

bestemmingsplan

Kern Emst

gemeente Epe

21 maart 2007

projectnummer 60942

identificatiecode 0232_0100_SE 20-339

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	PLANGEBIED	2
1.3	PLANOLOGISCH-JURIDISCHE REGELING	2
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	4
3	BELEID	6
3.1	ALGEMEEN	6
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	6
4	RANDVOORWAARDEN	11
4.1	ALGEMEEN	11
4.2	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	11
4.3	NATUUR EN LANDSCHAP	12
4.4	WATER	13
4.5	MILIEU	13
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	14
4.7	LUCHTKWALITEIT	15
4.8	HOOFDWEG 51	16
5	PLANBESCHRIJVING	17
5.1	ALGEMEEN	17
5.2	WONINGEN	17
5.3	BIJZONDERE VOORZIENINGEN	18
5.4	BEDRIJVEN	18
5.5	DE OPENBARE RUIMTE	19
6	TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN	20
6.1	ALGEMEEN	20
6.2	NADERE TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN	23
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
8	INSPRAAK EN OVERLEG	29
8.1	INSPRAAK	29
8.2	OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO '85	45
9	VASTSTELLING	46

BIJLAGE

- *bijlage: zienswijzennota en raadsbesluit*

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

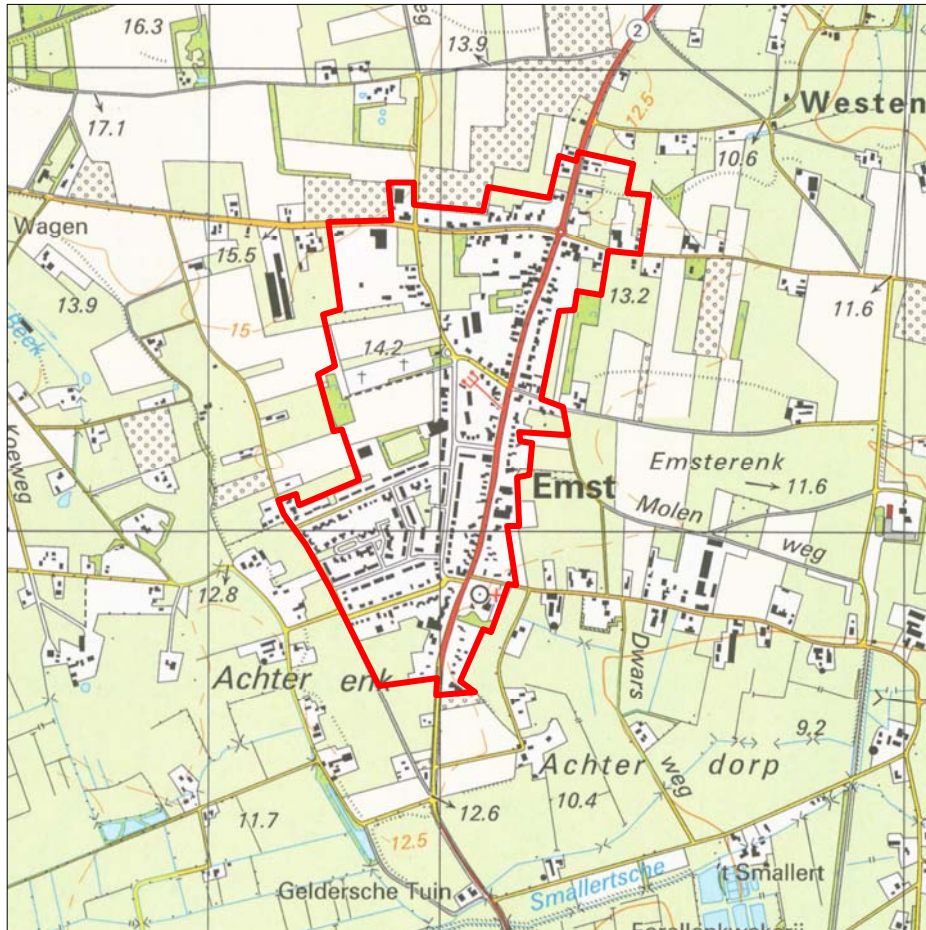
Een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Epe is verouderd en wat betreft de planologisch-juridische regeling niet meer actueel. Dit is voor de gemeente een belangrijke reden om door middel van een inhaalslag actuele en eenduidige bestemmingsplannen te vervaardigen. Hiertoe is door het college 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 "kern Emst" 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 kern Emst, maar in een partiële herziening en/of via een artikel 19 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening). Een uitzondering hierop vormt het braakliggend terrein tussen Hoofdweg 49 en 53, waarvan de vigerende bestemming wordt gewijzigd.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de gehele kern Emst. De plangrenzen zijn afgestemd op de plangrenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied”. 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 kern Emst. De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is in hoofdzaak neergelegd in het vigerende “Bestemmingplan Emst 1991”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 1991.

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 kern van Emst.

1.3.3 de bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “kern Emst” bestaat uit de volgende stukken:

- plank kaart in twee delen, schaal 1:1.000 (tekeningnummer: 11281d, identificatiecode: 0232_0100_SE 20-339);
- voorschriften.

Op de plank kaart (bestaande uit twee kaartbladen) zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen 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, het gevoerde overleg en de vaststelling, neergelegd in respectievelijk hoofdstuk 7, 8 en 9, sluiten deze toelichting af.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Emst is een relatief jong dorp binnen de gemeente Epe. Het dorp is ontstaan in de 19^e eeuw vanuit verschillende buurtschappen met de stichting van een school en later een kerk. In de periode daarna heeft Emst zich geleidelijk ontwikkeld langs de Hoofdweg en de Stationsweg. In latere jaren is vooral langs de Hoofdweg de bebouwing in noordelijke richting toegenomen, zodat het oorspronkelijke centrum met de kerk enigszins aan de zuidzijde van het dorp is komen te liggen. De relatief drukke Hoofdweg is dan ook de centrale spil in het dorp.

De meeste voorzieningen en winkels zijn gesitueerd langs de Hoofdweg. Aan de zuidzijde van het dorp, schuin tegenover de kerk, staat een supermarkt. Verder langs de Hoofdweg bevindt zich nog een aantal bedrijven, verschillende winkels, eetgelegenheden, enkele kantoor- en dienstverlenende bedrijven en openbare voorzieningen. In het midden van het dorp staat discotheek Blue Sky, waarin tevens een restaurant gevestigd is. De verschillende functies in combinatie met wonen zorgen voor een afwisselend beeld van de Hoofdweg. Dit wordt verder benadrukt door de differentiatie in de grootte, leeftijd en rooilijn van de bouwmassa's. Aan de ds. Van Rhijnstraat is het dorps huis De Hezebrink gevestigd. Verder zijn er ook nog enkele bedrijven gevestigd in het binnengebied tussen de Kerkhofweg, Hoofdweg en Oranjeweg.

In het dorp is er weinig historische bebouwing te vinden. Uitzondering hierop vormen enkele oude boerderijen, waaronder een rijksmonument op de hoek van de Hoofdweg en de Molenweg. De kerk is gebouwd in 1930, nadat de kerk uit 1866 door brand werd verwoest. Langs de Hoofdweg is de bebouwing afwisselend en van alle leeftijden. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit vrijstaande woningen, waarvan een gedeelte vooroorlogs is. Ook langs de Stationsweg is veel oudere bebouwing te vinden. Verder zijn er enkele historische panden gesitueerd aan de oude linten langs de Oranjeweg en Hanendorperweg.



kerk en pastorie aan de Hoofdweg



benzinepomp langs de Hoofdweg

De latere uitbreidingen zijn voornamelijk ten westen van de Hoofdweg gerealiseerd. Ten oosten van de Hoofdweg is er geen bebouwing meer, afgezien van de lintbebouwing langs de Stationsweg. De uitbreidingswijken, rondom de Hanendorperweg en de ds. Van Rhijnstraat stammen grotendeels uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. In de jaren daarna is het dorp geleidelijk uitgebreid. De bebouwing rondom de Hullandstraat en de Leeuwenboomweg stamt uit de jaren '90. De meest recente uitbreiding ligt rondom de Hezeweg en is enkele jaren geleden gerealiseerd. De bebouwing in deze uitbreidingswijken bestaat voornamelijk uit rijwoningen met twee lagen en kap. Hiertussen staan seniorenwoningen en vrijstaande woningen die bestaan uit één laag met kap.

In het gebied ingeklemd tussen de Oranjeweg, Kerkhofweg en Hogeweg ligt een gedeelte landelijk gebied. In dit gebied is aan de Oranjeweg het containerbedrijf Eiland gevestigd. Tevens liggen er in dit tussengebied een garage, een kerkhof en een evenemententerrein (normaal in gebruik als weiland). Langs de Hoofdweg zijn verder drie garagebedrijven te vinden, waarvan één met benzinepomp. Verder is er nog een benzinepomp gesitueerd op de hoek van de Hoofdweg en Kerkhofweg. Het straatbeeld wordt afgewisseld met enkele dienstverlenende bedrijven, waaronder een Rabobank aan de Hoofdweg.

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 ten dele officieel 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 én gebruikt kunnen worden door de Eper bevolking én 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 gestart met het traject “Structuurvisie - plus, visie woonkernen”. Deze structuurvisie 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 op te stellen Structuurplan. In het in voorbereiding zijnde structuurplan wordt een aantal ruimtelijke keuzes gemaakt ten aanzien van de kern Emst. 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 kern Emst, 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 marktwaaarde 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 Emst is in de welstandsnota opgedeeld in twee gebieden, te weten het centrum en dorpsuitbreidingen. De volgende beleidsuitgangspunten ten aanzien van welstand worden voor Emst in acht genomen:

- Centrum (deelgebied 13):
Het behoud van het karakter van de historisch gegroeide buurtschap en de lintbebouwing is van groot belang voor de identiteit van het dorp Emst. 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 de historische lintbebouwing met zijn kenmerkende detaillering is kwetsbaar. In het bijzonder wordt daarbij aandacht gevraagd voor winkelpuien, luifels en reclames.
- Dorpsuitbreiding Emst (deelgebied 15):
Het welstandsbeleid is gericht op de instandhouding van specifieke kwaliteiten van de verschillende typen woongebieden. Het beleid in de tuinvijken heeft als doel de instandhouding van de samenhang tussen het fjnschalige opgebouwde stedenbouwkundige patroon en de architectonische vormgeving. 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 handhavingsinstrumenten 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”. Gelijktijdig 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.

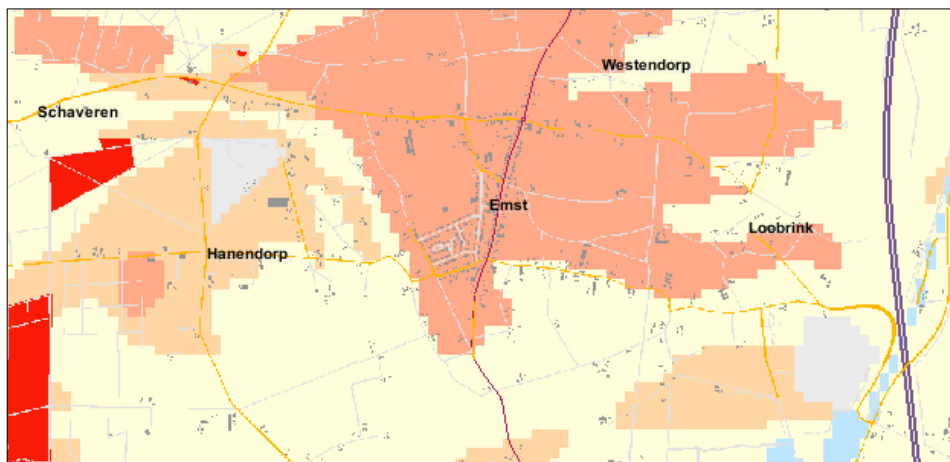
Bij de opstelling van het plan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot op heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd, tenzij uit onderzoek is gebleken dat dit niet wenselijk is. Dat doet zich in dit plangebied niet voor, de huidige functies in Emst 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 4.7 komen deze onderwerpen aan de orde. Hierbij geldt het uitgangspunt, zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, dat géén nieuwe ontwikkelingen meegenomen worden. Er is evenwel één nieuwe ontwikkeling, die in paragraaf 4.8 aan de orde komt.

4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.2.1 monumenten

In het plangebied bevindt zich één gemeentelijk monument. Dit monument is gelegen aan de Hoofdweg 70, op de hoek van de Molenweg. Het pand betreft een voormalige molenaarswoning.

4.2.2 archeologie



afbeelding 2: IKAW en AMK

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.

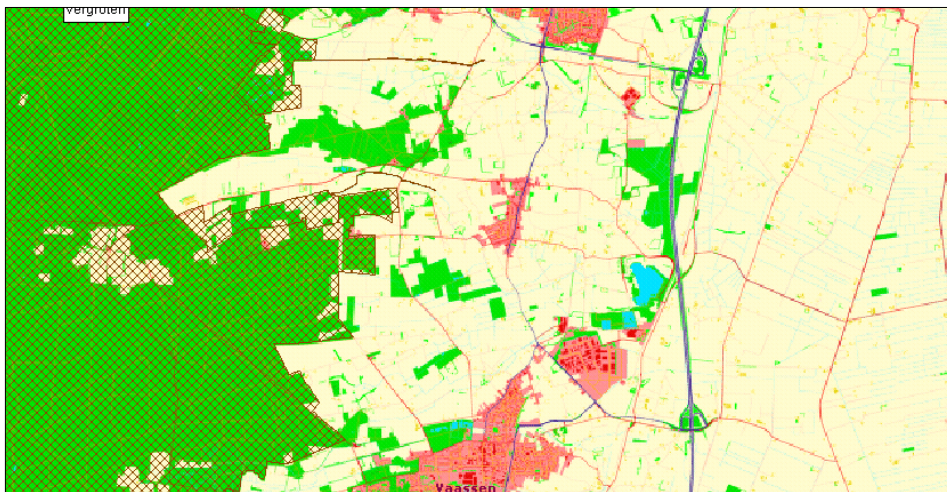
Op basis van de hiervoor genoemde kaarten kan gesteld worden dat het plangebied is aangeduid als een gebied met hoge archeologische waarden. Aangezien er zich in het voorliggende plangebied geen nieuwe ontwikkelingen voordoen, heeft er geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.3 NATUUR EN LANDSCHAP

Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- 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 Emst ligt het Vogelrichtlijngebied "IJssel" en het Vogel- en Habitatrichtlijngebied "Veluwe" (zie afbeelding 3). De Veluwe ligt hierbij op een afstand van minstens 3 kilometer van Emst. Aangezien er zich geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen voordoen in het plangebied, heeft er geen nader onderzoek te worden verricht naar de te beschermen planten- en diersoorten.



afbeelding 3: Habitatrichtlijn rondom Emst

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, heeft 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 voorliggende waterparagraaf heeft de gemeente overleg gevoerd met het waterschap Veluwe. De inhoud van deze waterparagraaf wordt door de waterbeheerder onderschreven.

Het aandeel water in het plangebied is beperkt. Het bestaat uit een aantal greppels en sloten die water vanuit het gebied afvoeren naar de ten westen en oosten van het plangebied gelegen weteringen. Verder is er in het gebied geen open water aanwezig. Het grondwater stroomt van west naar oost door het plangebied. Het totale plangebied staat onder invloed van kwel. De drooglegging in het gebied bedraagt gemiddeld 0,80 meter. Momenteel zijn er geen problemen met (grond)wateroverlast.

Het plangebied is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. Alleen bij extreme regenval kan deze de afvoer van water niet aan en wordt er overtollig water op oppervlaktewater geloosd (deze locatie ligt buiten het plangebied). Dit heeft op die locatie een licht negatieve invloed op de waterkwaliteit.

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer in Emst 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 er naar 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 zonering 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 geluidbelasting 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 geluidbelasting 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 (bedrijfsdoeleinden) 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. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen 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.

Geconcludeerd wordt dat er binnen het plangebied slechts één bedrijf voorkomt waarbij een risicocontour aanwezig is. Dit is het bedrijf Tellegen's Exploitatie Maatschappij (TEM) aan de Kerkhofweg 23, dat handelt in industriële gassen en propaangassen. De risicocontour zoals beschreven in de milieuvergunning is op de kaart aangegeven. Verder zijn er geen bedrijven waarvoor in het kader van het Bevi nadere eisen worden gesteld. Ook de aanwezige tankstations aan de Hoofdweg vallen niet onder het besluit, aangezien zij geen LPG verkopen.

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 (NO₂). Het in acht nemen van de grenswaarden voor NO₂ 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 (NO₂)

Bij het opnemen van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen in bestemmingsplannen dient getoetst te worden aan de norm voor NO₂ per 2010. Dat betekent dat nieuwbouw vanaf die datum blijvend aan de norm van NO₂ 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, hoeft er geen nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit plaats te vinden. In zijn algemeenheid kan voor Nederland, en de kern Emst, worden gesteld dat de NO₂-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 (PM₁₀) 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, hoeft er voor onderhavig bestemmingsplan dan ook geen nader onderzoek ten aanzien van fijn stof plaats te vinden.

4.8 HOOFDWEG 51

Op het perceel tussen Hoofdweg 49 en 53 is een braakliggend terrein gelegen dat in het geldende bestemmingsplan is bestemd tot Bedrijf. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is evenwel de bouw van een dubbele woning omdat deze functie het meest past binnen de bestaande omgeving in de bebouwde kom van Emst. In dit plan wordt daarom de mogelijkheid geboden de woningen op deze locatie te bouwen.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in de kern Emst. 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, hoofdzakelijk 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.

Aan de Hanendorperweg 23 is een galerie gevestigd. Boven en achter deze kleinschalige galerie wordt in hetzelfde pand gewoond. Omdat deze activiteit geen overlast veroorzaakt wordt zij als nevenactiviteit naast het wonen toegestaan. Aan de Hezeweg 27-29 woont een architect die aan huis een architectenbureau heeft. Omdat dit bureau kleinschalig is wordt deze nevenactiviteit naast het wonen toegestaan. Er is echter wel een specifieke aanduiding opgenomen, omdat de schaal/uitstraling groter is dan bij een aan huis gebonden beroep. Aan de Vaassenseweg 17 is een kleinschalig schildersbedrijf aan huis gevestigd. Hiernaast hebben de bewoners een klein calculatiebedrijf. Omdat de activiteiten kleinschalig zijn en geen overlast veroorzaken, worden ze als nevenactiviteiten toegestaan.

Op een perceel tussen Hoofdweg 20 en 24 ligt een nog niet ingevulde bestaande bouw-titel, die niet als nieuwe ontwikkeling wordt gezien. Op de plankaart is op dit perceel dan ook gewoon een bouwvlak aangegeven. Op het perceel tussen Hoofdweg 49 en 53 is er een mogelijkheid voor het bouwen van een dubbele woning (voor toelichting zie paragraaf 4.8). Hierop is ook een bouwvlak aangegeven.

Het pand met bijbehorend perceel aan Hoofdweg 70 is aangeduid als gemeentelijk monument.

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 “Maatschappelijke doeleinden” 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.

Bij de kerk is een pastorie aanwezig die als dienst-/bedrijfswoning is toegestaan. Verder is er in het binnengebied tussen de ds. Van Rhijnstraat, Kuilakkerweg en Hezeweg een speeltuin aanwezig, die beperkt toegankelijk is. Deze speeltuin heeft ook de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”, maar is voorzien van een verdere aanduiding die alleen een speeltuin mogelijk maakt. Een dergelijke regeling is ook van toepassing op de begraafplaats, zodat er binnen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” hier alleen een begraafplaats toegestaan is.

Het dorpshuis “De Hezebrink” aan de ds. Van Rhijnstraat valt ook onder de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”. Er zijn binnen dit gebouw echter verschillende functies aanwezig. Naast zalenverhuur, een bowlingbaan en andere functies is er ook een schietbaan aanwezig. De ondergeschikte horecafuncties mogen als zodanig aanwezig zijn binnen de maatschappelijke bestemming, maar dit geldt niet voor de schietbaan. Deze schietbaan is daarom specifiek aangeduid.

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.

Dienst-/bedrijfswoningen zijn in principe niet toegestaan, tenzij dit is aangegeven op de plankaart. Dit is gedaan omdat de bedrijven waar geen dienst-/bedrijfswoning is gewenst, functioneel gezien niet zo goed passen op de locatie. Door een dienst-/bedrijfswoning toe te staan neemt de kans op verplaatsing naar elders in de gemeente Epe af. De locaties waar dit het geval is, betreffen Transportbedrijf Eiland aan de Oranjeweg 43, de bedrijven aan de Kerkhofweg 20-22 en Stokhof Minicars aan de Hoofdweg 13. Bij Transportbedrijf Eiland (Oranjeweg 43) is naast de transportactiviteiten sprake van grondverzet- en containeractiviteiten. Er is een extra aanduiding opgenomen die moet zorgen voor de instandhouding van een bomensingel. Dit laatste is tevens het geval rondom het bedrijf aan de Brinkerweg 5.

Aan de Brinkerweg 2 is aannemersbedrijf Braakman gevestigd. De eigenaar heeft aan de overzijde van de Brinkerweg een stuk grond, dat voor opslag en parkeerruimte benut wordt. Op de kaart is dit gedeelte als bedrijfsdoeleinden weergegeven. Er is echter geen bouwvlak ingetekend omdat een verdere ontwikkeling van dit bedrijf met bebouwing op deze locatie vanuit functioneel opzicht niet is gewenst.

Aan de Kerkhofweg 20-22 is het bedrijf GMM gevestigd. Dit bedrijf vervaardigt machines en apparaten voor algemeen gebruik en machineonderdelen.

Bij het bedrijf aan de Kerkhofweg 23 zijn verschillende bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Aan de Vaassenseweg 19 is achter de woning een bedrijfsruimte aanwezig waar grondverzetmachines worden gerepareerd.

De verschillende bedrijfsactiviteiten zijn terug te vinden in de tabel in de bijlage.

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 tegemoet 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. Een agrarisch perceel aan de Kerkhofweg is een paar keer per jaar in gebruik als evenemententerrein. Dit gebruik is door middel van een aanduiding weergegeven op de plankaart en in de voorschriften en daarmee toegestaan.

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 drie hoofdstukken, te weten:

- 1 inleidende bepalingen;
- 2 bestemmingen;
- 3 aanvullende bestemmingsbepalingen;
- 4 overige bepalingen.

1 inleidende bepalingen

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*).

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 “Woondoeleinden” 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 hoogteaanwijzing 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) zijn 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 gebruiksbepalingen

In de gebruiksbeeping 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 gebruiksbeeping zoals deze is opgenomen in de diverse afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksbeeping 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 is een zogenaamde dubbelbestemming opgenomen in verband met de opslag van gas op het perceel Kerkhofweg 23. Op dat perceel is gevestigd Tellegen's Exploitatie Maatschappij (TEM) dat handelt in industriële gassen en propaangassen. De hindercirkel is op de kaart aangegeven en valt samen met de begrenzing van de dubbelbestemming. Binnen de zone zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Wat dat zijn, staat omschreven in artikel 1 van de voorschriften.

6.2 NADERE TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

Hiernavolgend zijn - voorzover nodig - de voorschriften artikelgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Woondoeleinden (artikel 3)

Deze bestemming omvat alle - niet van bijzondere aard zijnde - woningen. In de regeling is ervan uitgegaan dat de functie - wonen - 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 "Woondoeleinden" 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 "Woondoeleinden", 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 bouwvergunningsvrije 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 m² als ten opzichte van de grootte van het perceel door middel van een bebouwingspercentage. Een maximum aantal m² zet een rem op de bouwmogelijkheden bij grote percelen en een maximum bebouwingspercentage zet een rem op de bouwmogelijkheden 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 oppervlak). Te allen tijde kan maximaal 15 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen worden gerealiseerd bij de bestemming “Woondoeleinden”.



Tuin (artikel 4)

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.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 5)

Bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijfsdoeleinden is het uitgangspunt, dat deze bestemming wordt gebruikt bij incidentele, verspreid door de kern of het buitengebied liggende (niet-agrarische) bedrijven. Dienst-/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 (huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan) 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.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 6)

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die thans 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 aan de Kerkhofweg, de ondergrondse schietbaan bij dorps huis De Hezebrink en de speeltuin nabij de Kuilakkerweg.

Nutsdoeleinden (artikel 7)

Deze bestemming wordt alleen opgenomen voorzover nutsgebouwen niet vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Concreet betekent dit, dat nutsgebouwtjes die niet groter zijn dan 15 m² 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 bouw-blok doorgaans op de concrete situatie wordt afgestemd. Vanwege het streven naar uniformiteit is de nadere eisenregeling wel opgenomen.

Detailhandel (artikel 8)

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.

Kantoren, Dienstverlening en Horecadoeleinden (artikelen 9, 10 en 11)

Zelfstandige kantoren zijn toegelaten binnen de bestemming "Kantoren". Dienstverlenende bedrijven of instellingen zijn bestemd tot "Dienstverlening". In Emst betreft dat alleen een kapperszaak. De binnen het dorp aanwezige horeca (restaurants, cafés en dergelijke) is bestemd tot "Horecadoeleinden". Dienst-/bedrijfswoningen zijn toegelaten, indien dat als zodanig op de plankaart is aangeduid. Specifiek op de plankaart is aangeduid discotheek Blue Sky.

Agrarische doeleinden (artikel 12)

Dit artikel regelt de bestemming van gronden waarbinnen de agrarische belangen in het algemeen prevaleren boven de andere belangen. Binnen de tot "Agrarische doeleinden" bestemde gronden mogen uitsluitend andere-bouwwerken worden opgericht. De hoogte van de andere-bouwwerken - waarbij met name gedacht kan worden aan afrasteringen en kuil- en sleufsilo's - mag maximaal 2 meter bedragen. Medegebruik ten behoeve van evenementen is toegestaan voorzover het betreft een perceeltje aan de Kerkhofweg.

Bos/beplantingsstrook (artikel 13)

Deze bestemming omvat de beplanting en bebossing nabij de begraafplaats. Ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn hier toegelaten.

Groenvoorzieningen (artikel 14)

Deze bestemming laat groenvoorzieningen, plantsoenen en bijbehorende voorzieningen in de zin van paden, speelvoorzieningen et cetera toe. Ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn hier toegelaten. Bij de bestemming "Groenvoorzieningen" is het gebruik ten behoeve van evenementen een toegelaten gebruik.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 15)

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

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 17)

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 18)

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 vrijstellingsbevoegdheden (artikel 19)

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.

Gebruiksbeepaling (artikel 20)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling 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.

Overgangsbepalingen (artikel 21)

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 clause 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.

Strafbepaling (artikel 22)

Overtreding van de gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten¹.

Titel (artikel 23)

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

¹ 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

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid is overeenkomstig artikel 6a WRO de bevolking in de gelegenheid gesteld om op de voor de gemeente Epe gebruikelijke wijze in te spreken op het ontwerpplan. De ontvangen inspraakreacties zijn hieronder opgenomen.

Inspraakverantwoording voorontwerp-bestemmingsplan Kern Emst

Het voorontwerp-bestemmingsplan "kern Emst" omvat de planologisch juridische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen en voor het bouwen in de kern Emst. 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 gehele kern Emst. De plangrenzen zijn afgestemd op de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied".

Het voorontwerp heeft met ingang van woensdag 12 oktober 2005 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe op de afdeling Publiek (bouw- en overige vergunningen) en in het Dorpscentrum 'De Hezebrink' te Emst. Gedurende die periode konden inspraakreacties worden ingediend bij Burgemeester en Wethouders.

Op maandag 24 oktober 2005 heeft de gemeente Epe van 19.00 uur - 20.30 uur een inloopavond georganiseerd in het Dorpscentrum 'De Hezebrink' te Emst.

Er zijn één (mondelinge) inspraakreactie en 27 schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

De insprekers genoemd onder 1 t/m 5, 9, 11 t/m 17, 20 t/m 23, 25 en 26 hebben hun reactie mondeling toegelicht tijdens hoorzittingen op 7, 8 en 9 december 2005. Een verslag van de hoorzittingen is bijgevoegd.

Insprekers voorontwerp-bestemmingsplan Kern Emst

- 1) Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst
- 2) Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst namens
gebr. Wesselink (Hoofdweg 20 en 22)
- 3) Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst namens
aannemersbedrijf Keizer (Stationsweg 37)
- 4) Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst namens
fam. H.C. Wesselink (Kerkhofweg 3)
- 5) Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst namens
fam. R.H.J. Wesselink (Hoofdweg 15)
- 6) C. Mulder, Oranjeweg 5, 8166 JA te Emst
- 7) H. Tellegen, Hoofdweg 41, 8166 AC te Emst
- 8) Tekembureau H.A. Gerritsen, Gatherweg 14, 8171 LC te Vaassen namens
dhr. P. Witteveen (Vaassenseweg 5)
- 9) H. Regts, Vaassenseweg 19, 8166 AT te Emst
- 10) H. Krijgsman, Vaassenseweg 17, 8166 AT te Emst
- 11) T.E.M. Tellegen's, Kerkhofweg 23, 8166 HZ te Emst
- 12) A. Nuninga, Hoofdweg 79, 8166 AD te Emst (Oranjeweg 3)
- 13) A. Nuninga, Hoofdweg 79, 8166 AD te Emst (Hoofdweg 79)
- 14) GMM D. Visch, Postbus 9, 8166 ZG te Emst
- 15) G. Riphagen, Hezeplein 6, 8166 AJ te Emst (Hoofdweg 29/ 31/ 33, Vaassenseweg 1)
- 16) N.C. Hammer, Oranjeweg 7, 8166 JA te Emst
- 17) H. Tiemens, Rhijnstraat 66, 8166 AN te Emst
- 18) Van Rijssen (voorzitter van OBS de Spreng)
- 19) G. de Groot, Hoofdweg 56, 8166 AG te Emst (Jongerencentrum, Hezebrink)
- 20) L. Mekelenkamp, Oranjeweg 6, 8166 JC te Emst
- 21) Inspraakreacties van M. Bijsterbosch en H.F. Visser, Kerkhofweg 8, 8166 HZ te Emst
- 22) E. van Werven, Kerkhofweg 6, 8166 HZ te Emst
- 23) A. de Jong, Oranjeweg 1, 8166 JA te Emst
- 24) E.M. Janse, Hoofdweg 14, 8166 AE te Emst
- 26) OBS de Sprengen
- 27) dhr. Tiemens, Ds. van Rhijnstraat 66, 8166 AN te Emst
(namens fam. Tellegen, Hoofdweg 25-27)
- 28) (mondelinge) de heer Wijngaards, ds. van Rhijnstraat 65, 8166 te Emst

1) Inspiraakreactie van Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om de bestemming van zijn perceel aan te passen aan de geldende planherziening (5^e partiële herziening Emst 1991; vastgesteld door de raad in 1997), door naast de woning ook een kantoor- /praktijkruimte van 150 m² mogelijk te maken door middel van toekenning van een specifieke daarop gerichte bestemming. Tevens wijst de heer Vorsselman erop dat het tegenover het kantoor liggende, voor “Verkeersdoeleinden” bestemde terrein, als parkeerruimte gebruikt gaat worden.

Onze reactie

Voor wat betreft het aantal toegestane vierkante meters kantoor/ praktijkruimte zal het plan worden gewijzigd door het opnemen van de mogelijkheid voor een kantoor-/ praktijkruimte van 150 m² zoals ook opgenomen in de geldende planherziening. Voorgesteld wordt om het bouwblok aan te passen aan het bouwblok zoals opgenomen in het thans nog geldende plan.

Met betrekking tot het verzoek tot het toekennen van een specifieke bestemming kantoor/ praktijkruimte geldt dat in het geldende plan ook een aanduiding “Kantoor” is opgenomen. Volgens de toelichting van het geldende plan is destijds zeer bewust gekozen voor een hoofdbestemming “Woondoeleinden”, waarbij het kantoorgedeelte ondergeschikt is. Omdat het kantoorgedeelte onderdeel uitmaakt van de woning zijn wij van mening dat niet tegemoet gekomen kan worden aan het verzoek tot het specifiek bestemmen van het kantoor, doch dit uitsluitend als medegebruik toe te staan.

Het gebruik van het tegenoverliggende terrein als parkeerruimte past binnen het geldende bestemmingsplan, waarin dit terrein is bestemd voor “Verkeersdoeleinden”. Deze bestemming houdt onder meer een gebruik als parkeerterrein in. Om voornoemde reden is er geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2) Inspiraakreactie van Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst namens gebr. Wesselink (Hoofdweg 20 en 22)

Samenvatting

Verzocht wordt om het ontwerpplan aan te passen aan de geldende planherziening (7^e partiële herziening Emst 1991; vastgesteld door de raad d.d. 7 november 2000). Het gaat daarbij om een aanpassing van de bebouwingslijnen, het bebouwingspercentage en goot- en nokhoogte. Een deel van het bedrijfsperceel ligt zelfs niet binnen de plangrenzen. Tevens wordt verzocht om een bovenwoning toe te staan op het perceel Hoofdweg no. 20.

Verder wordt gevraagd of de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met als toevoeging “huidige bedrijfsactiviteit” een beperking kan inhouden voor de toekomst.

Onze reactie

Het perceel ligt inderdaad voor een groot deel binnen grenzen van het “Plan Buitengebied”. Dit is niet wenselijk en voorgesteld wordt om het plan aan te passen aan de geldende planherziening omdat de partiële herziening van zeer recente datum is. De plangrenzen zullen dus ook worden aangepast.

Ten aanzien van het verzoek over de bovenwoning geldt het volgende:

Uit het bouwdoossier blijkt dat in 1935 een bouwvergunning is afgegeven voor “garage plus woonhuis”.

In het plan “Emst 1991” is de aanduiding dienstwoning opgenomen. Vanaf 1992 is er volgens de GBA geen bewoning meer voorgekomen.

In het geldende plan (7^e partiële herziening van november 2000) is er geen aanduiding voor wonen opgenomen. Uit de inspraakreactie en uit de hoorzitting is niet gebleken dat het pand weer in gebruik zal worden genomen als dienstwoning. Er is daarom geen reden om tegemoet te komen aan dit deel van de inspraakreactie.

Op de vraag of de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met als toevoeging “huidige bedrijfsactiviteit” een beperking kan inhouden voor de toekomst luidt het antwoord dat bij gelijkblijvende milieubelasting (hinder voor de omgeving) er geen beperking aan de orde is.

3) Inspraakreactie van Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst namens aannemersbedrijf Keizer (Stationsweg 37)

Samenvatting

Verzocht wordt om:

- a) het bouwblok enigszins te verplaatsen
- b) het plan aan te passen aan de bouwblokdiepte van het geldende plan;

Onze reactie

a) Wij hebben stedenbouwkundig advies ingewonnen over de verzochte verplaatsing van het bouwblok. Hierover is een positief advies uitgebracht. De ondergeschikte verplaatsing van het bouwblok heeft geen gevolgen voor het stedenbouwkundig aanzicht. Voorgesteld wordt om aan voornoemd verzoek tegemoet te komen.

b) Voordat wordt ingegaan op het verzoek om het bouwblok aan te passen aan de maten van het geldende plan gaan wij eerst in op het “Plan van aanpak met betrekking tot de actualisering van de bestemmingsplannen”. Bij het opstellen van alle actualiseringsplannen van de gemeente Epe is het uitgangspunt dat zoveel mogelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd. Dit komt voort uit de wens van de raad om het bestemmingsplan te gebruiken als adequaat instrument voor het sturen van het ruimtelijk beleid zowel voor het mogelijk maken van gewenste alsook het keren van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Een andere wens is om meer rechtsgelijkheid voor burgers te creëren door samenhang tussen plannen onderling en door uniformiteit van voorschriften voor vergelijkbare functies.

Conform het plan van aanpak zijn de maatvoeringen in het geldende plan dus niet leidend geweest bij het opstellen van het voorontwerp. Het simpelweg overnemen van de maten uit het geldende plan zou geen werkwijze zijn die recht doet het uitgangspunt om zoveel mogelijk de feitelijke situatie te bestemmen. In dit verband merken wij op dat het mogelijk is om bij recht vergunningsvrij aan te bouwen tot drie meter achter het bouwvlak. Deze mogelijkheid bestond niet ten tijde van het geldende plan!

Wij hebben toch gemeend om beperkt tegemoet te komen aan de wens om waar mogelijk meer ruimte te creëren. Dit om voor de toekomst het aantal verzoeken tot vrijstellingen te beperken. Aan het stedenbouwkundig bureau is daarom opdracht gegeven om de bouwblokken van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen te verruimen. De mogelijkheden van verruiming hangen af van de plaatselijke stedenbouwkundige mogelijkheden.

De in het voorontwerpplan opgenomen mogelijkheden voor de tussenwoningen en de woningen die min of meer zijn ingeklemd zullen wij handhaven. Bij deze woningen kan een redelijke uitbreidingsmogelijkheid (aanvullend op de mogelijkheid om vergunningvrij aan te bouwen) aan de achterzijde leiden tot een aanmerkelijke vermindering van het woongenot en de privacy voor de bewoners van de aangrenzende percelen.

De opdracht die aan het stedenbouwkundig bureau is gegeven heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt om de woning aan de Stationsweg 37 een groter bouwvlak te geven.

4) Inspraakreactie van Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst namens fam. H.C. Wesselink (Kerkhofweg 3)

Samenvatting

Verzocht wordt om:

- a) de bouwblokdiepte aan te passen aan de diepte van het geldende plan en dus te verruimen naar 15 meter.
- b) de goothoogte van de woning te wijzigen van 6 naar 7 en de nokhoogte van 10 naar 11 meter. Als motivatie wordt gegeven dat de woning 2 lagen hoog is.

Onze reactie

- a) Voor dit deel van de inspraakreactie wordt verwezen naar onze reactie onder 3b. De opdracht die aan het stedenbouwkundig bureau is gegeven heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt om de woning aan de Kerkhofweg 3 een groter bouwvlak te geven.
- b) De goot- en nokhoogtes zijn uitgaande van het gewijzigde Bouwbesluit ruim voldoende om een woning in 2 bouwlagen met een kap te realiseren. Overigens betekent dit al een flinke verruiming ten opzichte van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan dit deel van de inspraakreactie.

5) Inspraakreactie van Architectenbureau Vorsselman, Hezeweg 29, 8166 AP te Emst namens fam. R.H.J. Wesselink (Hoofdweg 15)

Samenvatting

Verzocht wordt:

- a) om de bouwblokdiepte van de woning aan te passen aan een bouwvergunning die in 2004 verleend zou zijn. Dit zou betekenen dat het bouwblok een diepte van 17 meter zou moeten krijgen.
- b) om de goot- en nokhoogte van de woning te wijzigen naar 5 respectievelijk 9 meter.

Onze reactie

- a) Uit het bouwdoossier blijkt dat er op 8 maart 2004 een vergunning is verleend voor de uitbreiding van de woning. De uitbreiding betreft 6 meter in het verlengde van de woning met een goot van ca. 3 en een nokhoogte van ca. 7 meter. Het bestemmingsplan zal worden aangepast aan de verleende vergunning.
- b) De goot- en nokhoogtes zijn uitgaande van het meest recente Bouwbesluit ruim voldoende om een woning van 1 bouwlaag met kap te bouwen. Overigens is de nokhoogte verruimd ten opzichte van het geldende plan.

6) Inspraakreactie van C. Mulder, Oranjeweg 5, 8166 JA te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om de naar de mening van de heer Mulder foutieve huisnummering (i.c. 5 A) van de plankaart te verwijderen.

Onze reactie

Wij hebben deze gegevens overgenomen van de meest recente kadastrale kaarten zoals bekend ten tijde van het opstellen van het plan. Inspreker heeft echter aangegeven dat hij de huisnummeringaanduiding bij het kadaster heeft laten wijzigen. Aan de inspraakreactie zal worden tegemoetgekomen.

7) Inspraakreactie van H. Tellegen, Hoofdweg 41, 8166 AC te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om het plan zodanig aan te passen dat overeenkomstig het geldende plan de mogelijkheid behouden wordt om op een deel van het bedrijfspand (tankstation Tellegen) een tweede bouwlaag te kunnen realiseren ten behoeve van kantoor en magazijn.

Onze reactie

Wij hebben hierover stedenbouwkundig advies ingewonnen, dat ten aanzien van dit verzoek positief luidt. Voorgesteld wordt om de goot- en nokhoogtes overeenkomstig het geldende plan aan te passen.

8) Inspraakreactie van Tekenbureau H.A. Gerritsen, Gatherweg 14, 8171 LC te VAASSEN namens dhr. P. Witteveen (Vaassenseweg 5)

Samenvatting

Verzocht wordt om de positionering van het bouwblok aan te passen zodanig dat op een grotere afstand van de Vaassenseweg de realisering van een nieuwe woning mogelijk is. Aangegeven wordt dat wij hierover eerder positief besloten zouden hebben .

Onze reactie

Wij hebben inderdaad op 15 februari 2005 positief besloten over het bovengenoemde verzoek tot medewerking, onder voorbehoud dat dit vanuit een oogpunt van geluidhinder mogelijk is. Uit het recentelijk hiervoor uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen principiële akoestische belemmeringen zijn voor medewerking aan de bouw van een woning op die lokatie. Aangezien inmiddels een verzoek tot het verlenen van een bouwvergunning is ingediend zal het plan worden aangepast conform dit verzoek.

9) Inspraakreactie van H. Regts, Vaassenseweg 19, 8166 AT te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" op het perceel Vaassenseweg 19 te handhaven. De op dit perceel aanwezige werkplaats wordt gebruikt om reparaties uit te voeren voor grondverzetmachines. Inspreker heeft een brief bijgesloten van zijn werkgever waaruit zou blijken dat hij de werkplaats nodig heeft om reparaties aan grondverzetmachines uit te voeren.

Onze reactie

Ten tijde van de inventarisatie werden er geen reparatiewerkzaamheden uitgevoerd in voornoemd gebouw en gaf de situatie ter plaatse ook geen aanleiding om te veronderstellen dat er reparaties plaats zouden kunnen vinden.

De heer Regts heeft, echter voldoende aannemelijk gemaakt dat hij nu en in de toekomst de werkplaats zal gebruiken voor reparatiewerkzaamheden aan grondverzetmachines. Dit is mede gebaseerd op een brief van de werkgever van de heer Regts. De aard van de betreffende werkzaamheden (reparatiewerkzaamheden aan grote grondverzetmachines) houdt in dat de beoogde activiteiten niet als nevenactiviteit naast de bestemming "Woondoeleinden" kunnen worden aangemerkt.

Wij hebben het plan dan ook aangepast in die zin dat de woning de bestemming "Woondoeleinden" behoudt en de werkplaats en het achterliggende terrein zal worden bestemd als "Bedrijfsdoeleinden".

10) Inspraakreactie van H. Krijgsman, Vaassenseweg 17, 8166 AT te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om :

- a) voor het aanwezige schildersbedrijf een volwaardige bedrijfsbestemming op te nemen;
- b) voor het calculatiebureau een volwaardige bedrijfsbestemming op te nemen.;
- c) het bouwblok van de woning te vergroten.

Onze reactie

a,b) Wij kunnen instemmen met de stelling van de heer Krijgsman dat er zowel een volwaardig schildersbedrijf als een calculatiebedrijf is gevestigd op het perceel Vaassen-seweg 17.

Strikt juridisch kunnen een schildersbedrijf en een calculatiebedrijf zowel de bestemming "bedrijfsdoeleinden" als de bestemming 'Wonen met de aanduiding nevenactiviteit toegestaan' krijgen.

Wanneer de activiteiten kleinschalig zijn en geen overlast veroorzaken en de woonuitstraling behouden blijft worden ze als nevenactiviteiten beschouwd. De aanduiding nevenactiviteit heeft dus niet primair te maken met de volwaardigheid van het bedrijf maar meer met de schaal, de mate van hinder en de woonuitstraling. Naar onze mening zijn de activiteiten van het schildersbedrijf en het calculatiebedrijf kleinschalig en zorgen ze niet voor hinder. Om die reden is gekozen voor de bestemming "Woondoeleinden" met een aanduiding nevenactiviteit toegestaan. Voorgesteld wordt om aan het verzoek om het ontwerpplan hierop aan te passen niet tegemoet te komen.

c) Voor dit deel van de inspraakreactie wordt verwezen naar onze reactie onder 3b. De opdracht die aan het stedenbouwkundig bureau is gegeven heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt om de woning aan de Vaasenseweg 17 een groter bouwvlak te geven. Voorgesteld wordt om ook het aantal meters dat wordt toegestaan voor de uitoefening van de bedrijven te vergroten en wel naar 75 m² voor het schildersbedrijf en 75 m² voor het calculatiebedrijf

11) Inspraakreactie van T.E.M. Tellegen's, Kerkhofweg 23, 8166 HZ te EmstSamenvatting

Verzocht wordt om de goothoogte van de dienstwoning en het naastgelegen pand te wijzigen van 3 meter naar 6 meter en de nokhoogte van 8 naar 9 meter.

Onze reactie

In de huidige situatie bestaat de woning uit één bouwlaag met kap. Dit komt ongeveer overeen met datgene wat is toegestaan in het geldende plan (nl. een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter voor de woning).

Het uitgangspunt van de actualisatie is om de feitelijke situatie te bestemmen waarbij er beperkt uitbreidingsruimte wordt toegestaan. Door een woning toe te staan van één laag met een kap van 8 meter wordt de feitelijke situatie bestemd. Uitbreidingsruimte is aanwezig aan de achterzijde van de woning. Wij stellen voor om daarom niet tegemoet te komen aan deze reactie.

Op het moment dat er sprake is van een concreet bouwplan kan worden beoordeeld in hoeverre het dan wenselijk is om aan een hiervoor benodigde vrijstelling medewerking te verlenen.

12) Inspraakreactie van A. Nuninga, Hoofdweg 79, 8166 AD te Emst (Oranjeweg 3)Samenvatting

Verzocht wordt om:

- a) de oostgrens van het bouwvlak van de bedrijfsbestemming aan de Oranjeweg 3 aan te passen aan het geldende plan;
- b) de goot- en nokhoogte aan te passen aan het geldende plan;

c) het bebouwingspercentage aan te passen aan het geldende plan.

Onze reactie

- a) In het geldende plan varieert de breedte van het bouwblok van 19 meter in het noordelijk deel tot 16 meter in het zuidelijk deel. In het ontwerpplan varieert dit van 17 in het noordelijk deel tot 19 in het zuidelijke deel. Gemiddeld genomen wordt de grootte van het bouwblok niet echt gewijzigd. Ten opzichte van het geldende plan is het bouwblok zelfs fors dieper gemaakt. (van 38 naar 48 meter). Wij stellen dan ook om het plan hier niet op aan te passen.
- b) Gezien de ligging van het bedrijf temidden van woningen op een achterterrein vinden wij het wenselijk om alleen de feitelijke en bestaande situatie te bestemmen. Forse uitbreidingsmogelijkheden (zelfs al zijn ze toegestaan in het geldende plan) zijn niet gewenst omdat de mogelijke hinder die het huidige bedrijf of een eventueel toekomstig bedrijf zou kunnen veroorzaken daarmee ook toeneemt. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan dit deel van de inspraakreactie;
- c) Het bebouwingspercentage van het bouwblok is verlaagd naar 50 %. Daar staat tegenover dat het oppervlak van het bouwblok fors groter is geworden. Per saldo word het aantal vierkante meters te bebouwen oppervlak op het perceel niet noemenswaardig veranderd. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan dit deel van de inspraakreactie.

13) Inspraakreactie van A. Nuninga, Hoofdweg 79, 8166 AD te Emst (Hoofdweg 79)

Samenvatting

Verzocht wordt om het bouwblok van de woning aan de Hoofdweg 79 aan te passen aan de verbouwing zoals die recent is uitgevoerd.

Onze reactie

De verbouwing betreft juridisch een bijbouw. Aan- en uitbouwen zijn ook toegestaan buiten het bouwvlak waardoor het niet nodig is deze altijd op te nemen in het bouwvlak. Zoals ook onder 3b gemeld hebben wij toch gemeend om tegemoet te komen aan de wens om waar mogelijk meer ruimte te creëren. Aan het stedenbouwkundig bureau is daarom opdracht gegeven om de bouwblokken van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen waar mogelijke te verruimen. De mogelijkheden van verruiming hangen af van de plaatselijke stedenbouwkundige mogelijkheden. De opdracht die aan het stedenbouwkundig bureau is gegeven heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt om de woning aan de Hoofdweg 79 in beperkte zin een groter bouwvlak te geven.

14) Inspraakreactie van GMM, D. Visch, Postbus 9, 8166 ZG te Emst

Samenvatting

- a) Indiener geeft aan dat hij midden jaren negentig grond wilde kopen, maar zag er destijds van af. Er is toen een huurcontract opgesteld om een gedeelte van perceel 3122 te huren. De grond (perceel 3121) wordt van de gemeente aan het bedrijf verhuurd. Indiener ziet graag dat het gedeelte grond wat hij huurt als bestemming bedrijventerrein wordt gehanteerd.

b) Ook wil de inspreker dat perceel 2711 bedrijfsdoeleinden wordt in plaats van woon-doeleinden. Het perceel wordt op dit moment als parkeerplaats gebruikt door de werknemers van het bedrijf GMM. De grond is geen eigendom van GMM. De inspreker laat aan de eigenaar van het stuk grond over om een recht van overpad aan te vragen om op het perceel 2711 te komen. In theorie kan het wel via eigen perceel, maar dit zal in de praktijk niet lukken.

c) Verder wordt verzocht om de beschrijving van de aanduiding bedrijfsdoeleinden aan te passen aan de omschrijving zoals gegeven in de milieuvergunning.

Onze reactie

a) De huurovereenkomst moet gezien de bekende verplaatsingsplannen van het bedrijf worden gezien als een overeenkomst waarvan het te verwachten is dat de overeenkomst zal worden opgezegd gedurende de looptijd van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

b) Ook hiervoor geldt dat huurovereenkomst gezien de bekende verplaatsingsplannen van het bedrijf moet worden gezien als een overeenkomst waarvan het te verwachten is dat de overeenkomst zal worden opgezegd gedurende de looptijd van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.

c) Bij het verlening van een milieuvergunning wordt o.a. beoordeeld of de uit te voeren activiteit past binnen de bestemming. Bij de toegekende bestemming is wel rekening gehouden met de bestaande rechten van het bedrijf maar het is niet nodig en soms zelfs ongewenst om de bestemming volledig toe te snijden op de omschrijving in de milieuvergunning.

De omschrijving in de milieuvergunning luidt "constructie- en metaalwarenfabriek". In de detailomschrijving uit de aanvraag en uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het bedrijf luchtkanalen construeert en volumeregelaars assembleert en deze producten samenvoegt. Op basis van deze gedetailleerde beschrijving is SBI code 2924 "Vervaardiging van overige machines en apparaten voor algemeen gebruik n.e.g. en van machineonderdelen n.e.g." meer van toepassing. De in het bestemmingsplan opgenomen omschrijving "montagebedrijf en machinehandel" sluit goed aan bij de gedetailleerde beschrijving in de milieuvergunning. Wel zal in de toelichting een nadere omschrijving worden gegeven aan de activiteit.

15) Inspraakreactie van G. Riphagen, Hezeplein 6, 8166 AJ te Emst (Hoofdweg 29/ 31/ 33, Vaasenseweg 1)

Samenvatting

Verzocht wordt om een:

- a) hoger bebouwingspercentage toe te staan voor de bouwpercelen op de percelen Hoofdweg 29 en 31.
- b) detailhandel toe te staan op het perceel Hoofdweg 29/31 vanwege de verkoop van consumentenvuurwerk.
- c) het bouwpercentage voor het perceel Vaasserweg 1, waar de hervormde gemeente Emst is gevestigd, te verhogen.

Onze reactie

a) Het bedrijf is conform zijn huidige bebouwing bestemd. De bebouwingsvlakken mogen voor maximaal 85% worden bebouwd. Dit betekent dat er vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn. Gezien evenwel de aard van de bedrijvigheid, het betreft hier een autobedrijf, in relatie tot beperkte afstand tot de aangrenzende woningen zijn wij van mening dat een dergelijke uitbreiding vanuit milieuhygiënische optiek en vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook niet wenselijk is.

b) Ten aanzien van de op te nemen mogelijkheid van detailhandel zijn wij van mening dat de door inspreker verzochte vorm van detailhandel feitelijk al is toegestaan. Het betreft namelijk een ondergeschikte vorm van de hoofdactiviteit. De bestemming behoeft hier niet voor te worden aangepast.

c) Voor wat betreft het perceel Vaassenseweg 1 geldt dat maximaal 60 % van het bouwvlak mag worden bebouwd. Het bouwvlak is op dit moment voor ca. 40% bebouwd. Dit betekent dat er nog voldoende mogelijkheden voor eventuele uitbreidingen aanwezig zijn. Niet wordt gemotiveerd waarom het bebouwingspercentage niet toereikend zou zijn.

Resumerend wordt voorgesteld om het ontwerpplan naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aan te passen.

16) Inspraakreactie van N.C. Hammer, Oranjeweg 7, 8166 JA te Emst

Samenvatting

De op de kaart aangegeven huisnummering is niet correct weergegeven. De panden van de heer Hammer betreffen de nummers 7 en 9. Verzocht wordt om binnen het bouwvlak 2 aaneen te bouwen woningen mogelijk te maken. Tevens wordt verzocht om het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak te handhaven in het nieuwe plan..

Onze reactie

Wij hebben deze gegevens overgenomen van de meest recente kadastrale kaarten. Er is geen bijzondere reden om in dit geval af te wijken van de gegevens zoals die door het kadaster worden aangeleverd. Aan de inspraakreactie zal niet worden tegemoetgekomen.

Het geldende plan staat een dubbel woonhuis toe op nr. 7. Deze mogelijkheid is in het voorontwerp foutief wel toegestaan voor nummer 9 maar niet voor nr. 7. Voorgesteld wordt om de plankaart zodanig aan te passen dat de bouw van een dubbel woonhuis conform het geldende plan mogelijk blijft op het perceel Oranjeweg 7.

17) Inspraakreactie van H. Tiemens, Rhijnstraat 66, 8166 AN te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om een nieuwe woonbestemming toe te kennen in het kantoor aan de achterzijde van de woning op het perceel Rhijnstraat 66.

Onze reactie

In de bestemming woondoeleinden is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis. Vereiste hierbij was dat het aantal woningen niet vergroot wordt en de inhoud van het woonhuis ten minste 800 m³ bedraagt. Hierbij wordt aangetekend dat de gemeente recent een nieuwe notitie voor woningsplitsing in kernen vast heeft gesteld waarbij een inhoudsmaat van 500 m³ is aangehouden. Deze inhoudsmaat zal ook worden opgenomen in het ontwerpplan. Wanneer inspreker concrete plannen heeft en hij voldoet aan dit criterium kan hij een verzoek doen tot vrijstelling op basis van de vrijstellingregeling.

18) Inspraakreactie van Van Rijssen (voorzitter van OBS de Sprengel)

Samenvatting

Verzocht wordt om:

- a) de locatie van het fietsenhok in zuidwestelijke richting te verplaatsen om zo het schoolterrein efficiënter te kunnen inrichten;
- b) een aanpassing van de vorm van het bouwvlak zodat ook de twee lagere 'aangebouwde' delen betrokken worden bij het bouwvlak.

Onze reactie

- a) De verplaatsing van het fietsenhok in zuidwestelijke richting levert geen stedenbouwkundige bezwaren zodat voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan dit deel van de inspraakreactie.
- b) De twee bedoelde delen zijn in eerste instantie mede vanwege het bouwkundig uiterlijk aangemerkt als bijgebouwen en derhalve niet opgenomen in het bouwvlak. Functioneel behoren deze delen duidelijk bij het hoofdgebouw zodat voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan dit onderdeel van de inspraakreactie.

19) Inspraakreactie van G. de Groot, Hoofdweg 56, 8166 AG te Emst (Jongerencentrum, Hezebrink)

Samenvatting

Verzocht wordt om de geplande uitbreiding van de Hezebrink (jongerencentrum "de Vrije Inloop") mee te nemen in het bestemmingsplan.

Onze reactie

De gemeente heeft al eerder ingestemd met de geplande uitbreiding van de Hezebrink (jongerencentrum "de Vrije Inloop"). Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan conform de eerdere besluitvorming aan te passen.

20) Inspraakreactie van L. Mekelenkamp, Oranjeweg 6, 8166 JC te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen aan het geldende bestemmingsplan dan wel dit te verruimen. De nieuwbouw van een badkamer zou niet op de plankaart staan. Graag ziet de inspreker dat de noordgrens van de bebouwingsvlak wordt opgeschoven, zodat de huidige bebouwing binnen de grens komt te liggen.

Onze reactie

Zoals ook onder 3b gemeld hebben wij gemeend om tegemoet te komen aan de wens om waar mogelijk meer ruimte te creëren. Aan het stedenbouwkundig bureau is daarom opdracht gegeven om de bouwblokken van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen waar mogelijke te verruimen. De mogelijkheden van verruiming hangen af van de plaatselijke stedenbouwkundige mogelijkheden. De opdracht die aan het stedenbouwkundig bureau is gegeven heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt om de woning aan de Oranjeweg 6 een groter bouwvlak te geven. De badkamer is hierbij ook opgenomen in het bouwblok.

21. 27) Inspraakreacties van M. Bijsterbosch en H.F. Visser, Kerkhofweg 8, 8166 HZ te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om:

- a) de bestemming "Tuin" op het kadastrale perceel 2711 te wijzigen in "Bedrijfsbestemming".
- b) het bouwvlak van de woning op het perceel Kerkhofweg 8 te vergroten omdat inspreker bouwplannen heeft voor de toekomst. Specifiek wordt verzocht om de garage onder het bouwvlak te brengen.

Onze reactie

- a) Zie reactie onder 14.
- b) De eventuele bouwplannen voor de toekomst zijn niet concreet aangetoond. Zoals ook onder 3b gemeld hebben wij toch gemeend om tegemoet te komen aan de wens om waar mogelijk meer ruimte te creëren. Aan het stedenbouwkundig bureau is daarom opdracht gegeven om de bouwblokken van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen waar mogelijke te verruimen. De mogelijkheden van verruiming hangen af van de plaatselijke stedenbouwkundige mogelijkheden. De opdracht die aan het stedenbouwkundig bureau is gegeven heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt om de woning aan de Kerkhofweg 8 een groter bouwvlak te geven. De garage is echter niet in haar geheel onder het bouwvlak gebracht. Een garage is immers een bijgebouw en bovendien zou er stedenbouwkundig een onlogische vorm van het bouwvlak ontstaan.

22) Inspraakreactie van E. van Werven, Kerkhofweg 6, 8166 HZ te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om het bouwblok met name aan de westzijde te verruimen. Dit omdat het geldende plan daar ook mogelijkheden tot uitbreiding biedt.

Onze reactie

Zoals ook onder 3b gemeld hebben wij gemeend om tegemoet te komen aan de wens om waar mogelijk meer ruimte te creëren. Aan het stedenbouwkundig bureau is daarom opdracht gegeven om de bouwblokken van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen waar mogelijke te verruimen. De mogelijkheden van verruiming hangen af van de plaatselijke stedenbouwkundige mogelijkheden. De opdracht die aan het stedenbouwkundig bureau is gegeven heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt om de woning aan de Kerkhofweg 6 een ruimer bouwvlak te geven.

23) Inspraakreactie van A. de Jong, Oranjeweg 1, 8166 JA te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt het bouwblok aan te passen aan het geldende plan oftewel in te stemmen met het verruimen van het bouwvlak. Inspreker is van mening dat zelfs een deel van de huidige woning niet in het bouwvlak zou zijn opgenomen.

Onze reactie

De reden dat een klein deel van de huidige woning niet in het bouwvlak is opgenomen is dat dit deel vanwege de afwijkende vorm als aanbouw is aangemerkt.

Zoals ook onder 3b gemeld hebben wij gemeend om tegemoet te komen aan de wens om waar mogelijk meer ruimte te creëren. Aan het stedenbouwkundig bureau is daarom opdracht gegeven om de bouwblokken van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen waar mogelijke te verruimen. De mogelijkheden van verruiming hangen af van de plaatselijke stedenbouwkundige mogelijkheden. De opdracht die aan het stedenbouwkundig bureau is gegeven heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt om de woning aan de Oranjeweg 1 een ruimer bouwvlak te geven. Het bedoelde deel van de woning dat eerst niet in het bouwvlak zou zijn opgenomen is nu wel opgenomen in het bouwvlak.

24) Inspraakreactie van E.M. Janse, Hoofdweg 14, 8166 AE te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt :

- a) de bestemming winkel met kantoor te behouden. De heer Janse heeft het voornemen om in de toekomst hier weer een winkel met een kantoor te beginnen;
- b) de goothoogte te wijzigen naar 6 meter zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan;
- c) het bouwblok aan de achterzijde te verruimen, conform de regeling zoals die is opgenomen in het vigerende plan. Dit bouwvlak ligt 10 meter achter het thans op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- d) het ten oosten van het perceel 3145 liggende perceel 3686 ligt thans deels buiten het plangebied. Verzocht wordt dit in zijn geheel binnen dit bestemmingsplan op te nemen.

Onze reactie

- a) Het gebruik van het pand als winkel en kantoor en een daarvoor aan te wenden ruimte is reeds sinds langere tijd (vanaf ca. 1979) niet meer aan de orde.

Daarnaast heeft de heer Janse niet aannemelijk gemaakt dat er binnen het gebouw binnen afzienbare tijd weer een winkel met een kantoor zal worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt om voornoemde redenen niet dit verzoek tegemoet te komen.

- b) De heer Janse geeft in zijn reactie aan dat het om een historisch pand gaat, het pand is het oorspronkelijke dorpshuis van Emst. Wij stemmen daar volledig mee in en zijn daarom van mening dat de goot- en nokhoogtes zoveel mogelijk moeten worden toegesneden op de feitelijke situatie. Het historische karakter wordt binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan op deze wijze zo goed mogelijk beschermd.

De heer Janse stelt dat de goothoogte hoger zou zijn dan 3 meter. Uit het bouwdoossier blijkt dat de goothoogte 3 meter bedraagt. De nokhoogte bedraagt 8,5 meter.

Wij constateren dat de in het plan opgenomen van goothoogte van 3 meter en de nokhoogte van 9 meter overeenkomen met de feitelijk en tevens vergunde situatie.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan deze inspraakreactie.

c) Zoals ook onder 3b gemeld hebben wij gemeend om tegemoet te komen aan de wens om waar mogelijk meer ruimte te creëren. Aan het stedenbouwkundig bureau is daarom opdracht gegeven om de bouwblokken van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen waar mogelijke te verruimen. De mogelijkheden van verruiming hangen af van de plaatselijke stedenbouwkundige mogelijkheden. De opdracht die aan het stedenbouwkundig bureau is gegeven heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt om de woning aan de Hoofdweg 14 een ruimer bouwvlak te geven.

d) Voor de begrenzing van het plan is aangesloten op de digitale grenzen van het plan Buitengebied. Omdat er in het plan Buitengebied met een grotere schaal is gewerkt sluiten deze grenzen niet altijd precies aan op de kadastrale ondergrond. Wij hebben het plan aangepast in die zin dat thans het gehele perceel 3686 binnen dit bestemmingsplan is opgenomen.

25) Inspraakreactie van Emster Belang, D.T. van der Ende – Gorter, Engbroekweg 3, 8166 JM te Emst

Samenvatting

Verzocht wordt om:

- a) de uitbreiding van De Hezebrink met de schietbaan en het jeugdhonk De Vrije Inloop planologisch te regelen in dit bestemmingsplan;
- b) om maximaal flexibel om te gaan met toekomstige herbestemmingen van bestaande (winkel)panden ten behoeve nieuwe middenstanders en/ of andere bestemmingen. Verzocht wordt om een minder sterke differentiatie in typen middenstanders aan te brengen.
- c) de bouwvlakken voor de woningen te verruimen, aangezien deze ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn verkleind.

Onze reactie

- a) Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder de inspraakreactie onder nr. 19
- b) Ten aanzien van bestaande winkels geldt dat deze als zodanig zijn bestemd. Het op voorhand toelaten van verschillende bestemmingen voor één pand is niet gewenst vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en bovendien is dit op basis van constante jurisprudentie ook niet mogelijk. Voor zover er in de toekomst behoefte is aan andere invullingen dan de huidige kan hieraan alsnog medewerking worden verleend door middel van toepassing van een artikel 19 WRO procedure. Hierbij kan per geval een afzonderlijke afweging worden gemaakt.
- c) Zoals ook onder 3b gemeld hebben wij gemeend om tegemoet te komen aan de wens om waar mogelijk meer ruimte te creëren. Aan het stedenbouwkundig bureau is daarom opdracht gegeven om de bouwblokken van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen waar mogelijke te verruimen. De mogelijkheden van verruiming hangen af van de plaatselijke stedenbouwkundige mogelijkheden. Voor een groot aantal bouwvlakken is voorgesteld om een beperkte verruiming toegestaan.

26) OBS de Sprengen

Samenvatting

- a) Inspreker wil graag dat het mogelijk wordt om het fietsenhok te verplaatsen, waardoor er tussen de school en de woningen aan de Hezeweg een open plein komt. Op deze manier is er minder vandalisme in het weekend en de avonduren. Jongeren kunnen zich dan niet achter het fietsenhok “verstoppen”. Graag wil de inspreker het fietsenhok in de hoek realiseren;
- b) Verder is hij van mening dat de begrenzing van het bouwblok niet klopt, de schuifpui aan de westzijde van het gebouw buiten het bouwblok valt;
- c) In de toekomst kan er een weg komen om de school heen naar een nieuw te realiseren parkeerplaats om zo een meer veilige situatie te creëren voor het in en uitstappen. Op dit moment is het niet veilig bij de entree.

Onze reactie

- a) zie onder 18
- b) zie onder 18
- c) dit deel van de inspraakreactie heeft feitelijk geen betrekking op het bestemmingsplan en wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

27) Inspraakreactie van dhr. Tiemens, Ds. van Rhijnstraat 66, 8166 AN te Emst (namens fam. Tellegen, Hoofdweg 25-27)

Samenvatting

Verzocht wordt om een geringe uitbreiding mogelijk te maken aan de achterzijde van het pand aan de Hoofdweg 25-27.

Onze reactie

Uit stedenbouwkundig advies blijkt dat hier geen bezwaren tegen zijn. Het plan zal derhalve worden aangepast aan deze reactie.

28) (mondelinge) inspraakreactie van de heer Wijngaards, ds. van Rhijnstraat 65, 8166 te Emst

Samenvatting

De heer Wijngaards heeft een telefonische inspraakreactie ingediend. De reactie houdt in dat hij het bouwvlak te klein vindt. Hij zou zijn woning namelijk hebben uitgebouwd.

Onze reactie

Het betreft hier een aan- of uitbouw die juridisch ook niet binnen het bouwvlak hoeft te vallen. Bovendien gaat het hier om een woning die is ingeklemd tussen andere gebouwen. Bij dit soort situaties kan een uitbreiding van het bouwvlak (aanvullend op de mogelijkheid om vergunningvrij aan te bouwen) aan de achterzijde leiden tot een aanmerkelijke vermindering van het woongenot en de privacy voor de bewoners van de aangrenzende percelen. Een afzonderlijke afweging bij een concreet bouwplan is daarom nodig.

Voorgesteld wordt om daarom niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

Inspreker kan op het moment dat er sprake is van een concreet bouwplan een verzoek doen om te bepalen of het wenselijk is om aan een hiervoor benodigde vrijstelling medewerking te verlenen.

8.2 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO '85

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het voorontwerpbestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

Het Waterschap Veluwe onderschrijft de lijn zoals die wordt omschreven in paragraaf 4.4 (Water). Er wordt echter gewezen op de beschermingszone rondom natte natuur die het zuidelijk deel van het plangebied (Agrarische Doeleinden) overlapt. Het Waterschap Veluwe stelt voor in de voorschriften te regelen dat er geen ingrepen mogen plaatsvinden die de waterhuishoudkundige situatie onevenredig aantasten.

Wij kunnen ons vinden in deze reactie. Daarom is in de voorschriften onder paragraaf 12.4 een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

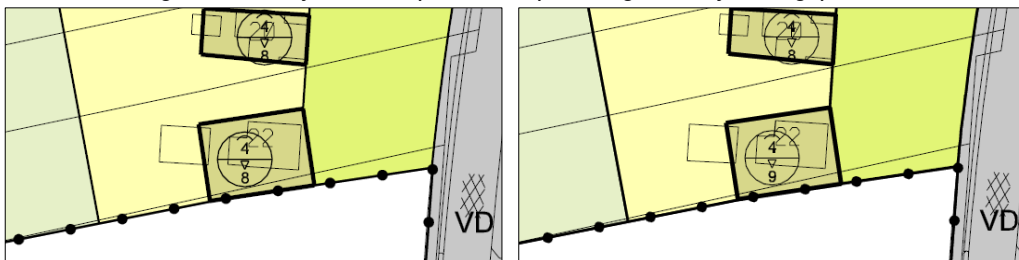
9 VASTSTELLING

Overeenkomstig het bepaald in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Kern Emst” met ingang van 27 september 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Gemeentehuis te Epe, met mededeling van de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn 4 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijlage wordt nader op de zienswijzen ingegaan. Het gaat hierbij om de volgende reclamanten:

1. Architectenbureau Vorrsselman, Hezeweg 29, 8166 AP Emst (namens dhr. Gensen, Vaassenseweg 22);
2. A. Nuninga, Hoofdweg 79, 8166 AD Emst (Oranjeweg 3);
3. N.C. Hammer, Oranjeweg 7, 8166 JD Emst;
4. V.O.F. TEM, dhr. G.W. Tellegen, Kerkhofweg 23, 8166 HZ Emst.

Tevens is een amendement overgenomen dat eveneens betrekking heeft op het adres dat is behandeld in zienswijze 2. Dit amendement is ook in de bijlage opgenomen.

Naar aanleiding van zienswijze 1 is de plankaart op de volgende wijze aangepast:



Naar aanleiding van zienswijzen 2 en 3 is de plankaart op de volgende wijze aangepast:



Naar aanleiding van zienswijze 4 is de plankaart op de volgende wijze aangepast:

