. Dhr. H.J. Speckmann, mede namens omwonenden Holthuyzenstede 11, 8171 JV VAASSEN;
3. Fam. A. Smit en Fam. L. Smit, Jonasweg 25, 8171 NM VAASSEN;
4. Dhr. T.L. Herkert, mede namens omwonenden Eierstreekweg 37, 8171 NH VAASSEN;
5. Mevr. A. Prins-Pols, Ribesstraat 2, 8171 XZ, VAASSEN;
6. Slijterij-Wijnhandel Hans Kooijer; namens deze Dhr. W.G.J. Kooijer, Dorpsstraat 27, 8171 BK, VAASSEN;
7. Dhr. J. Berkhoff, Zichtstede 12, 8171 NB, VAASSEN

Naar aanleiding van zienswijzen 1, 2, 5 en 6 is de plankaart aangepast:

Tevens zijn twee amendementen overgenomen. Deze amendementen zijn ook in de bijlage opgenomen. Tenslotte zijn er een aantal kleine ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

## BIJLAGE: ZIENSWIJZENNOTA

### BIJ VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN OOSTERHOF HEGGERENK

#### *inhoudsopgave*

1. Inleiding;
2. Overzicht reclamanten;
3. Zienswijzen;
4. Verslag van de hoorzitting;
5. Samenvatting van de zienswijzen met reactie;
6. Ambtshalve wijzigingen.

#### **1. inleiding**

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

Het plangebied omvat de wijken Oosterhof en Heggerenk van de kern Vaassen.

Het ontwerp heeft met ingang van 5 september 2007 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. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Er zijn 7 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

#### **2. overzicht reclamanten**

1	Dhr. T.L. Herkert	Eierstreekweg 37	8171 NH	VAASSEN
2	Dhr. H.J. Speckmann, mede namens omwonenden	Holthuyzenstede 11	8171 JV	VAASSEN
3	Fam. A. Smit en Fam. L. Smit	Jonasweg 25	8171 NM	VAASSEN
4	Dhr. T.L. Herkert, mede namens omwonenden	Eierstreekweg 37	8171 NH	VAASSEN
5	Mevr. A. Prins-Pols	Ribesstraat 2	8171 XZ	VAASSEN
6	Slijterij-Wijnhandel Hans Kooijer; namens deze Dhr. W.G.J. Kooijer	Dorpsstraat 27	8171 BK	VAASSEN
7	Dhr. J. Berkhoff	Zichtstede 12	8171 NB	VAASSEN

#### **3. zienswijzen**

Bij deze zienswijzennota zijn de originele zienswijzen te vinden.

#### ***4. verslag van de hoorzitting***

Alle reclamanten zijn uitgenodigd op een hoorzitting een nadere toelichting te geven op de ingediende zienswijze. Onderstaand de verslagen van de reclamanten die daarvan gebruik hebben gemaakt.

##### *verslag hoorzitting*

---

Datum: 15-11-2007  
 Aanwezig: Dhr. W.G.J. Kooijer van Slijterij-Wijnhandel Kooijer , Dorpsstraat 27, 8171 BK Vaassen  
 Dhr. R. van Triest, Van Triest Makelaars Vaassen.  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

##### *zienswijze*

De wethouder legt de procedure uit. Insprekers (dhr. van Triest spreekt namens dhr. Kooijer) brengen naar voren dat zij graag de bestemming zoals deze volgens het vorige bestemmingsplan was omschreven gehandhaafd willen zien, namelijk slijterij met bovenwoning. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming: detailhandel, de bovenwoning is in het geheel verdwenen. Insprekers willen graag dat de huidige twee woongedeeltes gehandhaafd worden.

Insprekers protesteren tegen het verdwijnen van de horecabestemming. Momenteel is er geen horecabestemming. De wethouders wijst erop dat het beleid van de gemeente is dat alleen in het centrum nieuwe horeca gevestigd mag worden. Er bestaan bij inspreker op korte termijn geen concrete plannen voor het beginnen van horeca. Inspreker zou desondanks graag horecabestemming gehandhaafd zien. Als hij in de toekomst bijvoorbeeld zou wensen een proeflokaal in te richten, dan zou hij dit niet kunnen uitvoeren omdat hiervoor een horecabestemming nodig is.

##### *verslag hoorzitting*

---

Datum: 23-11-2007 (9.15 uur)  
 Aanwezig: Dhr. J. Berkhoff , Zichtstede 12, 8171 NB Vaassen  
 Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
 Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

##### *zienswijze*

De wethouder legt uit dat er met het oog op de nieuwe wet WRO wordt gewerkt aan actualisatie van de bestemmingsplannen, dat wil zeggen het vastleggen van de huidige situatie.

Dhr. Berkhoff geeft aan mede uit ideële motieven 6 woningen voor ouderen of eventueel starters te willen bouwen ten westen van de Zichtstede ter hoogte van Zichtstede 1 tot en met 5. Hij heeft nog geen concrete plannen, maar wil van de mogelijkheid gebruik maken om nu reeds zijn idee te ventileren. Wellicht is het mogelijk deze plannen mee te nemen bij ontwikkelingen Oosterhof en hier later op terug te komen.

##### *verslag hoorzitting*

---

Datum: 23-11-2007 (9.30 uur)  
 Aanwezig: Dhr. H.J. Speckmann, Holthuyzenstede 11, 8171 JV Vaassen (schrijver brief).  
 Dhr. M. van Ommen, Holthuyzenstede 19.  
 Dhr. B. Smit, Holthuyzenstede 3.

Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

#### *zienswijze*

De wethouder legt procedure uit. Dhr. Speckmann licht toe dat emoties ook een rol spelen rond de in zijn brief verwoorde standpunten. Dhr. Speckmann woont 18 jaar ter plaatse en heeft in het verleden veel overlast ondervonden van de wijkvereniging, toen deze nog in de buurt gevestigd was. Sinds hij in de straat kwam wonen is er altijd sprake van geweest dat huizen zouden worden gebouwd, het heeft heel lang geduurd voordat het zover was. Dhr. Speckmann vermeldt dat dhr. Beenhakker (huisnummer 4) eerder bij de gemeente is geweest om overlast van het schoolplein te melden. Omwonenden ondervinden vooral veel overlast van 14-16 jarigen.

De keus voor een blok rijtjeswoningen brengt een achterom met zich mee, bewoners zijn bang voor meer overlast daardoor. Dhr. Speckmann pleit voor het bouwen van twee onder een kapwoningen in dat geval kan achterom vervallen. Tussen huisnummers 11 en 19 zou ruimte zijn voor drie woningen, nu komen er vier. De wethouder benadrukt dat de stedenbouwkundige kwaliteit goed moet zijn. Bewoners pleiten voor bouwen drie woningen plus een woning op het trapveldje aan de overzijde zodat overlast van kinderen daar zou verdwijnen.

De plannen zullen leiden tot meer parkeeroverlast, terwijl er nu eigenlijk al te weinig parkeergelegenheid is. In het geval van twee onder een kapwoningen zouden auto's op eigen terrein kunnen worden geplaatst. Dergelijke woningen zouden ook beter zijn voor het aanzien van de buurt.

#### *verslag hoorzitting*

---

Datum: 23-11-2007 (10.00 uur)  
Aanwezig: Mevr. A Prins-Pols, Ribesstraat 2, 8171 XZ Vaassen (ondertekenaar brief).  
Dhr. Prins (zoon van mevr. Prins)  
Mevr. van Putten (ter ondersteuning)  
Dhr. J. van Nuijs, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter)  
Mevr. K.C.M. Olieman, afd. Strategie en Ontwikkeling (secretaris)

#### *zienswijze*

Dhr. Prins geeft aan dat inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan niet correct is weergegeven: er is niet vermeld dat er eerder sprake was van twee huisnummers, waarvan er in het nieuwe plan een is verdwenen.

Mevrouw van Putten geeft aan dat in bestemmingsplan Heggerenk 1982 toezegging is gedaan dat gemeente op basis van artikel 11 WRO procedure zou uitwerken: dit had volgens haar moeten leiden tot compensatie voor verlies bouwkavel in de vorm van dubbele bewoning.

De echtgenoot van mevrouw Prins is vorig jaar overleden, mevrouw is emotioneel gebonden aan de plek. Zij wil graag tweede woning zodat één van haar kinderen haar kan verzorgen met het oog op haar leeftijd (75 jaar) en gezondheidsproblemen. Uit de plankaart blijkt dat de woning naast de garage iets uitgebouwd kan worden, dit biedt geen soelaas omdat het dan niet meer mogelijk zou zijn met caravan/auto de loods in te draaien.

Volgens de heer Prins zou uitbreiding aan de voorzijde wenselijk zijn, gezien afstand tussen gevel en openbare weg van meer dan 20 meter, zou een tweede woning mogelijk moeten zijn. De huizen aan bijvoorbeeld Vuurdoornstraat staan veel korter op de weg.

Volgens dhr. Prins is een en ander in strijd met gelijkheidsbeginsel: bouwtitels zouden weer opgenomen worden, dat is met dit perceel niet gebeurd.

Dhr. Prins merkt op dat loods niet op bestemmingsplantekening staat. Tevens brengt hij naar voren dat het onredelijk is dat het tuingedeelte op het perceel veel groter is dan het bebouwingsgedeelte.

## 5. *samenvatting van de zienswijzen met reactie*

### 1. *zienswijze van dhr. Herket*

#### *ontvankelijkheid*

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

#### *samenvatting*

Aangegeven wordt dat het erf in werkelijkheid anders ligt dan op kaart is aangegeven. In functioneel opzicht is het zo dat het middenterrein de tuin is en eromheen zijn de gronden gelegen die voor bebouwing in aanmerking komen en dat daarom aanpassingen van de plankaart nodig zijn. Mede daarom is de extra bouwruimte voor de hoofdmassa ook niet bruikbaar doordat een beperkte bouwruimte wordt gegeven aan de voorzijde van de woning waar deze onbruikbaar is;

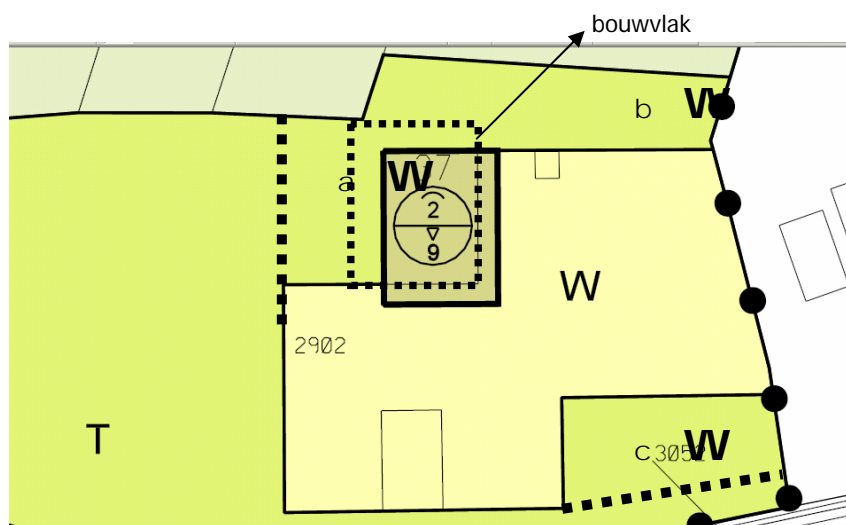
Een flexibele omgang met de overgangsregels noodzakelijk is om een bij calamiteit teniet gegane hooiberg te herbouwen.

#### *onze reactie*

N.a.v. deze reactie is met dhr. Herket op locatie de zienswijze besproken. De aard van de zienswijze voor zover deze betrekking heeft op een niet-correcte interpretatie van tuin en erf is inderdaad correct en leidt tot aanpassing van de plankaart zoals hierna op de afbeelding staat weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat aanpassing van de plankaart nog niet leidt tot direct bouwrecht daar er reeds veel erfbebouwing aanwezig is. In dat oogpunt is een flexibele omgang met overgangsregels ook niet mogelijk: de regels dienen altijd toegepast te worden zoals zij zijn. Een door calamiteit verloren gegaan bouwwerk mag alleen volgens de regels terug gebouwd worden. Opgemerkt wordt dat terugbouw van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen mogelijk via een vrijstellingprocedure alsnog bouwrecht kan verkrijgen, maar dat valt voor het overige buiten voorliggende zienswijze. Voorts is ge-

constateerd dat reclamant een 'hobbyboer' is, reden waarom de regeling voor extra bijgebouwen uit het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen in dit bestemmingsplan.

De zienswijze wordt gegrond verklaart voor wat betreft de aanpassing van de plankaart als nevenstaand aangegeven en ongegrond voor wat betreft de flexibele om-





gang met de overgangsregels met dien verstande dat de hobbyboerregeling wordt opgenomen.

2. zienswijze van Dhr. H.J. Speckmann. De zienswijze is mede ondertekend door de volgende omwonenden: Beenhakker, Schreurs, Van Spanje, Van der Beek, Van Amersfoort, Deen, Van Ommen, Smit, Broekhuis; respectievelijk Holthuyzenstede nr. 4, 9, 7, 2, 5, 23, 19, 3 en 21. De zienswijze is dehalve van al deze personen en het postadres is nr. 11 (dhr. Speckmann)

#### *ontvankelijkheid*

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

#### *samenvatting*

De bestemming van het perceel naast Holthuyzenstede 4 tot Maatschappelijk is niet gewenst omdat deze bestemming overlast met zich mee brengt doordat het als speelveld wordt gebruikt. Gevraagd wordt hier de huidige bestemming op te laten inhoudende dat hier een woning kan worden gebouwd;

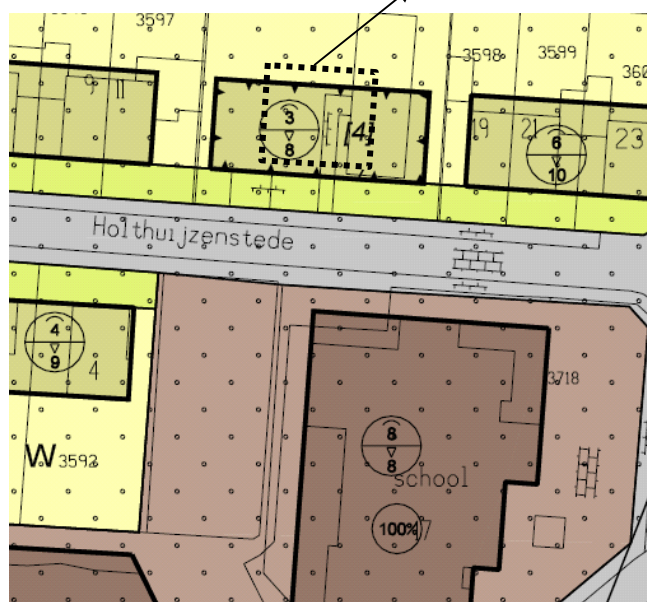
De bestemming van het perceel tussen Holthuyzenstede 11 en 19 ten behoeve van de bouw van 4 (rij)woningen is niet gewenst. Dit zou beperkt moeten blijven tot 3 woningen (2-onder-1-kap en één vrijstaande woning) volgens het huidige bestemmingsplan omdat een rij van 4 woningen parkeertechische problemen oplevert en stedenbouwkundig niet past.

#### *onze reactie*

Deze speelplaats is inmiddels van dusdanig belang voor de school dat deze niet gemist kan worden. De beschreven negatieve gevolgen daarvan worden erkend, maar niet dat die dusdanig van aard zijn dat van een onaantvaardbaar woonklimaat ter plaatse gesproken kan worden. Spelen in de buurt hoort bij de woonfunctie en past daar goed bij. Daar komt bij dat dergelijke hoeksituaties waar een woning naast een schoolterrein is gelegen, of andere openbare ruimte waar gespeeld kan worden, vaker voorkomen in dorpen zoals Vaassen en daar niet tot noemenswaardige conflicten leiden. Dit deel van de inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.

In het huidige bestemmingsplan zijn hier 4 nieuwe woningen mogelijk. Eén naast de school en 3 er tegen over. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn nog steeds 4 nieuwe woningen mogelijk: allen tegen over de school in een rij. Het aantal woningen verandert dus niet, het programma wel. Waar oorspronkelijk 1 auto per woning op het eigen terrein zou staan en 1 op straat (totaal 4) komen er in de nieuwe situatie 2 auto's op het eigen terrein (de hoekwoningen) en de overige auto's op straat (totaal 6). De parkeerdruk op het openbare terrein

Bouwvlak 1,5m naar achter (over 50% v.d. breedte / middelste deel)



neemt dus iets toe, maar niet significant. Over de gehele dag bekeken treedt hierdoor geen onacceptabele situatie op. De regeling als opgenomen in dit bestemmingsplan is voorts afgewogen tegen de volkshuisvestelijke belangen. Om invulling te geven aan het belang van het bouwen van betaalbare woningen is het wenselijk om hier 4 rijwoningen te realiseren die betaalbaarder zijn dan het programma uit het huidige bestemmingsplan.

De direct omliggende woningen zijn allen of vrijstaand of 2-onder-1-kap-woningen; direct daarom komen ook rijwoningen voor. De beschikbare strook grond is voorts ook royaal voldoende voor 4 rijwoningen. Een rij van 4 woningen past dan ook goed op deze locatie. Omwillen van de stedenbouwkundige inpassing wordt via het bestemmingsplan bepaald dat de voorgevel van de rij doorbroken moet worden. Dit gebeurt door de het bouwvlak van de middelste 2 woningen 1,5m terug te leggen. Dit deel van de inspraakreactie wordt ongegrond verklaard met dien verstande dat de plankaart wordt aangepast om te verzekeren dat de rij van 4 woningen een gebroken gevel heeft ter inpassing in de omgeving.

### 3. zienswijze van dhr. Kooijer

---

#### *ontvankelijkheid*

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

#### *samenvatting*

Aangegeven wordt dat er niet één maar twee woningen aanwezig zijn (de woning van hem zelf en van zijn moeder). Tweedens wordt gevraagd om de mogelijkheid volgens het huidige bestemmingsplan om hier eens een horecavestiging te beginnen te behouden.

#### *onze reactie*

Uit onderzoek blijkt dat er inderdaad twee woningen aanwezig zijn, één op de begane grond en één bovenwoning. Derhalve wordt kaart en voorschrift zo aangepast dat hier twee bedrijfswoningen mogen zijn. Dit deel van de zienswijze wordt gegrond verklaard. De mogelijkheid om hier een horecavestiging te starten is niet gewenst. Om het centrum te versterken is het belangrijk dat indien iemand een horecabedrijf begint dat daar doet. Met de voorgestelde bestemming wordt derhalve invulling gegeven aan het de versterking van het centrum. Dit deel van de zienswijze wordt ongegrond verklaard.

### 4. zienswijze van mevr. Prins-Pols

---

#### *ontvankelijkheid*

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

#### *samenvatting*

De zienswijze is er op gericht de bouwmogelijkheid voor een woning te behouden.

#### *onze reactie*

Na onderzoek is gebleken dat hier inderdaad een bouwtitel was opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Van doorslaggevend belang is evenwel dat het in stand houden daarvan in deze ruimtelijke te motiveren is: een nieuwe woning past op deze locatie mits de relatie met de reeds aanwezige woning duidelijk blijft. Daarom wordt het bestemmingsplan aangepast om hier een nieuwe woning mogelijk te maken. Daartoe wordt het

bouwblok aan de noordwest-zijde 4m verbreedt en daar ten noordwesten van wordt 4m bestemming Wonen zonder bouwblok opgenomen. Het bouwblok wat dan ontstaat is voldoende breed voor twee woningen en naast de nieuwe woning is dan nog een strook van 4m gelegen voor aan-, uit- en bijgebouwen. Een verdere verbreding van het bouwrecht naar het noordwesten is niet wenselijk omdat de ruime opzet van deze hoek dan te veel in het gedrang komt. In de toelichting zal deze locatie ook expliciet genoemd worden als te handhaven bouwtitel. De zienswijze wordt gegrond verklaard.

#### 5. zienswijze van Herkert mede namens de omwonenden G Van Schoonhoven (Ganze- nebbeweg 4 te Vaassen) en D. en H. Van Schoonhoven Eierstreekweg 35a

##### *ontvankelijkheid*

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

##### *samenvatting*

De zienswijze is er op gericht de landschappelijke waarde van de omgeving waarin zij wonen mede in de bestemmingsnaam moet komen. De landschappelijk waarde wordt vervolgens onderbouwd. Het tweede deel van de zienswijze richt zich op het behoudt en versterken van de ecologische waarde van de Dorpsche beek.

##### *onze reactie*

De gronden waarop gedoeld wordt zijn naar ons idee landschappelijk interessant, zeker in samenhang met de omliggende bebouwing. Maar dat is niet meer of minder dan grote andere gebieden in de omgeving. Voorts zien we niet dat dit in de bestemmingsnaam tot uitdrukking moet komen. De naam van de bestemming is voorts weinig zeggend. Het betreft met name de regeling in het voorschrift van de bestemming zelf die van belang is. We zijn van mening dat de regeling als opgenomen in het bestemmingsplan, met de opgenomen bestemming en bestemmingsnaam, goed recht doet aan de daar aanwezige waarden.

De toekomstvisie voor de Dorpsche Beek is bekend en wordt door ons onderschreven. Het vraagt evenwel nog meer dan alleen een regeling in een bestemmingsplan voordat de waarde ook werkelijk wordt zoals beoogd. Die maatregelen kunnen we in een bestemmingsplan, wat gestoeld is op het principe van de toelatingsplanologie, niet afdwingen. Door reeds nu het planologische beschermingsniveau op te nemen voor gronden rondom deze beek worden nu al de gebruiksmogelijkheden beperkt. Dat vinden we niet redelijk. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

#### 6. zienswijze van de heer Berkhoff

##### *ontvankelijkheid*

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

##### *samenvatting*

De zienswijze is er op gericht om op de gronden ten westen van de Zichtstede ter hoogte van de nummers 1 – 5 een aantal woningen te bouwen.

*onze reactie*

Het gevraagde betreft een nieuwe ontwikkeling. Deze vallen buiten de doelstelling van dit bestemmingsplan om spoedig een actueel bestemmingsplan te hebben voor dit gebied. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen vragen immers de nodige voorbereiding en overleg en onderzoek en leveren soms lange procedures op. Daarom wordt in het kader van dit bestemmingsplan deze zienswijze ongegrond verklaard.

Deze zienswijze is voorts een verzoek voor het beschreven project. Op voorhand staan we niet afwijzend tegenover enige bebouwing op deze locatie. Dit mede gebaseerd op ons Structuurplan. We staan open voor nader overleg hieromtrent.

7. zienswijze van de fam. Smit

---

*ontvankelijkheid*

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

*samenvatting*

De zienswijze is er op gericht om de bouwmogelijkheden voor woning Jonasweg 27 te vergroten en om een woning te bouwen op het perceel ten zuid-oosten van Jonasweg nr 19.

*onze reactie*

We blijven bij onze visie dat een goothoogte van 3m hier belangrijk is vanuit oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit. Dat dit streng is op dit punt zijn we met de indieners van de zienswijze eens, maar we zien toch ook voldoende uitbreidingsmogelijkheden in dit plan voor dit pand. Het bouwvlak is breder en dieper dan de huidige hoofdmassa en naast dat bouwvlak mogen in de bestemming Wonen nog aan-, uit- en bijgebouwen gebouwd worden. Uit deze reactie mag voorts geconcludeerd worden dat een vrijstelling voor een hogere goothoogte op voorhand niet zeker is; immers, dan zou direct recht opgenomen zijn. Maar het kan toch zo zijn dan een bepaalde geringe afwijking en/of een bijzonder bouwplan wel kan leiden tot vrijstelling. De conclusie dat dit een onhaalbare zaak zou zijn delen we niet.

De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van dit deel van Vaassen bestaat ook uit de open percelen tussen de woningen. Die kwaliteit willen we graag behouden, en mede op basis daarvan en het bepaalde in onze visie 'Woningbouw buiten de woonvisie 2015' willen we niet meewerken aan de realisatie van een woning hier. Er zijn voorts geen redenen bij deze vraag die voor ons aanleiding zijn om van de standaard (geen medewerking) alsnog af te wijken. Het gegeven dat indiener van de zienswijze in deze kennelijk niet kan voldoen aan een van de vrijstellingscriteria (door hen 'wisselgeld' genoemd) is niet onredelijk. Dat dit wordt betreurt begrijpen we. De gebruikswaarde van de desbetreffende grond staat naar ons idee ook niet ter discussie. De beoogde bestemming is conform de huidige inrichting van de gronden Agrarisch, iets wat bij een weiland past. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

We stellen voorts de volgende ambtshalve wijzigingen voor:

1. Een gedeeltelijke overgang naar de SVBP2008. De SVBP2008 is de landelijke norm voor de presentatie van bestemmingsplannen en is het vervolg op de SVBP2006. Deze beide normen zijn niet verwerkt in dit bestemmingsplan omdat de basis ervan is gemaakt vóórdat de norm bekend was (de SVBP2006 was, anders dan de naam doet vermoeden, niet bekend voor het jaar 2006 maar gedurende dat jaar). De SVBP2006 is definitief bekend, de SVBP2008 detailleert een aantal aspecten verder. De SVBP2008 is nog niet definitief bekend. De SVBP2008 zal in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen worden en verplicht worden.  
Een volledige overgang naar de SVBP2008 is naar ons idee voor dit plan op dit moment onnodig kostbaar. Daar komt bij dat verschillende andere plannen in het kader van de actualisatie (Oene en Emst, plan buitengebied) niet volgens de SVBP2008 zijn gemaakt. De overgang naar de SVBP2008 voor al deze plannen willen we uitvoeren op het moment dat we die plannen weer actualiseren. We denken dat dan goedkoper te kunnen doen, mede doordat de normering van de SVBP2008 en de bijhorende technische normen dan geheel uitgekristalliseerd zullen zijn; dit in tegenstelling tot de situatie van vandaag. Door enkele ingrepen in dit bestemmingsplan uit te voeren lijkt het plan wel heel veel meer op alle plannen die we hierna maken. Daarom de volgende wijzigingen:
  - de naamgeving van de bestemmingen
  - de alfabetische volgorde van de bestemmingen in de voorschriften
  - de opzet van de legenda
  - het niet kleuren van de bouwvlakken
  - het aanpassen van het uiterlijk en de naamgeving van de aanduidingen behoudens de benadering bij de rijwoningen
2. De bestemming Woondoeleinden staat alleen woonhuizen toe terwijl ook gestapelde woningbouw onder deze bestemming valt. Door onder de bestemmingsomschrijving ook gestapelde woningbouw toe te staan en een begrip voor gestapelde woningen op te nemen wordt deze omissie ingevuld;
3. De citeertitel van het bestemmingsplan wordt 'Oosterhof Heggerenk' en niet 'Oosterhof-Heggerenk, kern Vaassen';
4. Woningplitsing moet worden toegestaan binnen de bestemming Woondoeleinden indien de inhoud ten miste 500 m<sup>3</sup> is (nu 800). Dit conform aangepast beleid op dit vlak;
5. De verkaveling van project Welgelegen (14 twee-onder-één-kap woningen met een goothoogte van 4m en een nokhoogte van 9m) op te nemen in dit bestemmingsplan. Dit project wordt vergund via een eigen vrijstellingsprocedure en de uitvoering daarvan is derhalve al verzekerd. Opname in dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat het projectgebied Welgelegen niet over 1 jaar voor deze locatie het bestemmingsplan al achterhaald is. Verder kan zo het dagelijkse ruimtelijke beheer zoals het verlenen van bouwvergunningen als ook de handhaving beter gevormd worden als de bestemming goed past bij het nog te bouwen project.



## Amendement

De gemeenteraad van Epe, in vergadering bijeen op donderdag 6 maart 2008, behandelend agendanummer 08-004 vaststelling bestemmingsplan Oosterhof/Heggerenk

Overwegende,

- Dat de huidige en oorspronkelijke horecabestemming op het pand van Slijterij Kooijer niet past binnen de centrumvisie die de raad heeft vastgesteld;
- Dat dhr. Kooijer duidelijk heeft aangegeven zijn doel is het realiseren van een proeflokaal;
- Dat het juridisch mogelijk is om detailhandel met “proeflokaal” vast te leggen in het bestemmingsplan
- Dat dit proeflokaal geen horecafunctie betreft maar een verlengstuk van de activiteiten van de slijterij/wijnhandel;
- Dat het niet noodzakelijk is om aanvullende regels hiervoor te stellen anders dan het te regelen binnen het bestemmingsplan Oosterhof/Heggerenk

Besluit:

De voorgestelde bestemming van Slijterij wijnhandel Kooijer aan de Dorpsstraat 27, 8171BK te Vaassen, van detailhandel uit te breiden met de aanduiding “proeflokaal” en in de begripsbepaling het begrip proeflokaal als volgt te omschrijven: “een ruimte die dient voor het organiseren van (wijn)proeverijen, niet zijnde een horecabedrijf“

En gaat over tot orde van de dag.

Fractie Nieuwe Lijn





## Amendement

De gemeenteraad van Epe, in vergadering bijeen op donderdag 6 maart 2008,  
behandelend agendanummer 08-004 vaststelling bestemmingsplan Oosterhof/Heggerenk

Overwegende,

- Dat de motivatie om 4 betaalbare woningen aan de Holthuijsenstede te realiseren niet uit exploitatietechnische overwegingen is gegeven;
- Dat nut en noodzaak om af te wijken van het huidige straatbeeld niet is aangetoond;
- Dat de ene extra woning geen recht doet aan de relatie met de woonvisie;
- Dat het oorspronkelijke (1 vrijstaand en 1 , twee onder een kap) woningaantal prima past binnen de huidige lokatie;
- Dat door het realiseren van de 4 betaalbare woningen er een extra druk zal ontstaan op de (toch al geringe) parkeervoorziening langs de openbare weg;
- Dat door deze extra parkeermogelijkheden er meer onoverzichtelijkere verkeerssituaties zullen ontstaan, met name voor de spelende jeugd;

Besluit:

De oorspronkelijke bestemming voor het perceel aan de Holthuijsenstede te handhaven en derhalve op te nemen dat er 1 vrijstaande woning en 1 twee onder een kap gerealiseerd gaan worden volgens de oorspronkelijke bestemming en aansluitend op het huidige straatbeeld.

En gaat over tot orde van de dag.

Fractie Nieuwe Lijn



# Gemeente Epe

Raadsbesluit 2008

Agendanummer: 08-004

## DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (Handelingen van de raad, bijlagenr. 08-004);

### OVERWEGENDE

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het ontwerp van het bestemmingsplan "Oosterhof-Heggerenk" met ingang van 5 september 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het Gemeentehuis te Epe, met mededeling van de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan 7 schriftelijke zienswijzen zijn kenbaar gemaakt;

dat in de bijlage "Zienswijzennota Oosterhof-Heggerenk", behorende bij dit besluit, nader op de zienswijzen wordt ingegaan;

dat in de vergadering van 20 maart 2008 een tweetal amendementen is ingediend;

### BESLUIT

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Oosterhof-Heggerenk" kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de "Zienswijzennota bestemmingsplan Oosterhof-Heggerenk";
2. Op te nemen een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften en plankaart voor het perceel Jonasweg 6 te Vaassen, teneinde het mogelijk te maken de bestemming voor het perceel te wijzigen van "Horecadoeleinden" naar "Maatschappelijke doeleinden en/of woningbouw";
3. De voorgestelde bestemming van Slijterij-wijnhandel Kooijer aan de Dorpsstraat 27 te 8171 BK Vaassen, van "Detailhandel" uit te breiden met de aanduiding "Proeflokaal" en in de begripsbepaling het begrip "Proeflokaal" als volgt te omschrijven: "een ruimte die dient voor het organiseren van (wijn) proeverijen, niet zijnde een horecabedrijf";
4. Het bestemmingsplan "Oosterhof-Heggerenk" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzennota en ingediende amendementen.

Epe, 20 maart 2008

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

V. Smit.

M. van Lente.