

# **GEMEENTE EPE**

**bestemmingsplan**

**kern Oene**



# Inhoudsopgave

---

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                        | <b>1</b>  |
| 1.1. Algemeen.....                                         | 1         |
| 1.2. Plangebied .....                                      | 1         |
| 1.3. Planologisch-juridische regeling .....                | 1         |
| 1.3.1. Geldende bestemmingsplannen .....                   | 1         |
| 1.3.2. Voorliggend bestemmingsplan.....                    | 2         |
| 1.4. De bij het plan behorende stukken .....               | 2         |
| 1.5. Opbouw toelichting .....                              | 3         |
| <b>2. Beschrijving bestaande situatie</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>3. Beleid</b>                                           | <b>7</b>  |
| 3.1. Algemeen.....                                         | 7         |
| 3.2. Gemeentelijk beleid .....                             | 7         |
| 3.2.1. Toekomstvisie Epe 2010 .....                        | 7         |
| 3.2.2. Structuurplan.....                                  | 8         |
| 3.2.3. Notitie Particuliere woningbouw.....                | 9         |
| 3.2.4. Welstandsnota gemeente Epe.....                     | 9         |
| 3.2.5. Handhavingsbeleid .....                             | 10        |
| 3.2.6. Bestemmingsplan Prostitutiebeleid 2000+ .....       | 10        |
| <b>4. Randvoorwaarden</b>                                  | <b>12</b> |
| 4.1. Algemeen.....                                         | 12        |
| 4.2. Cultuurhistorie en archeologie .....                  | 12        |
| 4.2.1. Monumenten .....                                    | 12        |
| 4.2.2. Archeologie .....                                   | 13        |
| 4.3. Natuur en landschap.....                              | 13        |
| 4.3.1. Vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden.....    | 13        |
| 4.3.2. Flora en fauna .....                                | 13        |
| 4.4. Water.....                                            | 14        |
| 4.5. Milieu.....                                           | 14        |
| 4.5.1. Inleiding.....                                      | 14        |
| 4.5.2. Mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer ..... | 15        |
| 4.5.3. Relatie bedrijven/woningen.....                     | 15        |
| 4.6. Externe veiligheid.....                               | 15        |
| 4.7. Luchtkwaliteit .....                                  | 16        |
| 4.8. Molenbiotoop .....                                    | 17        |
| 4.9. Ontwikkelingen.....                                   | 20        |
| <b>5. Planbeschrijving</b>                                 | <b>23</b> |
| 5.1. Algemeen.....                                         | 23        |
| 5.2. Woningen .....                                        | 23        |

---

|           |                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| 5.3.      | Bijzondere voorzieningen .....               | 24        |
| 5.4.      | Bedrijven .....                              | 24        |
| 5.5.      | De openbare ruimte .....                     | 24        |
| 5.6.      | Ontwikkelingen.....                          | 24        |
| <b>6.</b> | <b>Toelichting op de voorschriften</b>       | <b>26</b> |
| 6.1.      | Algemeen.....                                | 26        |
| 6.2.      | Nadere toelichting op de voorschriften ..... | 29        |
| <b>7.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>           | <b>37</b> |
| <b>8.</b> | <b>Inspraak en overleg</b>                   | <b>38</b> |
| 8.1.      | Inspraak .....                               | 38        |
| 8.2.      | Overleg ex artikel 10 Bro '85.....           | 48        |

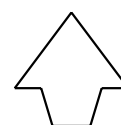
Onderzoeken die deel uitmaken van het bestemmingsplan en separaat zijn toegevoegd zijn:

- ♦ Geuronderzoek Slagerij G. ter Weele & Zn te Oene, Rev02, kenmerk: 154650, Oranjewoud, 4 september 2006.
- ♦ Akoestisch onderzoek Slagerij G. ter Weele & Zn, Rev01, kenmerk: 154650, Oranjewoud, 16 februari 2006.
- ♦ Verkennend bodemonderzoek Slagerij G. ter Weele & Zn, Houtweg te Oene, kenmerk: 154650, Oranjewoud, 9 september 2005.



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 25.000

tek.nr. EP0107AA

plotdatum: 18-12-06

### 1.1. Algemeen

Een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Epe is verouderd en wat betreft de planologisch-juridische regeling niet meer actueel. Het vigerende bestemmingsplan en de bijbehorende partiële herzieningen voor de kern Oene dateren vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw. 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 (op 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 Oene" maakt deel uit van de actualiseringslag. Omdat in de kern Oene op dit moment geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, is het voorliggende bestemmingsplan conform het Plan van Aanpak overwegend conserverend van aard. Alleen de geplande uitbreiding van de slagerij, gevestigd aan de Houtweg 8, is meegenomen vanwege het feit dat hierover vanuit ruimtelijk en milieu oogpunt reeds voldoende duidelijkheid bestond.

### 1.2. Plangebied

Het plangebied omvat de gehele kern Oene. De plangrenzen zijn afgestemd op de plangrenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied". Een overzicht van het plangebied met de bijbehorende plangrenzen is weergegeven op afbeelding 1.

### 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 Oene. De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in de volgende bestemmingplannen:

| bestemmingsplan                             | vastgesteld door de<br>gemeenteraad op | goedgekeurd door<br>gedeputeerde staten op |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| "Oene"                                      | 24-06-1971                             | 05-06-1972                                 |
| "Oene, 1 <sup>e</sup> partiële herziening"  | 14-12-1972                             | 15-10-1973                                 |
| "Oene, 2 <sup>e</sup> partiële herziening"  | 21-08-1975                             | 25-02-1976                                 |
| "Oene, 3 <sup>e</sup> partiële herziening"  | 21-09-1978                             | 09-02-1979                                 |
| "Oene, 4 <sup>e</sup> partiële herziening"  | 17-09-1981                             | 23-03-1982                                 |
| "Oene, 5 <sup>e</sup> partiële herziening"  | 28-06-1984                             | 10-12-1984                                 |
| "Oene, 6 <sup>e</sup> partiële herziening"  | 17-11-1983 (vervallen)                 | 21-02-1984                                 |
| "Oene, 7 <sup>e</sup> partiële herziening"  | 29-05-1986                             | 21-08-1986                                 |
| "Oene, 8 <sup>e</sup> partiële herziening"  | 15-09-1988                             | 08-02-1989                                 |
| "Oene, 9 <sup>e</sup> partiële herziening"  | 22-06-1989                             | 01-09-1989                                 |
| "Oene, 10 <sup>e</sup> partiële herziening" | 20-07-1989                             | 01-09-1989                                 |
| "Oene, 11 <sup>e</sup> partiële herziening" | 25-05-1989                             | 14-07-1989                                 |
| "Oene, 12 <sup>e</sup> partiële herziening" | 19-07-1990                             | 28-08-1990                                 |
| "Oene, 13 <sup>e</sup> partiële herziening" | 20-09-1990                             | 21-11-1990                                 |
| "Oene, 14 <sup>e</sup> partiële herziening" | 16-03-1995                             | 18-05-1995                                 |
| "Oene, 15 <sup>e</sup> partiële herziening" | 19-06-1997                             | 07-08-1997                                 |
| "Oene, 16 <sup>e</sup> partiële herziening" | 18-12-1997                             | 18-03-1998                                 |
| "Oene, 17 <sup>e</sup> partiële herziening" | 07-09-2000                             | 06-11-2000                                 |
| "Oene, 18 <sup>e</sup> partiële herziening" | 13-12-2001                             | 15-02-2002                                 |
| "Oene, 19 <sup>e</sup> partiële herziening" | 19-06-2003                             | 15-09-2003                                 |
| "Oene, 20 <sup>e</sup> partiële herziening" | 21-04-2003                             | -                                          |

### 1.3.2. Voorliggend 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 Oene.

### 1.4. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "kern Oene" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.nr. EP0107AA/SE 21-319);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart (bestaande uit twee kaartbladen) zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van voorliggende toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

---

### **1.5. Opbouw toelichting**

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

## 2.

## Beschrijving bestaande situatie

Het historische dorp Oene is tot stand gekomen langs de Dorpsstraat met als centrum de markante dorpskerk. In dit historische hart van het dorp bevinden zich naast de kerk nog wat grotere complexen, zoals de gymzaal en "De Ark". Vanuit het dorpshart loopt een aantal radiale wegen het landschap in. Langs deze wegen is een lintbebouwing tot ontwikkeling gekomen. De hoofdroute door het dorp heen is de Eperweg, Keizerstraat, Houtweg, Dorpsstraat en Deventerweg.

Door de ruime groene erven rondom de bebouwing aan de linten heeft Oene een dorpslandschappelijke sfeer. Het gebied tussen de Donselaarsweg en de Horthoekerweg vormt een belangrijke groene ruimte in Oene.



*Nederlands Hervormde Kerk*



*Standbeeld "veeboer Oene"*

Nabij het dorpshart bevinden zich nog enkele oorspronkelijke boerderijen (weliswaar vaak gerenoveerd) die in de tweede helft van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw zijn gebouwd. Deze bedrijven geven het dorpsgebied een sterk traditioneel karakter, dat bovendien nog versterkt wordt door het vele groen en de eenheid in kleur- en materiaalgebruik.

De vroegere bedrijfstypen variëren van eenvoudige hallehuistypen met een nok haaks op de weg tot rijk opgezette hallenhuizen met een dwarsfront (T-boerderijen) haaks op de weg, zodat het bedrijfsgedeelte evenwijdig aan de weg staat. Dit dwarsfront is meestal een latere aanbouw met een strenge uitstraling en imposant allure. Daarnaast komen er ook twee parallelle hallenhuizen op één erf voor, die in de loop der tijden verbonden zijn door lage bebouwing met een plat dak. De bebouwing is vaak voorzien van kleine aanbouwen, uitbouwen en erkers die het beeld niet verstoren.

Rondom het dorpshart en langs de uitgaande wegen bevinden zich kleinschalige vrijstaande woningen, die meestal in de jaren twintig en/of veertig van de vorige eeuw zijn gebouwd.

In de naoorlogse jaren (1950 en 1960) en in de jaren zeventig van de vorige eeuw hebben zich langs de radiale wegen kleine ontwikkelingen voorgedaan. Hiervan is het belangrijkste voorbeeld de lintbebouwing aan de noordwestelijke en zuidoostelijke richtingen van de Dorpsstraat.

---

De bebouwing uit de naoorlogse jaren bestaat uit één laag met een bewoonbare kap. Eind jaren zestig en in de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn één en tweelaagse woningen gebouwd. Opvallend is dat de bebouwing in het noordwestelijke gedeelte van het lint in de rooilijn van de reeds bestaande gebouwen staat. In het zuidwestelijke deel is dit niet het geval.



*Woningen aan de Dorpsstraat*



*Café restaurant Dorpszicht*

Bij het Duivenslag zijn in de eerste realisaties twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd die bestaan uit twee lagen met een kap. Deze woningen zijn gerealiseerd in een symmetrische opzet en zijn strak en sober vormgegeven. De hoek van de Dorpsstraat en de Groeneweg is in de jaren zestig/zeventig van de vorige eeuw gecompleteerd door kleinschalige woningen, bestaande uit één laag met een kap. Aan de achterzijde van deze woningen bevindt zich nog een open groene ruimte, die voornamelijk behoort bij het pand Horthoekerweg 7-9. Echter doordat deze groene ruimte geheel omsloten wordt door woonbebouwing, is het gebied vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar.



*Woningen aan de Beukenhaag*



*Recente uitbreiding aan de Donselaarsweg*

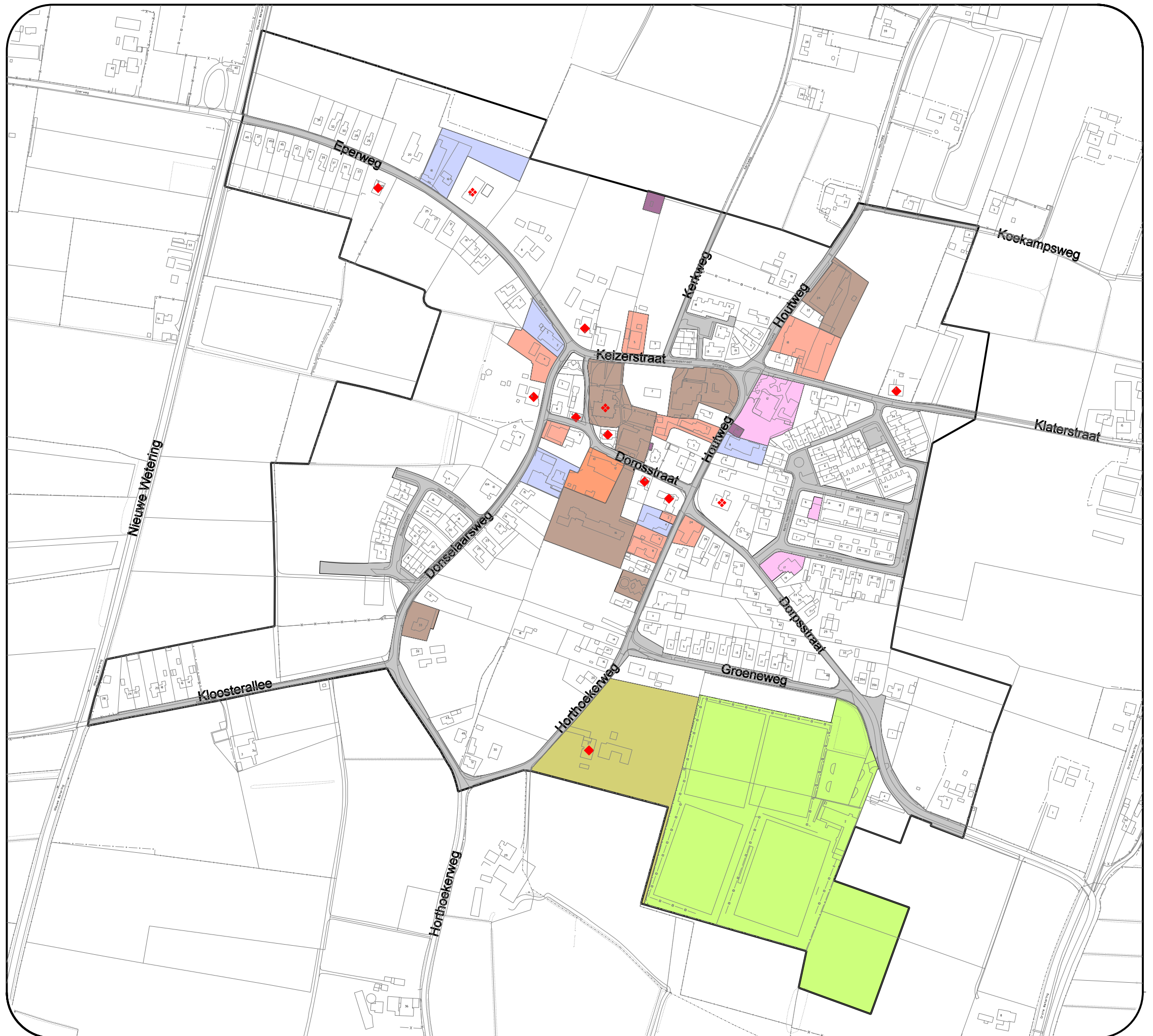
Aan de Beukenhaag staan twee-onder-een-kapwoningen met open gevels uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. In de jaren negentig van de vorige eeuw zijn in het westelijke deel van Oene, grenzend aan de historische kern, kleinschalige uitbreidingen gerealiseerd. De forse twee-onder-een-kapwoningen zijn vormgegeven in de jaren dertig stijl van de vorige eeuw en neergezet in een ruime en strakke opzet. Deze strakke opzet contrasteert weliswaar met de

- bedrijfsdoeleinden
- sportdoeleinden
- manege
- maatschappelijke doeleinden
- nutsdoeleinden
- detailhandel
- kantoren
- horecadoeleinden
- agrarisce bedrijfsdoeleinden
- verkeers- en verblijfsdoeleinden
- rijksmonument
- gemeentelijk monument

afbeelding 2

## FUNCTIEKAART

tek.nr. EP0107AA  
plotdatum: 18-12-08



---

organische groei van Oene, maar de stijlkeuze benadrukt het idee van nieuwbouw met continuïteit zonder dat het verleden aangetast wordt.

De bebouwing rond de groene dorpsweide is met name aan de noordzijde een gesloten lint, met af en toe een doorzicht op de karakteristieke open groene weide. Aan de zuid- en westzijde van de groene dorpsweide bevinden zich agrarische gronden, die veelal in gebruik zijn voor het kweken van bomen.



*Standbeeld V.V. Oene*



*Muziekkoepeel aan de Horthoekerweg*

In Oene bevinden zich verschillende functies, die voornamelijk langs de doorgaande as Eperweg-Keizerstraat-Houtweg-Dorpsstraat zijn gerealiseerd. Het betreft een aantal bedrijven, verschillende winkels, enkele kantoor- en dienstverlenende bedrijven en openbare voorzieningen. Afbeelding 2 geeft een overzicht van de ligging van deze niet-woonfuncties in Oene.

**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 gemeentelijke 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 kernen, 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 er kritisch naar op welke onderdelen 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 Oene. 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 Oene, maar in een partiële herziening en/of via een artikel 19 WRO-vrijstelling. Vooral nog 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 bouw mogelijkheden 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 bouw kavels in het nieuwe woongebied willen hebben. Een dergelijk verzoek kan worden ingewilligd mits hiervoor een vergoeding wordt betaald die gelijk is aan de marktwaaarde van de betreffende bouw kavel.

### **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 welstandsc commissie 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 ge-

---

biedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De kern Oene is in de Welstandsnota opgedeeld in twee gebieden, te weten het centrum en dorpsuitbreidingen. De volgende beleidsuitgangspunten ten aanzien van welstand worden voor Oene in acht genomen:

- Centrum (deelgebied 14):  
*Het behoud van het karakter van het historisch gegroeide dorpshart en de lintbebouwing is van groot belang voor de identiteit van het dorp Oene. 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. Dit dorpshart is van cruciale betekenis voor Oene en heeft bijzondere waarden op het gebied van cultuurhistorie.*
- Dorpsuitbreiding Oene (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 fijschalige 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 handhavinginstrumenten die de gemeente ter beschikking staan. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt in preventieve handhaving (voorlichting, klachtenregistratie, toezicht, financiële maatregelen en het uitzetten van een heldere 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 de gemeente Epe

---

is één seksinrichting toegestaan. Besloten is om de vestiging van een dergelijk bedrijf niet toe te staan in onder meer het buitengebied, maar de mogelijkheid (onder voorwaarden) alleen te bieden in het centrum van Epe. In onderhavig bestemmingsplan is het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van een seksinrichting dan ook 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 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. 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. De uitbreiding van het slagersbedrijf aan de Houtweg 8, die overigens vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt gering is, is de enige ontwikkeling waarvoor onderzoek is uitgevoerd.

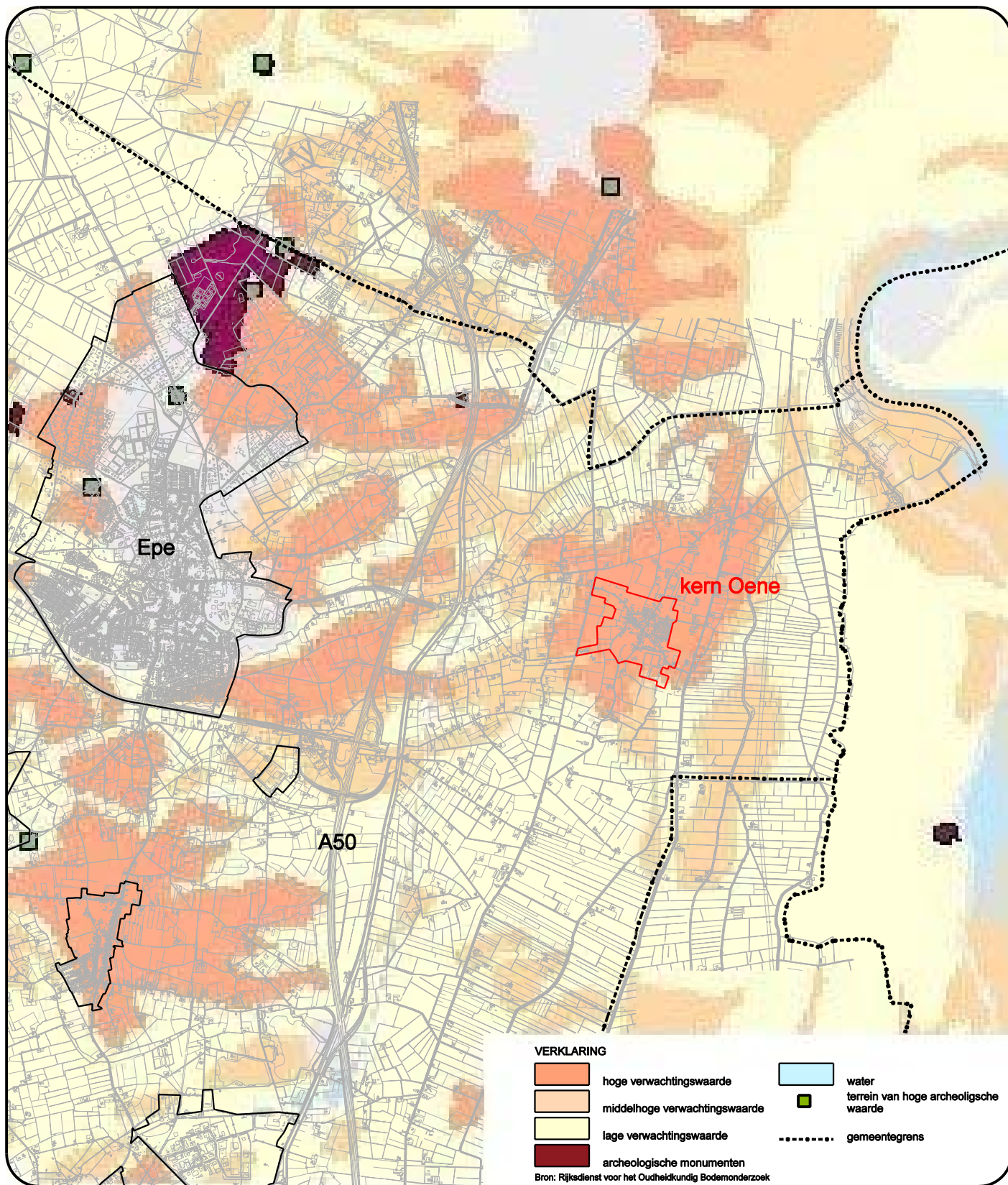
De uitbreiding is met name bedoeld om de huidige activiteiten efficiënter en op milieuhygiënisch verantwoorde wijze te kunnen uitvoeren. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de voor Ter Wee uitgevoerde onderzoeken in paragraaf 4.9. beschreven.

### 4.2. Cultuurhistorie en archeologie

#### 4.2.1. Monumenten

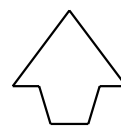
In het plangebied bevinden zich zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). In de wet worden twee categorieën omschreven, te weten de (archeologische) monumenten en de stads- of dorpsgezichten. Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Daarnaast is het mogelijk bepaalde delen van een stad of dorp, waar in ieder geval één monument staat, aan te wijzen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Door die bescherming wordt geprobeerd de historisch gegroeide structuur van een stad of dorp te handhaven. In de tabel en op afbeelding 2 zijn de in Oene voorkomende monumenten weergegeven.

|                 | Locatie          | Omschrijving                                                                                                                                     |
|-----------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rijksmonumenten | Dorpstraat 1     | Nederlands hervormde kerk. In oorsprong romaans dorpskerkje met eenbeukig schip en sobere toren van tufsteen, geflankeerd door lage zijkapellen. |
|                 | Eperweg 14 en 16 | Boerderij met aantrekkelijk woonhuis (uit midden van 19 <sup>e</sup> eeuw) onder hoog schilddak met hoekschoorsteen.                             |
|                 | Houtweg 2        | Herenboerderij uit circa 1860, karakteristiek voor het welvarende aspect van het 19 <sup>e</sup> eeuwse Oene.                                    |



afbeelding 3

AMK / IKAW



schaal 1 : 50.000

tek.nr. EP0107AA

plotdatum: 18-12-06

---

|                                 | Locatie            | Omschrijving                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeentelijke monumenten</b> | Donselaarsweg 6    | Boerderij (1792) met voorhuis en hooiberg met rieten dak.                                                     |
|                                 | Dorpsstraat 3      | Voormalige pastorie, ± 1900.                                                                                  |
|                                 | Dorpsstraat 18     | "Lindenoord", woonhuis bestaande uit begane grond en zolder met aan de achterkant een smalle aanbouw, ± 1875. |
|                                 | Dorpsstraat 22     | Villa met asymmetrische gevel en achterhuis, ± 1900.                                                          |
|                                 | Eperweg 2          | "De Trappenberg". Boerderij met woonhuis, ± 1875.                                                             |
|                                 | Eperweg 29/31      | Voormalige pastorie met voor- en achterhuis en draaihekken, ± 1875.                                           |
|                                 | Horthoekerweg 27   | Boerderij met zomerhuis, ± 1910.                                                                              |
|                                 | Klaterstraat 11    | Boerderij (1765) met rieten dak.                                                                              |
|                                 | Marktstraat 4 en 6 | Drie diaconie-woningen onder één dak, ± 1900.                                                                 |

#### 4.2.2. Archeologie

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de bekende en gewaardeerde vindplaatsen zijn aangegeven. Complementair aan deze kaart is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Op basis van deze kaart (afbeelding 3) kan inzicht worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.

Op basis van de bovengenoemde 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, behoeft er geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

#### 4.3. Natuur en landschap

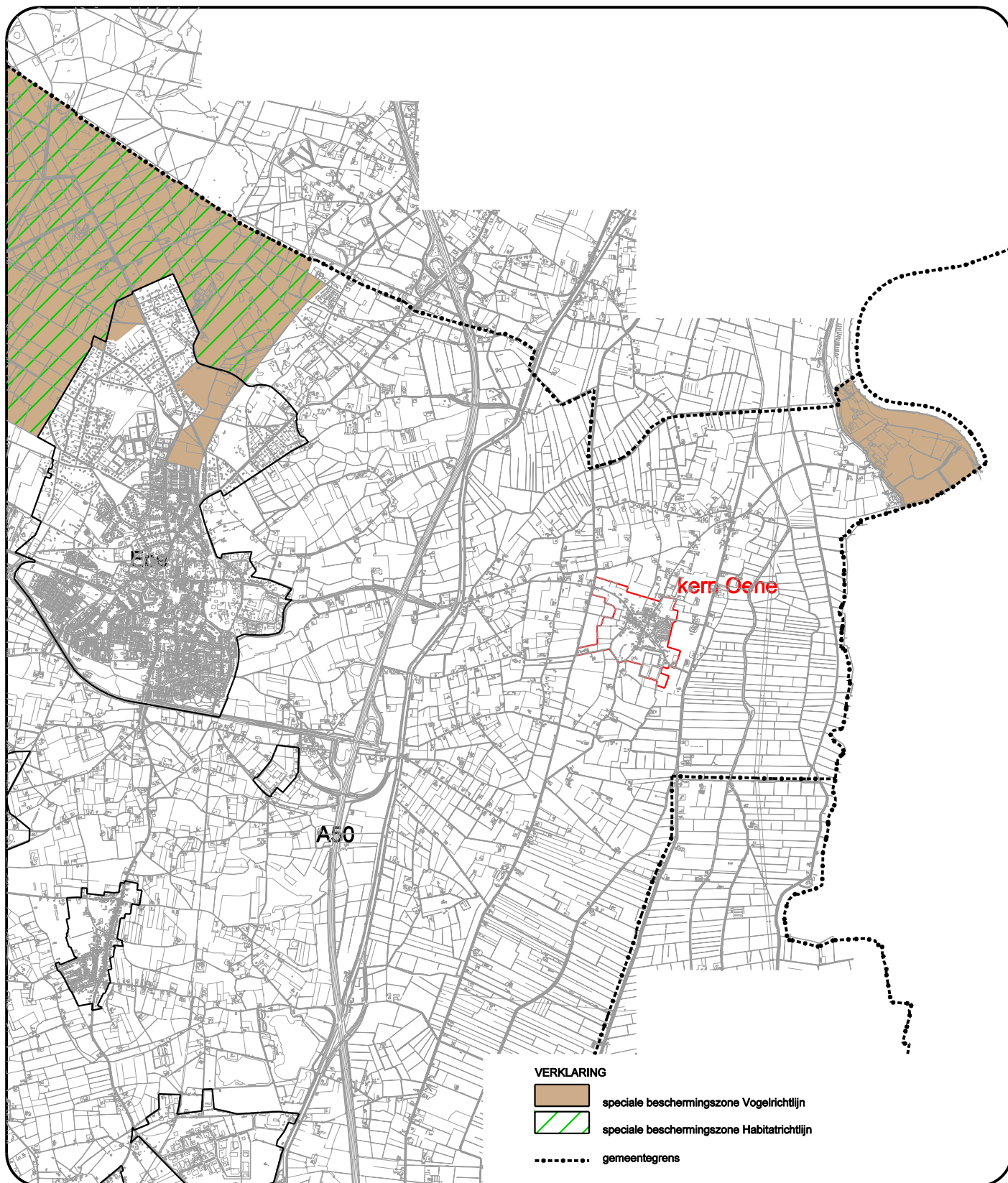
Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortenbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn.

##### 4.3.1. Vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden

In de omgeving van de kern Oene ligt het vogelrichtlijngebied "IJssel" en het vogel- en habitatrichtlijngebied "Veluwe" (zie afbeelding 4). De Veluwe en de IJssel liggen beide op een afstand van minstens 3 kilometer van Oene. Aangezien er zich geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen voordoen in het plangebied, behoeft er geen nader onderzoek te worden verricht naar de te beschermen planten- en diersoorten.

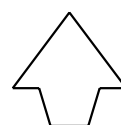
##### 4.3.2. Flora en fauna

Bij soortenbescherming gaat het om het beschermen van individuele soorten flora en fauna, binnen en buiten beschermde gebieden. Het is verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft, behoeft er in beginsel geen onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en



afbeelding 4

VOGEL- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN



schaal 1 : 50.000

---

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 zal optreden 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 wateringen. 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 duurzaamheidprincipes voor waterbeheer in Oene 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.

Binnen het plangebied is slechts één agrarisch bedrijf aanwezig, welke positief wordt bestemd. Dit bestaande bedrijf levert vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen op voor de omliggende bebouwing.

---

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 Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten.

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

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

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt evenmin indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige 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, voor zover 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 kilo 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 geen bedrijven voorkomen waarvoor in het kader van het Bevi nadere eisen worden gesteld. Ook de aanwezige tankstations aan de Eperweg 18 en de Horthoekerweg 8 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 (NO<sub>2</sub>). Het in acht nemen van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> houdt in dat bij het vormgeven van bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen of de aanleg van nieuwe infrastructuur mogelijk maken, getoetst wordt aan de grenswaarden voor 2010. Er moet aannemelijk gemaakt worden dat ter plaatse in 2010 aan de grenswaarden zal worden voldaan. Daarbij mag rekening gehouden worden met de te verwachten resultaten van een bestuurlijk vastgesteld plan van aanpak, gericht op het realiseren van een goede luchtkwaliteit in 2010. Er mag worden uitgegaan van het luchtkwaliteitsniveau dat met deze maatregelen wordt bereikt.

---

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

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

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een consoliderend bestemmingsplan betreft op basis waarvan geen nieuwbouw gerealiseerd wordt, behoeft er geen nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit plaats te vinden. In zijn algemeenheid kan voor Nederland, en de kern Oene, worden gesteld dat de NO<sub>2</sub>-concentratie in de afgelopen 10 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, en Oene zelfs ruimschoots onder het jaargemiddelde bleef (de grenswaarde uit het Blk bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>).

### **Fijn stof**

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

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

## **4.8. Molenbiotoop**

### **Algemeen**

Een maalvaardige molen en een enthousiaste molenaar alleen zijn niet voldoende om een molen te laten functioneren. Het werktuig stelt ook eisen aan zijn omgeving: er moet wind zijn om de wieken in beweging te kunnen zetten. In 1973 werd om dit omgevingselement aan te duiden het begrip 'molenbiotoop' geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevings-

---

waarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel.

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

*Korenmolen Werklust*



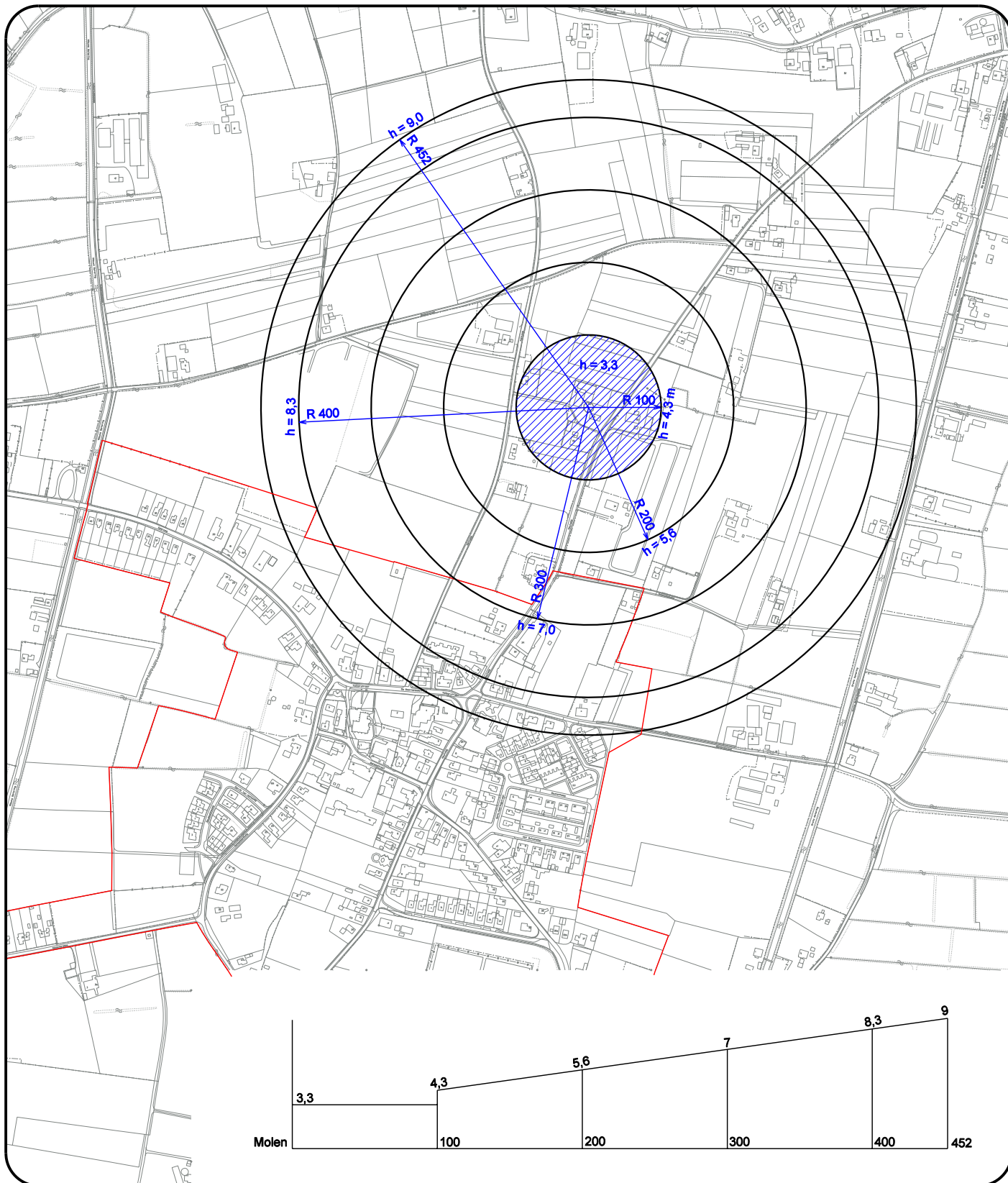
### **Korenmolen Werklust Oene**

Aan de Houtweg 41, ten noorden van Oene, staat een koren(stelling)molen uit 1858, die nog in bedrijf is. Voor het functioneren is de molen afhankelijk van de windvang van de omgeving. Deze molen bediende in het begin van zijn bestaan de omwonende boeren voor het malen van de door hen geteelde rogge, tarwe, haver en boekweit. De familie Witteveen heeft de molen in 1858 laten bouwen. Begin 20<sup>e</sup> eeuw werd de molen voorzien van een motor die op ruwe olie liep om ook bij windstilte aan de omliggende bakkerijen te kunnen leveren. Momenteel wordt er graan voor consumptie gemalen.

De molenbiotoop van Werklust wordt door de vereniging "De Hollandse Molen<sup>1</sup>" geclassificeerd als matig. De molen is namelijk voor een belangrijk deel ingebouwd. Direct grenzend aan de molen zijn diverse schuren en loodsen opgericht. Ook liggen in de directe nabijheid enkele erven met gebouwen.

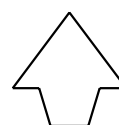
Teneinde een verdere aantasting van de molenbiotoop te voorkomen, is in het bestemmingsplan een molenbeschermingszone van 452 meter opgenomen. Deze zone ligt voor een deel over het plangebied van de kern Oene. Bij het opstellen van plannen en bij bouwactiviteiten dient binnen deze zone rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. De provincie Gelderland heeft een Molenverordening (vastgesteld 8 januari 1996) waarin de bescherming van molens geregeld is.

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



afbeelding 5

MOLENBIOTOOP



---

*Artikel 4, lid 3 Gelderse Molenverordening*

Het is verboden in de molenbiotoop zonder vergunning van Gedeputeerde Staten of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorwaarden bouwwerken op te richten, te wijzigen, werken aan te leggen of bomen, struiken of heesters aan te planten of te hebben van zodanige aard of omvang, dat daardoor het normale of toekomstige gebruik van een molen of molenrestant met wind- of waterkracht wordt belemmerd of onmogelijk gemaakt of de monumentale waarde van de molen of molenrestant wordt aangetast.

### **Biotoopformule**

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

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

Waarin:

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

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

c = constante = 0,2

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

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

### Bestemmingsplan kern Oene

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

- stellinghoogte = 3,3 meter
- vlucht = 23 meter
- $z = (\frac{1}{2} \times 23) + 3,3 = 14,8$  meter
- n = 75 (de omgeving rond de molen is niet geheel gesloten, maar ook niet geheel open).

Op bijgaande afbeelding 5 zijn de toegestane hoogtes in beeld gebracht ten opzichte van de molen. Vanaf 100 meter is dit een oplopende lijn, die met ca. 1/74<sup>ste</sup> van een meter oploopt als de afstand tot de molen 1 meter toeneemt. Binnen een zone van 100 meter ten opzichte van de molen geldt dat de obstakelhoogte niet hoger mag zijn dan de stellinghoogte van de molen (stellinghoogte = 3,3 meter). Indien een hogere hoogte gewenst is dient altijd eerst een toets plaats te vinden, waarin de belangen van de molen moeten worden afgewogen.

In de voorschriften (artikel 18) van dit bestemmingsplan is tevens geregeld dat binnen de zone van de molen de aanplant van snelgroeiend bos niet is toegestaan. Verder is bepaald dat de bestaande bebouwing niet mag worden verhoogd. Dit is pas mogelijk na het verlenen van een vrijstelling, welke getoetst dient te worden aan de belangen van de molen.

---

## **4.9. Ontwikkelingen**

### ***Algemeen***

Het slagersbedrijf Ter Weele, gevestigd aan de Houtweg 8, is een van de laatste zelfslachtende slagers in Nederland. Hierdoor is het bedrijf milieuhygiënisch niet te vergelijken met een 'normale' slagerij en valt het bedrijf onder de milieuvergunningplicht in de zin van de Wet milieubeheer. De ligging in de kern van Oene is van oudsher gegroeid. Woningen zijn in de loop der jaren dichtbij het bedrijf komen te liggen. Hierdoor voldoen de afstanden tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde woningen niet aan de indicatieve afstanden van de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 1999. Het bedrijf heeft een verzoek tot bestemmingsplanwijziging bij de gemeente ingediend voor het uitbreiden van het bedrijf richting de Rabobank.

Om het bedrijf en de uitbreiding te bestemmen in het bestemmingsplan is daarom een milieuhygiënische onderbouwing noodzakelijk van de werkelijk milieubelasting gerelateerd tot de vergunde activiteiten in de milieuvergunning en de toekomstige uitbreiding. Dit heeft geresulteerd in een akoestisch onderzoek en een geuronderzoek. Deze zijn als separate bijlagen bij het plan gevoegd (beiden kenmerk 154650). Als uitgangspunt van het akoestisch onderzoek is gesteld dat de woning aan de Houtweg 6 een bedrijfswoning is. Een uitgangspunt van het geuronderzoek is dat het slachtgedeelte van het bedrijf niet in capaciteit toeneemt. Er zullen niet meer dieren worden geslacht dan is vergund in de vigerende milieuvergunning uit 1999.

### ***Geur***

Het geuronderzoek sluit aan bij de algemeen geaccepteerde methode conform de speciale regeling B5 uit de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR). De minimale slachtcapaciteit waarna de regeling van toepassing is wordt niet gehaald. Desondanks geeft een berekening volgens de regeling inzicht in de stankemissie van het bedrijf.

In de regeling B5 staan kentallen die gelden voor de verschillende werkzaamheden zoals aanleveren vee, slachten en warme vleesverwerking (roken, koken, braden en grillen). De kentallen zijn toegepast en doorberekend en getoetst aan de B5-regeling. Het blijkt dat de berekende geureenheden (miljoen/uur) lager uitvallen gedurende minder dan 176 uren per jaar. Dit is onder de ondergrens van de regeling, hierboven zijn aanvullende geurmaatregelen noodzakelijk (176 is 2% van de productietijd per jaar en de tijd dat de 98-percentielwaarde mag worden overschreden). Omdat er maar 52 uur per jaar sprake is van een piekemissie (tijdens de aanvoer van vee, 1 uur per week) zijn aanvullende geurmaatregelen derhalve niet noodzakelijk.

De uitbreiding van de slagerij-slachterij betreft alleen het vleesverwerken en niet de slachtcapaciteit. De vergunde slachtcapaciteit is voldoende voor de vleesvraag. Het is het slachten dat maandagochtend voor een piek in de geurbelasting zorgt (aanleveren van vee). Bij de uitbreiding worden de stallen gesloten uitgevoerd zodat de verspreiding van geur bovendaks gelijkmatiger plaatsvindt. Bij het verwerken en het roken van vlees worden de dampen langs een actief

---

koolfilter geleid. Er zijn geen andere emissiepunten in het bedrijf aanwezig. Het geuronderzoek is afdoende als motivering voor de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de uitbreiding en als onderbouwing voor de toekomstige revisievergunning.

### ***Geluid (industrielawaai)***

Als akoestische onderbouwing voor de uitbreiding en de bestemmingsplanwijziging is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt aangenomen dat de Houtweg 6 een bedrijfswoning is die geen akoestische bescherming behoeft. De uitbreiding is getoetst met de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999. De geluidsniveaus op de omliggende woningen overschrijden niet de voorkeurgrenswaarden van 45, 40 en 35 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf is getoetst aan de Circulaire geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting van 29 februari 1996. De voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt niet overschreden.

De uitbreiding van de slagerij heeft geen akoestische gevolgen voor medewerking aan een wijziging van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat met de twee onderzoeken voldoende is gemotiveerd dat de uitbreiding van het slagerijbedrijf geen buitensporige milieubelasting veroorzaakt, en dat er geen milieuhygiënische beperkingen zijn.

### ***Bodem***

Voor de bestemmingsplanwijziging moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd dat voldoet aan de eisen van de NEN 5740, onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek.

Er dient te worden onderzocht of de bodem zodanig is verontreinigd dat eventuele sanering van de verontreiniging of aanpassing van de plannen invloed heeft op de uitvoerbaarheid van de plannen.

Door Oranjewoud is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Houtweg 8 in Oene. Het onderzoek is gedateerd op 9 september 2005. Deze is als separate bijlage bij het plan gevoegd (kenmerk 154650).

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat in het mengmonster van de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK is aangetroffen. In het mengmonster van de ondergrond en in het monster bij de voormalige ondergrondse tank zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen gevonden. In het monster van het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan nikkel en een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetroffen aangetoond. Het grondwater is herbemonsterd en onderzocht op zink. Er is een matig verhoogd gehalte aan zink aangetroffen.

---

### **Beoordeling**

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Geadviseerd wordt om het grondwater niet voor consumptieve doeleinden of voor het besproeien van gewassen te gebruiken.

Er dient bij de verwerking van grond en puin afkomstig van de locatie en eventueel aangevoerde grond en bouwstoffen gewerkt te worden overeenkomstig de regels van het Bouwstoffenbesluit. Hiervoor moeten de te verwerken grond en andere bouwstoffen in veel gevallen zijn voorzien van een partijkeuring, uitgevoerd door de geaccrediteerd onderzoeksbureau. Daarnaast is er in de gemeente Epe een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Vrijkomende grond mag dan als bodem worden toepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem. Voordat de grond mag worden toegepast volgens de bodemkwaliteitskaart dient hiervoor een melding, middels het meldingsformulier "actief bodembeheer" te worden ingediend.

### **Conclusie**

Vanuit de randvoorwaarden blijkt dat de uitbreiding van Ter Weele voldoet aan de gestelde normen. In het volgende hoofdstuk wordt verder ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid.

### 5.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in de kern Oene. 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. In feite is alleen bij het slagersbedrijf aan de Houtweg ruimte geboden voor een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte. In paragraaf 4.9. is hier al uitgebreid op ingegaan. In paragraaf 5.6. wordt op de ruimtelijke aspecten van deze uitbreiding ingegaan. 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. De grondgebonden woningen zijn bestemd als "woondoeleinden". Het appartementengebouw aan de Horthoekerweg, waarvoor een artikel 19 WRO-procedure doorlopen is, is bestemd als "woongebouw". Voor een gebied aan de Kerkweg bestaat de mogelijkheid om door middel van de bestemming "woondoeleinden uit te werken" een grondgebonden woning te realiseren met een grotere oppervlakte ten behoeve van een dienstverlenende functie en/of aan huis verbonden beroep. Aangezien deze woning nog niet aanwezig is, zijn er voorwaarden (ruimtelijk en procedureel) opgenomen op basis waarvan de locatie ontwikkeld kan worden.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van een beroep aan huis een algemeen aanvaarde activiteit binnen de woonbestemming. Het betreft hier beroepsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar zijn binnen de woonomgeving. In de in de voorschriften opgenomen definitie is - met inachtneming van de ter zake gevormde jurisprudentie - aangegeven wat onder deze activiteiten dient te worden begrepen. Nadrukkelijk zij opgemerkt dat de woonfunctie, waarop ook de bestemming is afgestemd, hoofdzaak dient te blijven. Eveneens nadrukkelijk moet worden opgemerkt dat onder een aan huis verbonden beroep de uitoefening van ambachten zoals een kapper niet wordt begrepen.

De eigenaresse van de woning aan de Horthoekerweg 17 heeft plannen om de huidige schuur in de toekomst te gebruiken om poppentheatervoorstellingen te geven aan kleine groepen kinderen. Daarnaast wil zij graag cursussen geven op het gebied van theater, zang en dans. Doordat de eigenaresse alleen werkt zullen de activiteiten kleinschalig blijven en uitsluitend plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. De huidige agrarische bestemming buiten het bouwperceel wil zij graag als een sprookjestuin inrichten. Op eigen terrein kan in de parkeerbehoefte worden voorzien. Omdat de beoogde activiteiten passen binnen Oene worden zij als nevenactiviteiten naast het wonen toegestaan.

---

### **5.3. Bijzondere voorzieningen**

Ten aanzien van de bijzondere voorzieningen zoals de kerk, de basisscholen, De Ark en dergelijke kan worden gesteld, dat het handhaven van deze voorzieningen wenselijk wordt geacht.

Oener Belang heeft aangegeven dat er wensen zijn om een aantal voorzieningen (sportieve, culturele en zorgverlenende activiteiten) te concentreren in één multifunctionele accommodatie. Het betreft deels vervanging van bestaande voorzieningen omdat deze niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, zoals de huisartsenpraktijk, muziekaccommodatie en gymnastieklokaal. Deels betreft het een uitbreiding van het huidige voorzieningenniveau, zodat ingespeeld kan worden op de nieuwe behoefte en ontwikkelingen op het gebied van de gezondheidszorg, sport en cultuur. Een geschikte locatie is hiervoor nog niet gevonden. Het locatieonderzoek vindt nog plaats. In het onderhavige plan is daar dan ook op dit moment nog geen ruimte voor gereserveerd. Echter binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden" is een flexibele uitwisselbaarheid van functies mogelijk, waaronder voor sociale, maatschappelijke, (para)medische, educatieve, culturele en/of religieuze doeleinden.

### **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.

### **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.

Overigens bestaat de openbare ruimte niet alleen uit verharde oppervlakten. Binnen het plangebied bevinden zich ook groenvoorzieningen die een grote bijdrage leveren aan het "beeld" van Oene. Het behoud van deze groenvoorzieningen dient gewaarborgd te worden door hieraan een passende groenbestemming te geven. Dat geldt met name voor de groene dorpsweide.

### **5.6. Ontwikkelingen**

In het voorliggende plan is de uitbreiding qua bebouwing van de slagerij aan de Houtweg opgenomen.

De slagerij ligt aan de doorgaande weg (Nijbroek-IJsseldijk). Het bestaande bedrijf past in de structuur van Oene qua schaal en ritme. Ook de architectuur past in Oene (onder ander zadeldak, haaks op de weg).

Een gedeelte van het pand heeft de functie wonen. Het andere gedeelte is als winkel, slachterij en worstenmakerij in gebruik. Het bedrijf achter de winkel is, door de pandbreedte, nauwelijks

---

zichtbaar vanaf de weg. Alleen een klein stukje muur en enkele houten opstallen geven aan, dat er zich nog meer bebouwing op het terrein bevindt. De slagerij wordt aan één zijde begrensd door een gebouwtje van de KPN, met een omheining en aan één zijde veel groen. Aan de andere zijde van de slagerij staat een woning. Tegenover de slagerij is een winkel aanwezig. Naast het gebouwtje van de KPN is het pand van de voormalige Rabobank met parkeerplaatsen en veel "groen" aanwezig.

De uitbreiding van de slagerij is voor een belangrijk deel achter het bestaande pand gelegen. Verder is een beperkte uitbreiding aan de zijde van het gebouwtje van de KPN gedacht. De uitbreiding heeft overigens geen betrekking op de productie. De "vergunde" slachtcapaciteit blijft gelijk. Dit houdt ook in dat de geuremissie in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de bestaande en de vergunde situatie. De uitbreiding is mede noodzakelijk omdat in het kader van de Voedsel- en Waterautoriteit ruimte nodig is voor het bereiden van buffetten. Door de verborgen ligging van de bestaande bedrijfspanden zal, doordat de uitbreiding als het ware hierop aansluit, ook de uitbreiding niet of nauwelijks worden ervaren. Het volume van bestaande en toekomstige bebouwing is nog vergelijkbaar met enkele andere bouwvolumes in het dorp. De combinatie van werk- en winkelfuncties in het kerngebied van Oene is, gelet op de omgevingsfactoren in het kerngebied, aanvaardbaar.

De bebouwing zal door de beperkte hoogte en de (voornamelijke) ligging achter het bestaande pand aan de Houtweg niet of nauwelijks waarneembaar zijn. Het beeld aan de Houtweg (de voorzijde) zal niet wijzigen. Er vindt geen "verstening" plaats.

Aan de zijde van de Rabobank wordt de uitbreiding "verzacht" door de aanplant van een nieuwe beplantingsstrook (door de bestemming "bos/beplantingsstrook" ook planologisch vastgelegd). Aan de achterzijde, richting de Wethouder Heeringweg is de uitbreiding mogelijk gemaakt door de bebouwingsgrens in het bestemmingsplan "getrapt" vorm te geven. De beplantingsstrook is ook aan deze zijde (de oostzijde) enigszins doorgezet. De bebouwing is hier tot circa 1 meter uit de afscheiding mogelijk.

Buiten het bebouwingsvlak zijn verder vanzelfsprekend geen bebouwingsmogelijkheden aanwezig.

De maximale goot- en bebouwingshoogte bedraagt 4 respectievelijk 7 meter.

Doordat geen uitbreiding van de activiteiten zijn voorzien zal naar verwachting ook het aantal verkeerbewegingen niet toenemen.

Gelet op het voorgaande is de uitbreiding van de bebouwing zoals beschreven en geregeld in onder andere het voorliggende bestemmingsplan stedenbouwkundig ruimtelijk aanvaardbaar.

## 6. Toelichting op de voorschriften

---

### 6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften voor zover 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 paragrafen, te weten:

- I. Inleidende bepalingen.*
- II. Bestemmingen.*
- III. Aanvullende bestemmingsbepalingen.*
- IV. Overige bepalingen.*

#### ***I. Inleidende bepalingen***

In paragraaf I 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.

#### ***II. Bestemmingen***

In paragraaf II 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 deze paragraaf 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) is/zijn als eerste genoemd. Indien van toepas-

---

sing, 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 en 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 of 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 maatvoeringen op de plankaart zijn aangegeven. Dit wordt ook door middel van een symbool in casu matrix (met daarin opgenomen de relevante maatvoering) weergegeven op de kaart. De verklaring is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak. Scheidingslijnen kunnen onderscheid maken tussen een deel waar een (sub)functie en/of hoogteaanduiding wel of niet van toepassing is.

c. Nadere eisen

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

Bij de nadere-eisenbepalingen (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 dan wel 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 dan wel 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 dan wel 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-eisenregeling).

Een vrijstelling van het 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 door de vrijstelling 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. Gebruiksbeepalingen

In de gebruiksbeepaling 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 gebruiksbeepaling zoals deze is opgenomen in de diverse afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksbeepaling 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 land-

---

schappelijke of natuurlijke waarden, of de groen- en/of waterstructuur. Een aanlegvoorschriftenstelsel kan tevens worden opgenomen in bijvoorbeeld een beschermd stads- en dorpsgezicht of bij een molenbiotoop. Een aanlegvoorschriftenstelsel is niet in een algemeen hoofdstuk opge-

nomen, 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.

## **6.2. Nadere toelichting op de voorschriften**

Hierna volgend zijn - voor zover 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.

De functie van het poppentheater is op de plankaart aangeduid met "nevenactiviteit toegestaan". De rijks- en 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 maximaleren, zowel in aantal m<sup>2</sup> als ten opzichte van de grootte van het perceel door middel van een bebouwingspercentage. Een maximum aantal m<sup>2</sup> zet een rem op de bouwmogelijkheden bij grote percelen en een maximum bebouwingspercentage zet een rem op de bouwmogelijkheden bij kleine percelen.

Binnen het bouwvlak mogen zowel hoofdgebouwen 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, voor zover 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 onderstaande afbeelding, oranje weergegeven oppervlak). Te allen tijde kan maximaal 15 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd bij de bestemming "woondoeleinden".



#### **Woongebouwen** (artikel 4)

Deze woonbestemming betreft de gronden die specifiek zijn bestemd voor appartementen. Buiten het bouwvlak mag tot een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen worden opgericht.

#### **Woondoeleinden uit te werken** (artikel 5)

Deze bestemming betreft gronden die door middel van een uitwerking (ex artikel 11 van de WRO) kunnen worden uitgewerkt ten behoeve van een woning. Tevens bestaat voor deze locatie de mogelijkheid om naast de woonbestemming een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf toe te laten. Naast procedurebepalingen zijn er ook ruimtelijke bepalingen ten aanzien van de bebouwing opgenomen. Ook dient bij de uitwerking nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking.

#### **Tuin** (artikel 6)

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 7)

Bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming bedrijfsdoeleinden heeft als uitgangspunt gegolden dat deze bestemming wordt gebruikt bij incidentele, verspreid door de kern of het bui-

---

tengebied liggende (niet-agrarische) bedrijven, inclusief een eventuele bedrijfswoning. Deze bestemming betreft locaties waar thans 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. Het verkooppunt van motorbrandstoffen is specifiek aangeduid op de plankaart.

#### **Sportdoeleinden** (artikel 8)

De aanwezige sportvoorzieningen zijn aangewezen als sportdoeleinden. Hiertoe worden ook gerekend voorzieningen zoals een kantine en dergelijk. Het gebruik voor evenementen is eveneens toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

#### **Manege** (artikel 9)

De manege aan de Horthoekerweg is als zodanig bestemd. Aangezien ter plaatse een monument aanwezig is, zijn de gronden nader aangeduid en in de voorschriften voorzien van een passende regeling. Binnen het bouwvlak is naast de bouwhoogte ook een maximum bebouwingspercentage van 30 aangegeven.

#### **Maatschappelijke doeleinden** (artikel 10)

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. De monumenten zijn nader op de kaart aangeduid en voorzien van een passende regeling in de voorschriften.

#### **Nutsdoeleinden** (artikel 11)

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

Bij deze bestemming is een nadere-eisenregeling niet goed voorstelbaar; enerzijds omdat de plaatsbepaling vaak niet willekeurig is en anderzijds omdat de omvang van het bouwblok doorgaans op de concrete situatie wordt afgestemd. Vooralsnog is de nadere-eisenregeling uit uniformiteitsoverwegingen wel opgenomen.

#### **Detailhandel** (artikel 12)

De winkels zijn als zodanig bestemd. Uit de doeleindenomschrijving blijkt dat binnen deze bestemming niet alleen detailhandel mag worden uitgeoefend doch dat ook de functie "wonen" toelaatbaar is.

---

### **Kantoren en Horecadoeleinden** (artikel 13 en 14)

Zelfstandige kantoren zijn toegelaten binnen de bestemming "kantoren". De binnen het dorp aanwezige horeca (restaurants, cafés en dergelijke) is bestemd tot "horecadoeleinden". Bedrijfswoningen zijn toegelaten bij de functie horeca.

### **Agrarische doeleinden en Agrarische bedrijfsdoeleinden** (artikel 15 en 16)

Deze artikelen regelen de bestemmingen van de gronden, waarbinnen de agrarische belangen in het algemeen prevaleren boven de andere belangen. Binnen de tot "agrarische doeleinden" bestemde gronden mogen in principe 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.

De bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden" heeft betrekking op het binnen het plangebied aanwezige agrarische bedrijf aan de Eperweg. De bestemming is afgestemd op het (ontwerp-) bestemmingsplan "Buitengebied". De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en met name voor de agrarische bedrijfsbebouwing. Het bosbouwbedrijf en de gebruiksgesichte paardenhouderij (recreatieve paardensport/manege) worden niet onder het normale agrarische bedrijf begrepen. Een productiegerichte paardenhouderij (fokken en trainen van gefokte paarden) wordt echter wel aangemerkt als agrarisch bedrijf.

In deze gevallen is zeer nadrukkelijk sprake van een combinatie met de agrarische bedrijfsvoering. In de doeleindenomschrijving is bepaald dat deze gronden tevens bestemd zijn voor "bed and breakfast", bescheiden dagrecreatieve voorzieningen en kleinschalig kamperen. De invulling ten aanzien van aantallen kampeermiddelen en eventueel aanvullende condities vindt plaats via de gemeentelijke verordening.

Binnen de tot "agrarische bedrijfsdoeleinden" bestemde gronden mogen de agrarische bedrijfsgebouwen van één bedrijf worden opgericht. Ter voorkoming van misverstanden zij opgemerkt, dat eventuele tuinen of erven en opslagplaatsen voor kuilvoer en dergelijke zich ook buiten de agrarische bouwblokken mogen bevinden. Per bedrijf (bouwperceel) mag één bedrijfswoning worden gebouwd.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakgrenzen worden opgericht. Voor de (bedrijfs)gebouwen is uitsluitend een maximale goothoogte opgenomen. Daarnaast is een maximale bouwhoogte geregeld. De hoogte van de bouwwerken, die niet als gebouw aangemerkt kunnen worden - waarbij gedacht kan worden aan erfafscheidingen, silo's en hooibergen - mag in zijn algemeenheid 15 meter bedragen. Daarbij is een restrictie aangebracht ten aanzien van erf- en perceelscheidingen (2,50 meter). De bouwhoogte van sleufsilo's mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Qua bebouwingsmogelijkheden zijn er geen beperkingen opgenomen. Gelet op de aangescherpte regelgeving en de primaire toets dat bebouwing noodzakelijk dient te zijn voor het reële agrarische bedrijf kan een inperking door bijvoorbeeld een bebouwingspercentage op te nemen achterwege blijven.

---

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen. Ten aanzien van de opgenomen mogelijkheid voor dubbele bewoning kan worden opgemerkt dat nadrukkelijk gesproken is over "huisvesting van twee huishoudens" teneinde te voorkomen dat (op termijn) twee zelfstandige (vrijstaande) woningen kunnen worden gerealiseerd. Een andere opgenomen vrijstellingsbevoegdheid, die enige toelichting kan behoeven, maakt het mogelijk om een gedeelte van de bestaande bebouwing te gebruiken voor agrarische verwante bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt het met het oog op verbrede plattelandsontwikkeling wenselijk geacht dat ruimte wordt geboden voor "verkoop af boerderij" van niet op het eigen bedrijf geproduceerde streekgebonden producten. Om daarbij uitwassen te voorkomen is bepaald dat daarvoor niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de vrijstellingen wordt niet alleen het belang van de aanvrager afgewogen, maar ook de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden. Ook de mogelijke (significante) gevolgen voor gebieden welke zijn aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn dienen meegewogen te worden bij de beoordeling. Bovendien worden wanneer het agrarisch bouwperceel is gelegen binnen of grenst aan gronden met "agrarische doeleinden" de waarden van die gronden eveneens in de afweging betrokken. Op die manier kan toch een genuanceerde beoordeling plaatsvinden zonder dat bij elke gebiedszonering de regeling voor het agrarisch bouwblok opgenomen hoeft te worden.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden" wijzigen in de bestemming "woondoeleinden" en in één van de aangrenzende agrarische bestemmingen ten behoeve van het gebruik en de verbouw van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken boerderijen voor burgerwoondoeleinden. Daarnaast biedt deze wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid, om de bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden" bij gehele of gedeeltelijke beëindiging, te wijzigen ten behoeve van aan het agrarisch bedrijf verwante functies, waarbij afhankelijk van de ligging nabij een dorpskern meer of minder mogelijkheden aanwezig zijn zoals sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten. Ook ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatieverblijven zoals pensions, boerderijkamers en vakantieappartementen kan de bestemming worden gewijzigd onder de in de voorschriften genoemde voorwaarden.

In alle situaties geldt dat de omvang van de bestaande bebouwing ten behoeve van de vervangende functie niet mag worden vergroot. Hoewel niet wordt verwacht dat in grote mate een beroep zal worden gedaan op deze wijzigingsmogelijkheid moet te dien aanzien worden opgemerkt dat door de wijziging in geen geval grotere beperkingen mogen ontstaan voor de landbouwbedrijven in de omgeving. Ten aanzien van de educatieve functies kan worden opgemerkt dat hier vooral gedacht wordt aan activiteiten, die op enigerlei wijze in relatie staan tot het buitengebied zoals het bieden van inzicht over "het leven op een boerderij", hobbycursussen tuinbouw (biologisch/dynamisch tuinieren), landschapskunde of natuurstudie. Om te onderstrepen dat het hier niet gaat om dansscholen, therapeutisch centrum en dergelijke is achter educatieve, weliswaar tussen haakjes, het woord "buitengebied" opgenomen.

Voor wat betreft de milieuvriendelijke ambachtelijke en kunstnijverheidsbedrijven moet - in het verlengde van "beroep aan huis" - worden gedacht aan kleinschalige bedrijfjes, die in principe

---

niet milieuvergunningplichtig zijn. Ondergeschikte detailhandel, zijnde de verkoop van ter plaatse geproduceerde/vervaardigde artikelen, moet aanvaardbaar worden geacht.

#### **Groenvoorzieningen** (artikel 17)

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.

#### **Bos-/beplantingsstrook** (artikel 18)

Deze gronden zijn bestemd voor hoogopgaande beplantingen.

#### **Verkeers- en verblijfsdoeleinden** (artikel 19)

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

#### **Molenbiotoop** (artikel 20)

De aanvullende bestemmingsbepaling "molenbiotoop" is opgenomen ter bescherming van de functie van de molen nabij Oene. In de voorschriften zijn specifieke eisen gesteld ten aanzien van de hoogte van de bebouwing en de beplanting. Hiervan kan slechts worden afgeweken, indien de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad (zie ook paragraaf 4.8.).

#### **Anti-dubbeltelbepaling** (artikel 21)

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 22)

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 23)

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 plankaat niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kun-

---

nen 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 automatische zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van vrijstelling moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Gebruiksbe­paling** (artikel 24)

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

Het bepaalde in lid b (de "toverformule") is opgenomen met het oog op artikel 10, eerste lid, tweede volzin, van de 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 25)

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

Onder het kopje 'gebruik' is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Tot slot is geregeld in hoeverre wijziging van het gebruik is toegestaan.

#### **Strafbepaling** (artikel 26)

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

<sup>1</sup> Artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening is per 13 september 2004 vervallen.

---

**Titel** (artikel 27)

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

## **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 voor- namelijk een bestaande situatie betreft waaraan een planologische regeling is toegekend. Aan de realisatie daarvan zijn evenals de in het plan opgenomen geringe nieuwe ontwikkeling aan de Houtweg 8 voor de gemeente Epe geen kosten verbonden.

## 8.

## Inspraak en overleg

### 8.1. Inspraak

Het bestemmingsplan "kern Oene" omvat de juridisch planologische regeling voor het gebruik van de gronden en bevat voorschriften voor het bouwen in de kern Oene. Het bestemmingsplan consolideert in belangrijke mate de huidige ruimtelijke situatie, tenzij uit onderzoek dit niet wenselijk is gebleken. Ook is in het plan uitgegaan van bestaand beleid. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Het plangebied omvat de gehele kern Oene. De plangrenzen zijn afgestemd op de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied".

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft, ingaande 15 juni 2005, gedurende vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe op de afdeling Publiek (bouw- en overige vergunningen), alsmede in de wachtruimte/hal van de Rabobank, Houtweg 12 te Oene. In die periode konden inspraaksuggesties worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Op 23 juni 2005 heeft de gemeente tijdens een inloopmiddag/-avond in Café Restaurant Dorpszicht, Dorpsstraat 10 te Oene het bestemmingsplan aan de bevolking gepresenteerd.

Gedurende de vermelde termijn zijn 14 reacties ontvangen.

Alle insprekers hebben de gelegenheid geboden gekregen om de reactie mondeling toe te lichten. Van deze mogelijkheid hebben de insprekers genoemd onder 1, 2, 3, 7, 8, 12, 13 en 14 gebruik gemaakt. Hetgeen tijdens de zitting aanvullend, bedoeld ter onderbouwing van de schriftelijke inspraakreactie, naar voren is gebracht zal samengevat tevens hieronder worden weergegeven.

Tijdens de hoorzittingen heeft de heer J.W. Lagerweij, wethouder voor ruimtelijke ordening c.a., de vervolprocedure uiteengezet. Globaal komt deze op het volgende neer: instemming van deze inspraakverantwoording door het college van burgemeester en wethouders; de insprekers worden hiervan in kennis gesteld; vervolgens wordt het ontwerpplan officieel zes weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad; degenen die daarvan gebruik maken worden van de raadsinformatiemarkt/raadsvergadering in kennis gesteld; ook bestaat weer de mogelijkheid om tijdens een hoorzitting de zienswijze mondeling toe te lichten. Daarna vindt de goedkeuringsfase plaats met de daaraan gekoppelde rechtsgang; overigens wordt een en ander op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

#### **1. *Inspraakreactie van L. Rozendaal, Deventerweg 4, 8167 NA Oene***

##### Samenvatting

- a. Inspreker ziet graag de bestemming "Agrarische doeleinden" (AD) veranderen in de bestemming "Groenvoorziening". Tijdens de hoorzitting hebben insprekers echter verzocht om de bestemming "Agrarische doeleinden" alsnog te handhaven. Wel wordt verzocht om een deel hiervan te bestemmen als erf behorende bij de woning.
- b. Voor wat betreft het perceel kadastraal aangeduid met nummer 1345 met de bestemming "Tuin" ziet insprekers graag deze bestemming gewijzigd worden in de bestemming "Woon-doeleinden".

---

Reactie gemeente

**Ad a.**

*De bestemming "AD" blijft grotendeels gehandhaafd. Wel zal op de plankaart een deel van deze bestemming gewijzigd worden naar "Woondoeleinden". Hiermee wordt het mogelijk om, binnen de bestemmingsplanvoorschriften die daarvoor gelden, op deze gronden bijbouwen te realiseren. Als compensatie zal een deel van de woonbestemming aan de zuidoostzijde ingeperkt worden.*

**Ad b.**

*Het kadastrale perceel aangeduid met nummer 1345 met de bestemming "Tuin" wordt deels gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden" behorende bij de woning, zodat het mogelijk wordt om, binnen de bestemmingsplanvoorschriften die daarvoor gelden, hierop bijbouwen te realiseren. De aanwezige schuur is thans binnen de bouwgrenzen van de bestemming "Woondoeleinden" gesitueerd. Deze omissie zal in het ontwerpbestemmingsplan worden rechtgezet.*

**2. Inspraakreactie van Garage Oene, W. Nijhof, Eperweg 18, 8167 LH Oene**

Samenvatting

- a. Inspreker verzoekt tot het verharden van het perceel (kadastraal aangeduid met nummer 1840) gelegen achter het garagebedrijf gevestigd aan de Eperweg 18 te Oene, om dit te gebruiken voor het stallen van ingekochte en ingeruilde auto's. Tijdens de hoorzitting heeft inspreker aangegeven dat een deel van het terrein al ongeveer 15 jaar gebruikt wordt voor autostalling. Met het verharden van het (gehele) perceel bestaat de mogelijkheid om parkeermogelijkheid voor bezoekers te creëren. Dit is bevorderend voor de verkeersveiligheid op de Eperweg. Het woonhuis en de ruimte achter dit woonhuis kan wat inspreker betreft gewijzigd worden van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden, indien het perceel kadastraal aangeduid met nummer 1840 de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" krijgt.
- b. De eigenaar van het aangrenzende perceel, de heer Van den Hul, gaf aan geen bezwaren te hebben tegen verharding van het perceel. Hij stelde als voorwaarde dat hij geen hinder wenst te hebben van uitlaatgassen die door de heg komen.

Reactie gemeente

**Ad a.**

*Vanuit ruimtelijke overwegingen is het gewenst om dergelijke activiteiten zo veel als mogelijk te concentreren. Dit geldt te meer voor een locatie als onderhavige, dat grenst aan het buitengebied en omsloten wordt door woningen. Dat is de reden waarom het kadastraal aangeduide perceel met nummer 1840 in het voorontwerpbestemmingsplan deels de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" toegewezen heeft gekregen. De gemeente is van mening dat het bedrijf bestemmingsplantechnisch (!) enige uitbreidingsruimte gegeven dient te worden. Daarbij is in acht genomen de huidige situatie (weliswaar in strijd met het thans geldende bestemmingsplan), die reeds gedurende lange tijd aanwezig is. De plankaart zal overeenkomstig het huidige gebruik aangepast worden. Dit betekent dat het terrein uitsluitend gebruikt mag worden voor het stallen van motorvoertuigen. De gemeente ziet geen aanleiding om hiervoor in de plaats het woonhuis en de hierachter liggende gronden, te bestemmen voor "Woondoeleinden".*

---

*De gemeente is van mening dat indien er een verkeersonveilige verkeerssituatie op de Eperweg ontstaat als gevolg van geparkeerde auto's, de gemeente hiervoor andere instrumenten ter beschikking heeft, zoals bijvoorbeeld het instellen van een parkeerverbod.*

**Ad b.**

*Bij het afwegen van dergelijke verzoeken is het goed om het standpunt van de burens te vernemen. Op eventuele aanpassingen die doorgevoerd worden naar aanleiding van de inspraakprocedure heeft een ieder de gelegenheid om op deze aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen in te dienen. Milieuaspecten, zoals uitlaatgasen, dienen afdoende geregeld te worden in een milieuvergunning dan wel er dient voldaan te worden aan de voorschriften van één of meerdere amvb's (algemene maatregelen van bestuur).*

**3. Inspraakreactie van T. Berghorst, Dorpsstraat 29, 8167 NK Oene**

Samenvatting

Inspreker ziet graag het aan de achterzijde bebouwd perceel als woonbestemming. Een en ander overeenkomstig de bijgeleverde situatietekening. Bij honorering van het verzoek kan inspreker akkoord gaan met het verwijderen van de woon-/winkelbestemming. Tijdens de hoorzitting heeft inspreker aangegeven dat de woning door twee huishoudens bewoond wordt, waarvan één huishouden in het gebouw waar tot een aantal jaren geleden de winkel gevestigd was.

Reactie gemeente

*In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Winkel met woningen". Op basis van deze bestemming is bij een winkel één woning toegestaan. Aangezien ter plaatse reeds enkele jaren geen winkel meer aanwezig is, is de bestemming "Woondoeleinden" opgenomen waarbinnen één woning bestemd is.*

*Het huidige gemeentelijk beleid regelt dat aan verzoeken van burgers tot het toestaan van een woning geen toestemming wordt gegeven, tenzij er sprake is van het opheffen van een milieuhinderlijke situatie. In casu is/was er geen sprake van een milieuhinderlijke situatie. Het verzoek wordt op basis van het huidige gemeentelijk beleid niet ingewilligd.*

*Het voorontwerpbestemmingsplan "kern Oene" regelt wel dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, met dien verstande dat hierdoor het aantal woningen niet vergroot wordt en de inhoud van het woonhuis ten minste 800 m<sup>3</sup> bedraagt. Wanneer het bestemmingsplan "kern Oene" in werking is getreden kan een verzoek om deze vrijstelling worden gedaan. Het al dan niet verlenen van de vrijstelling laat onverlet de eventuele andere benodigde toestemmingen en regelgeving die verleend dienen te worden respectievelijk waaraan voldaan dient te worden (bouwvergunning, bouwbesluit en dergelijke). De gemeente ziet wel aanleiding om de bouwgrens van de bestemming "Woondoeleinden" in het ontwerpbestemmingsplan te verruimen.*

---

*Op grond van artikel 3.4.1 onder a is het tevens mogelijk om vrijstelling te verlenen om per huishouden 60 m<sup>2</sup> aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toe te staan.*

#### **4. *Inspraakreactie van Tekenburo Gerritsen, H.A. Gerritsen, Gatherweg 14, 8171 LC Vaassen***

##### Samenvatting

- a. Inspreker neemt aan dat de in artikel 3.2 van de voorschriften de genoemde goot- en nokhoogte, bouwblokgrootte en de dakhelling de enige criteria zijn voor het bepalen van de inhoudsmaat.
- b. Inspreker verzoekt om de genoemde bouwhoogte in artikel 3.2.2 lid d., dat betrekking heeft op aangebouwde bijgebouwen bij woningen, te wijzigen in 5 meter, evenals dat opgenomen is bij aangebouwde bijgebouwen op gronden met de bestemming "Detailhandel".
- c. Inspreker verzoekt, teneinde doorwerking van het streekplan in het bestemmingsplan te bevorderen, om de bebouwde oppervlakte ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen, evenals voor alle functieveranderingen in het buitengebied, te verruimen van 200 m<sup>2</sup> naar 350 m<sup>2</sup>.
- d. Deze inspraaksuggestie richt zich op artikel 22.1.2 (overgangsbepalingen bouwwerken). Inspreker is van mening dat de overgangsbepaling ook van toepassing dient te zijn voor bouwwerken waarvoor geen vergunning is verleend. Het kan volgens inspreker niet zo zijn dat een bouwwerk, welke is opgericht voordat een nieuw bestemmingsplan ter visie is gelegd en hiermee in strijd is, alsnog verwijderd dient te worden. Deze bouwwerken vielen bij voorgaande bestemmingsplannen volgens inspreker ook onder het overgangsrecht.

##### Reactie gemeente

###### **Ad a.**

*Deze aannahme is juist. Voor dorpskernen is het meer van belang om de omvang van bouwwerken en de situering daarvan vast te leggen in bebouwingsgrenzen, hoogte en goothoogte in plaats van het opnemen van een inhoudsmaat.*

###### **Ad b.**

*De bepaling in het voorontwerpbestemmingsplan, dat de hoogte van een aangebouwd bijgebouw maximaal 3 meter mag bedragen, is een omissie. Ook voor dergelijke gebouwen is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om de goothoogte en hoogte te stellen op 3 respectievelijk 5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit aangepast worden.*

###### **Ad c.**

*De gemeenteraad heeft op 23 juni 2005, bij de behandeling van het bestemmingsplan "Buitengebied", een motie aangenomen waarin het college van B&W wordt opgeroepen om de nieuwe mogelijkheden voor de landgoederen en andere economische dragers in het buitengebied (die voortvloeien uit het Streekplan 2005) te inventariseren en voorstellen te ontwikkelen tot een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied". Eén van de nieuwe mogelijkheden betreft het verruimen van de oppervlakte ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen van 200 m<sup>2</sup> naar 350 m<sup>2</sup>. Het ligt, nu er een nieuw bestemmingsplan voor de kern Oene opgesteld wordt, voor de hand om deze verruiming in het ontwerpbestemmingsplan "kern Oene" op te nemen. Het bestemmingsplan wordt als zodanig aangepast.*

---

**Ad d.**

*Bouwwerken die in strijd met het (thans) geldende bestemmingsplan zijn opgericht, zijn in artikel 22.1.2 uitgesloten van de overgangsbepalingen. Dit geldt ook voor bouwwerken die in strijd zijn met de overgangsbepalingen van het (thans) geldende bestemmingsplan. Bouwwerken die overeenkomstig het (thans) geldende bestemmingsplan zijn opgericht, inclusief de overgangsbepalingen van dat plan, zijn in het bestemmingsplan "kern Oene" óf positief bestemd óf zijn wederom onder de overgangsbepalingen gebracht. Het is niet zo dat bouwwerken, die illegaal zijn opgericht ten tijde van het (thans) geldende bestemmingsplan, onder het overgangsrecht van het (thans) geldende bestemmingsplan vallen. Het wordt niet wenselijk geacht deze bouwwerken via het overgangsrecht van het bestemmingsplan "kern Oene" toe te staan.*

**5. Inspraakreactie van G. van Spijkeren, Boudewijnsweg 3, 8167 NZ Oene**

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat de achtertuinen van de woningen Boudewijnsweg 3 tot en met 15 (oneven) qua diepte in geen verhouding staan tot de grootte van de woning en dat de achtertuin veel te weinig leef- en belevingsruimte biedt. De achtertuin is 8 meter diep; achter de garage 5 meter.

Het verzoek van inspreker is om de bestemming "Woondoeleinden" in westelijke richting uit te breiden opdat de tuindiepte circa 15 meter zal bedragen. Daarmee wordt de verhouding tuin en grootte van de woning in een juister perspectief gebracht. Ter onderbouwing van het verzoek geeft inspreker aan dat er aan de rand van de woonbebouwing in landelijk Oene duidelijk behoefte is aan meer tuinruimte, om zo de overgang naar het landschap vloeiender te maken en het landschap beter tot zijn recht te doen komen. Hierdoor wordt ook een ruimere groenstructuur achter onze woning en een betere woonwijkenfeer gewaarborgd, hetgeen past in het door de gemeenteraad vastgestelde Groenstructuurplan.

Reactie gemeente

*De woningen Boudewijnsweg 3 tot en met 15 (oneven) hebben in het voorontwerpbestemmingsplan "kern Oene" de bestemming "Woondoeleinden" en "Tuin" gekregen. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen waarbinnen zowel hoofd- als aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht. De diepte van het bouwvlak is voor de betreffende percelen 12 meter diep. Voor zover niet de volledig bouwmogelijkheden benut zijn, mogen de onbebouwde gronden gebruikt worden als erf/tuin bij de woning. In de huidige situatie bedraagt de tuindiepte inderdaad circa 8 meter; achter de garage circa 5 meter. Bij eventuele verkoop van gemeentelijke gronden (strook van circa 2,50 meter breed), die in het voorliggende bestemmingsplan een woondoeleindenbestemming hebben gekregen, zal de tuindiepte circa 10,50 meter bedragen; achter de garage circa 7,50 meter. Dit zijn voor dergelijke woningen acceptabele maten, die geen afbreuk doen aan de woonwijkenfeer. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de woonbestemming behorende bij de woning te vergroten. Temeer omdat de gronden niet in eigendom bij inspreker zijn én omdat de gemeente op de betreffende (gemeentelijke) gronden een plan gaat ontwikkelen dat voorziet in woningbouw.*

---

**6. *Inspraakreactie van W.H. Kamphuis, Boudewijnsweg 7, 8167 NZ Oene***

Aangezien deze inspraakreactie dezelfde strekking/inhoud heeft als de inspraakreactie genoemd onder punt 5, wordt verwezen naar hetgeen hierin is verwoord.

**7. *Inspraakreactie van J. Kiesbrink, Boudewijnsweg 9, 8167 NZ Oene***

Aangezien deze inspraakreactie dezelfde strekking/inhoud heeft als de inspraakreactie genoemd onder punt 5, wordt verwezen naar hetgeen hierin is verwoord.

**8. *Inspraakreactie van R. Hoek, Boudewijnsweg 11, 8167 NZ Oene***

Aangezien deze inspraakreactie dezelfde strekking/inhoud heeft als de inspraakreactie genoemd onder punt 5, wordt verwezen naar hetgeen hierin is verwoord.

**9. *Inspraakreactie van W.H. Kamphuis, Boudewijnsweg 13, 8167 NZ Oene***

Aangezien deze inspraakreactie dezelfde strekking/inhoud heeft als de inspraakreactie genoemd onder punt 5, wordt verwezen naar hetgeen hierin is verwoord.

**10. *Inspraakreactie van A. Vijge, Boudewijnsweg 15, 8167 NZ Oene***

Aangezien deze inspraakreactie dezelfde strekking/inhoud heeft als de inspraakreactie genoemd onder punt 5, wordt verwezen naar hetgeen hierin is verwoord.

**11. *Inspraakreactie van T. Nooteboom, Horthoekerweg 22, 8167 LX Oene***

Samenvatting

- a. Inspreker verzoekt om de op 29 maart 2005 vergunde situatie (bouw woning en gebruik van agrarische gronden als tuin) als zodanig te bestemmen.
- b. Inspreker verzoekt om de nieuwe plaatselijke, kadastrale situatie op de plankaart te vermelden.

*Reactie gemeente*

***Ad a.***

*Per abuis is de vergunde situatie niet bestemd in het voorontwerpbestemmingsplan "kern Oene". Op dit punt zal het ontwerpbestemmingsplan "kern Oene" worden aangepast.*

***Ad b.***

*De gemeente beschikt inmiddels over een kadastertekening waarop het nieuwe bouwperceel is aangegeven. Dit nieuwe bouwperceel zal opgenomen worden op de bestemmingsplankaart.*

*De gemeente beschikt (nog) niet over een kadastrale inmeting van de woning. De woning kan dan ook niet worden opgenomen als ondergrond op de bestemmingsplankaart.*

---

*De Kadastrale kaart en de Grootchalige Basiskaart Nederland wordt als ondergrond gebruikt voor het tekenen van de bestemmingsplankaart. De bestemmingsplankaart geeft de bestaande gebouwen en de namen van de belangrijkste wegen, straten en waterwegen weer. De kadastrale situatie en GBKN als onderlegger voor de bestemmingsplankaart is "slechts" bedoeld om de omgeving, waarop het plan betrekking heeft, (her)kenbaar te maken voor de gebruiker van deze plankaart.*

*Het al dan niet opnemen van de vergunde situatie op de bestemmingsplankaart doet overigens niets af aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan voor het perceel biedt.*

## **12. Inspraakreactie van de heer Riphagen, Kerkweg 34, 8167 PG Oene**

### Samenvatting

- a. Per abuis verwijst inspreker naar de kadastrale percelen met de nummers 1854, 1855 en 1856, die betrekking hebben op de percelen Kerkweg 1, 3 en 5 te Oene.
- b. Inspreker wil binnen enkele jaren de door hem in Zwolle uitgeoefende praktijk als Accountant-Administratieconsulent in een geschikt, nieuw te bouwen woon-/praktijkpand voortzetten. Het thans geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze ontwikkeling op de kadastrale percelen nr. 1630 en 1859 binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te realiseren. Inspreker maakt dan ook bezwaar tegen wijziging van de bestemming van deze percelen van "Bedrijfsdoeleinden" naar (deels) "Agrarische doeleinden" en (deels) "Woondoeleinden" (waarbinnen de gewenste ontwikkeling niet past) en verzoekt om het bestemmingsplan aan zijn plannen aan te passen.

### Reactie gemeente

#### **Ad a.**

*Deze percelen worden in deze reactie buiten beschouwing worden gelaten.*

#### **Ad b.**

*Een gedeelte van het perceel (verder: het perceel) waarop de beoogde activiteiten betrekking hebben, heeft in het geldende bestemmingsplan "Oene, 3<sup>e</sup> partiële herziening", de bestemming "Bedrijfsdoeleinden, uit te werken ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening". De voorschriften van de 4<sup>e</sup> partiële herziening zijn van toepassing (onder andere artikel 2.7a). Het perceel mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van één of meer nijverheids-, ambachtelijke of handelsbedrijven, met de daarbijbehorende gebouwen (één bedrijfswoning per zelfstandig bedrijf met de daarbijbehorende bijgebouwen daaronder begrepen, andere-bouwwerken en andere-werken, een en ander overeenkomstig een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).*

*De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 75% en de maximum goothoogte bedraagt 8 meter.*

*De door inspreker gewenste nieuw te bouwen woon-/praktijkpand op het perceel past niet binnen het geldende bestemmingsplan maar ook niet binnen het voorontwerpbestemmingsplan "kern Oene". Het bestemmingsplan kent als uitgangspunt dat in belangrijke mate de huidige ruimtelijke situatie bestemd wordt en/of dat wordt uitgegaan van be-*

---

*staand beleid. Voor het perceel is het bestaande gebruik bestemd, namelijk agrarisch gebruik.*

*Binnen de gemeente geldt het beleid inzake de afhandeling van verzoeken van particulieren om een bouwmogelijkheid voor een woning. Uitgangspunt is dat deze verzoeken worden afgewezen, uitgezonderd in gevallen waar 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.*

*Weliswaar is in onderhavige situatie geen milieuhinderlijk bedrijf aanwezig, doch het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om de geldende bestemming uit te werken ten einde de vestiging van één of meerdere bedrijven in categorie 1 en 2 (en met vrijstelling categorie 3) én een bedrijfswoning per zelfstandig bedrijf op het perceel mogelijk te maken met een bebouwingspercentage van 75% (= circa 850 m<sup>2</sup>) en een goothoogte van 8 meter. De door inspreker gewenste woon-/praktijkpand ter plaatse is echter planologisch gezien een passender bestemming. De gemeente is dan ook bereid om aan het verzoek medewerking te verlenen. In het ontwerpbestemmingsplan zal een deel van het perceel voorzien worden van een "uit te werken" bestemming (ex artikel 11 WRO). De "uit te werken" bestemming wordt voorzien van een aantal (stedenbouwkundige en programmatische) uitwerkingsregels. Het overige deel van het perceel zal de bestemming "Agrarische doeleinden" houden.*

### **13. Inspraakreactie van de heer B. Mulder, Wethouder Heeringstraat 1, 8167 NC Oene**

#### Samenvatting

- a. Inspreker heeft geconstateerd dat de bestemming van enkele percelen gewijzigd is van detailhandel in bedrijfsdoeleinden. Volgens hem geeft dat meer ruimte voor (ongewenste) ontwikkelingen, hetgeen in tegenspraak is met de tekst in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan (betreft citaat uit de Toekomstvisie Epe 2010). De gemeente zou ook in Oene veel meer moeten werken aan het terugdringen van bedrijfsmatige activiteiten en aldus de leefbaarheid bevorderen. Het bestemmingsplan is één van de middelen om dat te bewerkstelligen. Het verwijderen van enkele rotte plekken in de kern van het dorp zou naar de mening van inspreker de hoogste prioriteit dienen te hebben.
- b. Inspreker vindt in het bestemmingsplan, in met name de artikelen 5 en 10 Bedrijfsdoeleinden en Detailhandel, niets terug over 'leefbaarheid'. In de hoorzitting geeft inspreker aan dat artikel 5 en 10 niet spreekt over het criterium "woonsituatie", zoals dat wel is opgenomen in artikel 20, onder b.2.
- c. Inspreker geeft aan dat achter de woning Houtweg 6 een bedrijfsterrein is gemaakt ten behoeve van de slagerij Ter Weele. Het bedrijfsgebouw dat nog op de kaart staat ingetekend is gesloopt en is herbouwd dichtbij de woning van inspreker. Inspreker geeft aan straks volledig ingebouwd te zitten.
- d. Inspreker constateert dat in het voorontwerpbestemmingsplan het bouwvlak van het perceel Houtweg 8 (slagerij Ter Weele) aanzienlijk is vergroot. Slagerij Ter Weele bezorgt dagelijks veel overlast. De milieubeschikking wordt niet nageleefd en er zijn diverse illegale bouwwerken aanwezig op het perceel.

- 
- e. Elke uitbreiding c.q. vergroting van het bouwvlak is voor inspreker onaanvaardbaar. Vergroting van het bouwvlak wekt de indruk dat er aan legalisatie wordt gewerkt. Inspreker zoekt om de medewerking aan de uitbreidingsplannen te herzien en verwacht van de gemeente dat ook de beoogde uitbreiding op het terrein van de Rabobank niet meegenomen wordt in de definitieve versie van het nieuwe bestemmingsplan. Met een uitbreiding c.q. vergroting van het bouwvlak wordt de leefbaarheid door het bedrijf geweld aangedaan, waartegen door de gemeente onvoldoende wordt opgetreden. Bij het principebesluit tot uitbreiding van de slagerij Ter Weele wordt in het stedenbouwkundig advies voorbij gegaan aan de belangen van de aanwonenden.

Reactie gemeente

**Ad a.**

*Het bestemmingsplan kent als uitgangspunt dat in belangrijke mate de huidige ruimtelijke situatie bestemd wordt. Een groot aantal percelen in het voorontwerpbestemmingsplan is om die reden dan ook van bestemming gewijzigd. Bij de bedrijfsdoeleindenbestemming is ervoor gekozen om de huidige functie expliciet te bestemmen door op het opnemen van de aanduiding "hba" (huidige bedrijfsactiviteit toegestaan) op de plankaart. Deze beperking geldt niet binnen een detailhandelsbestemming. In bijlage 2 behorende bij de voorschriften zijn de bedrijfsactiviteiten expliciet per locatie beschreven. Deze 'op maat' toegekende bestemming betekent niet per definitie dat er 'bij recht' meer ruimte voor (ongewenste) ontwikkelingen wordt geboden. Functieveranderingen worden slechts toegestaan eerst nadat hiervoor door het college van burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend (artikel 5.4.1). Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn voorwaarden verbonden, die verband houden met onder andere de milieubelasting/-situatie, hinder, gevaar en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De gemeente is van mening dat met de voorgestelde regeling de leefbaarheid in Oene niet in het geding is. De bedrijfsbestemming doet bovendien meer recht aan de situatie. De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" blijft in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd.*

*Gelet op het voorgaande deelt de gemeente de door inspreker geconstateerde strijdigheid met de Toekomstvisie Epe 2010 niet. In de Toekomstvisie is bovendien het streefbeeld dat in elke kern een basisaanbod van voorzieningen dient plaats te vinden. Het behouden van de aanwezige voorzieningen is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid en werkgelegenheid in Oene. Ten opzicht van het (thans) geldende bestemmingsplan is overigens te zien dat het aantal detailhandels- en bedrijfsbestemmingen in het voorontwerpbestemmingsplan "kern Oene" is afgenomen.*

**Ad b.**

*Artikel 5 en 10 geeft regels om de leefbaarheid te waarborgen. Zo geeft artikel 5.3 onder c, d en e en artikel 10.3 onder c, d en e nadere eisen die verband houden met de leefbaarheid (nadere eisen omtrent milieusituatie, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden). Voor een uitleg hierop wordt verwezen naar de toelichting op de voorschriften (pagina 22 van de toelichting). De gemeente is het met inspreker eens dat criterium "woonsituatie" ook zou moeten gelden voor de artikelen 5 en 10. Dit criterium zal als zodanig worden toegevoegd aan de voorschriften.*

**Ad c.**

*In het voorontwerpbestemmingsplan "kern Oene" heeft het perceel Houtweg 6 te Oene*

---

de bestemming "Woondoeleinden" en mag derhalve niet voor bedrijfsdoeleinden gebruikt worden. De gemeente zal hier op toezien en indien nodig handhavend optreden.

**Ad d.**

De gemeente heeft op 20 januari 2005 (onder voorwaarden) het verzoek tot uitbreiding van slagerij Ter Weele & Zn, Houtweg 8 te Oene, vanuit stedenbouwkundig oogpunt positief beoordeeld. Op dit moment worden de milieuhygiënische aspecten van de uitbreiding onderzocht. Er vindt een onderzoek plaats naar geur, bodemgesteldheid en akoestiek.

De uitbreiding van de slagerij is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Indien de uitbreiding vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is, loopt deze uitbreiding via een afzonderlijk planologisch traject (vrijstelling of bestemmingsplanherziening). De gemeente is van mening dat tot die tijd de huidige aanwezige (vergunde/toegestane) situatie bestemd dient te worden. Het ontwerpbestemmingsplan zal als zodanig aangepast worden.

Overeenkomstig het handhavingsbeleid van de gemeente zal de gemeente toezien op naleving van de regelgeving.

**14. Inspraakreactie van de familie W. Kerkmeijer en de familie W.J. Belder, Eperweg 20, 8167 NC Oene**

Samenvatting

Insprekers zijn het oneens met de grensvlakken van de bestemming "Woondoeleinden", zoals deze voor hun perceel op de plankaart zijn getekend. Zij verzoeken dan ook het gehele perceel voor "Woondoeleinden" aan te duiden, overeenkomstig het huidige gebruik, en de reeds verleende vergunning voor uitbreiding van de woning in het bestemmingsplan te corrigeren. Tijdens de hoorzitting is aangegeven dat op het perceel, achter de dubbele garage, twee stacaravans geplaatst zijn. Deze stacaravans zullen te zijner tijd verwijderd worden.

Reactie gemeente

In 2003 is, met toepassing van een binnenplanse vrijstelling, bouwvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het voormalige agrarisch gebouw tot woning, inclusief de achter de oorspronkelijke dienstwoning gelegen aangebouwde (agrarische) gebouwen. Het hoofdgebouw zal alsnog binnen de bouwgrenzen gebracht worden. De bijgebouwen (al dan niet aangebouwd) worden allen binnen de bestemming "Woondoeleinden" gebracht, doch niet binnen de bouwgrenzen. Voor deze bouwwerken geldt derhalve de aan- en bijgebouwenregeling in artikel 3 (met name artikel 3.2.2) van de voorschriften. De gronden achter het hoofdgebouw waarop geen gebouwen staan, krijgen in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Tuin".

In de inspraakreactie geven insprekers aan dat de dubbele garage, aangeduid met nummer 5, vergund is. Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend, doch een vergunning is nimmer verleend. De gemeente zal zich beraden over deze situatie. Dit geldt eveneens voor de zonder gemeentelijke toestemming geplaatste stacaravans.

---

## **8.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85**

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is overleg gevoerd met de daarvoor in aanmerking komende instanties. De resultaten hiervan zijn onderstaand samengevat en voorzien van een reactie.

### **1. VROM-inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem**

#### Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de VROM-inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan kan wat de Inspectie betreft een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook provincie als zodanig heeft geadviseerd.

#### Reactie gemeente

*Gezien het positief advies van de provincie vormt het plan een basis voor toepassing van artikel 19, lid 2 WRO.*

### **2. Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn**

#### Samenvatting

Het Waterschap Veluwe laat in de brief van 28 juli 2005 weten geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "kern Oene".

#### Reactie gemeente

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### **3. De vereniging De Hollandsche Molen, Molenbiotoopwacht A. van Dijk, Mosweg 24, 8191 JN Wapenveld**

#### Samenvatting

De heer Van Dijk verzoekt om een aantal aanvullingen in artikel 17 van de voorschriften van het bestemmingsplan aan te brengen.

#### Reactie gemeente

*Op 23 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Epe een regeling vastgesteld in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Epe voor de korenmolen De Werklust (NB de korenmolen en het grootste deel van de molenbiotoop bevindt zich in het bestemmingsplan "Buitengebied"). In het voorontwerpbestemmingsplan "kern Oene" is dezelfde regeling opgenomen. Het is, vanwege de gewenste uniformiteit in de bestemmingsplannen binnen de gemeente Epe, niet gewenst om voor een en dezelfde molen (en derhalve dezelfde molenbiotoop), een afwijkende regeling te hanteren. Bovendien is de gemeente van mening dat artikel 17 voorziet in een adequate bescherming van de molen De Werklust als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. Temeer omdat artikel 17, lid f. voorschrijft dat burgemeester en wethouders voor wat betreft de aanlegvergunning, gehouden zijn aan de Gelderse Molenverordening.*

---

#### **4. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem**

##### Samenvatting

Het bestemmingsplan geeft de provinciale diensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen of tot het voorstellen van nader overleg. Het plan kan een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO, mits ook de VROM-inspectie zulks heeft geadviseerd in haar advies met betrekking tot dit bestemmingsplan.

##### Reactie gemeente

*Het doet de gemeente deugt dat de provinciale diensten kunnen instemmen met de nieuwe bestemmingsplansystematiek van de gemeente. Met de provinciale coördinator is afgesproken dat de overige actualisatieplannen niet voor advies aan de provinciale diensten behoeven te worden voorgelegd.*

*Gezien het positief advies van de VROM-inspectie vormt het plan een basis voor toepassing van artikel 19, lid 2 WRO.*

december 2006.