

Nota inspraak en overleg

bestemmingsplan “De Boskamp”

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Inspraakreacties	3
3. Overlegreacties	9
4. Ambtshalve wijzigingen	10
Bijlage 1 inspraakreacties.....	11
Bijlage 2 overlegreacties	18

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en overleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan “De Boskamp”.

Het voorontwerp-bestemmingsplan “De Boskamp” voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de nieuwbouwplannen van Habion voor het woon-zorgcomplex De Boskamp en een gedeeltelijke omlegging van de Albert Schweitzerlaan in Epe.

Met ingang van 7 april 2010 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar de VROM-inspectie, provincie Gelderland en het waterschap Veluwe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er 5 inspraakreacties ingediend. Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de volledige inspraakreactie verwijzen wij u naar bijlage 1 bij deze nota.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn er 2 overlegreacties ingediend. Van de binnengekomen overlegreacties is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen, inclusief een gemeentelijke reactie. De volledige overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze nota.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de inspraakperiode zogenoemde ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In hoofdstuk 4 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de wijziging.

2. Inspraakreacties

1. inspraakreactie van de eigenaren van Albert Schweitzerlaan 7

Samenvatting reactie

- a. Insprekers wensen hun zienswijze ten aanzien van het voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Epe zuid naar voren te brengen. Dat betreft het voornemen tot sloop en nieuwbouw van de huidige Boskamp.
- b. Insprekers geven aan dat ten zuidwesten van hun huis een blok van 3 woonlagen is gesitueerd met een nokhoogte van 12-13 meter. Dat heeft drie ongewenste gevolgen.
 - a. Het uitzicht zal sterk afnemen. In plaats van naar (vrije) natuur rest slechts uitzicht op een aantal muren.
 - b. Zonlicht in de middag zal sterk reduceren. Beide leiden ertoe dat het dorpse karakter van ons huis meer een stadskarakter krijgt.
 - c. De inkijk in de achtertuin zal sterk toenemen, wat de privacy onaanvaardbaar aantast.
- c. Pal langs de achtertuin komt een ontsluitingsweg te liggen naar de ondergrondse garage en een aanzienlijk aantal (bovengrondse) parkeerplaatsen.
 - a. Dat leidt tot een zeer forse toename van de verkeersintensiteit, zowel overdag als 's nachts.
 - b. Gepaard hiermee is er een forse toename van geluidsoverlast. Niet alleen veroorzaakt door het autoverkeer, maar ook door lawaai daaromheen. Denk aan (luidkeels) afscheid nemen, dichtslaande portieren, enzovoort.
 - c. Hiermee samenhangend leveren uitlaatgassen een ongezonde en daarmee ongewenste situatie.
- d. Ten zuidwesten van het huis zijn eveneens een flink aantal parkeerplaatsen gesitueerd. De gevolgen daarvan zijn die als genoemd in het vorige punt.
- e. De waarde van het pand zal volgens insprekers drastisch afnemen, zodat zij planschade zullen vorderen.
- f. Insprekers geven aan dat uit de tekening "verkaveling" wordt opgemaakt dat de Albert Schweitzerlaan voor een deel wordt verlegd. Gezien het ontbreken van een legenda is de tekening voor de insprekers niet duidelijk. Insprekers wijzen erop dat hun huis bereikbaar moet blijven. De genoemde tekening wekt de suggestie dat een vrij ingewikkeld wegenstelsel wordt aanlegt. Het gevaar van de weergegeven constructie is dat vrij veel verkeer de oude tak zal inslaan. Die loopt vrijwel zeker dood, wat keren - en daarmee overlast – teweeg zal brengen.
- g. Insprekers geven aan dat zij de keuze om de Albert Schweitzerlaan te gebruiken als ontsluitingsweg naar de nieuwe Boskamp een merkwaardige en weinig doordachte optie vinden. Zij pleiten voor de optie dat de Beekstraat - die immers al onderdeel uitmaakt van de ring om Epe - die functie krijgt. Met wat aanpassingen zou de toegangsweg dan net naast het huidige benzinestation kunnen komen te liggen.
- h. Insprekers geven aan dat zij het bestemmingsplan in strijd vinden met de bepalingen van de wet milieubeheer, omdat geen redelijke afweging wordt gemaakt ter zake van de toenemende overlast qua vervuiling en geluid.
- i. Het verbaast insprekers dat in de plannen volstrekt geen rekening wordt gehouden met hun belangen en die van andere omwonenden. Zij geven aan dat geen rekening is gehouden met belangen van omwonenden in de zin van Algemene wet bestuursrecht. Zij zijn van mening dat het huidige plan volledig van tafel moet en hopen voor de toekomst op goed overleg met de direct omwonenden.

Reactie gemeente

- Ad a. Wij gaan er van uit dat de insprekers een inspraakreactie indienen op het voorontwerp bestemmingsplan "De Boskamp". Wij zullen deze zienswijze ten aanzien van het voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Epe-Zuid dan ook behandelen als een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan "De Boskamp".
- Ad b. Op het terrein van De Boskamp wordt een woongebouw met drie bouwlagen gesitueerd ten zuidwesten van de woning van de insprekers. Wij gaan hier in op de drie opmerkingen van de insprekers.
- Het uitzicht vanuit de zuid-westkant van de woning zal weinig tot niet veranderen. Wij zijn van mening dat door de situering van de woongebouwen, vanuit de woning van de insprekers nog steeds de weilanden in het beekdal kunnen worden gezien, doordat vanuit de woning langs de toekomstige nieuwbouw wordt gekeken.
 - Daarnaast zijn wij van mening dat, gelet op de hoogte van het gebouw en afstand tot de tuin van enige reductie van zonlicht in de middag sprake kan zijn, maar dat dit aanvaardbaar wordt geacht.
 - Ten slotte zijn de woningplattegronden in het nieuwe woongebouw zodanig dat niet direct in de achtertuin van de woning van de insprekers gekeken kan worden, zodat aantasting van privacy niet aan de orde is.
- Ad c. De insprekers voeren drie bezwaren aan tegen de ontsluitingsweg. Hier gaan we in op de drie onderdelen.
- De ontsluiting langs het perceel is uitsluitend bedoeld voor bewoners van de Boskamp. Het aantal verkeersbewegingen zal dus gering zijn. Van een forse toename van verkeersintensiteit is naar ons idee dan ook geen sprake.
 - Van geluidsoverlast zal nauwelijks sprake zijn, de parkeerplaatsen in de parkeergarage en achter de woongebouwen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor eigen bewoners. Bezoekers parkeren straks in het middengebied. De geluidsoverlast waar insprekers naar verwijzen, van afscheidnemende bezoekers vindt dus op grote afstand van de woning plaats.
 - Gelet op de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen zal van uitlaatgassen geen significante hinder ondervonden worden.
- Ad d. Voor beantwoording van punt d verwijzen wij naar beantwoording van punt c. Daarnaast wijzen wij insprekers erop dat, zoals op de verbeelding (plankaart) te zien is, tussen de parkeerplaatsen en de woning een groenstrook gerealiseerd is van 4,5 meter breed. Op deze manier wordt het toekomstig parkeren van bewoners en de woning van de insprekers op zorgvuldige manier van elkaar gescheiden.
- Ad e. Het staat de insprekers vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Een onafhankelijke instelling beoordeelt het verzoek en stelt te zijner tijd de hoogte van eventuele planschade vast.
- Ad f. De afbeelding "verkaveling" betreft een afbeelding in de toelichting. Voor de toekomstige loop van de Albert Schweitzerlaan verwijzen wij de inspreker naar de verbeelding (plankaart). Hierop is te zien dat er geen doodlopende weg voor de woning van insprekers komt te lopen. In plaats daarvan wordt een groenzone voor de woning gesitueerd. In de planregels is mogelijk gemaakt dat de insprekers een inrit krijgen door deze groenstrook. De Albert Schweitzerlaan komt in de nieuwe situatie circa 10 à 15 meter verder van de woning te liggen, waardoor eventuele verkeersoverlast juist zal afnemen.
- Ad. g. Allereerst wijzen wij de insprekers erop dat de Beekstraat geen deel uitmaakt van de centrumring van Epe. Daarnaast wijzen wij erop dat er een bewuste keuze is gemaakt om de nieuwe Boskamp niet te ontsluiten via de Beekstraat. Dit betekent immers een extra kruising op een drukke weg, met kans op gevaarlijke verkeerssituaties, terwijl het aantal verkeersbewegingen niet dermate zal toenemen dat huidige ontsluiting in de nieuwe situatie niet meer voldoet. Derhalve is gekozen om de Albert Schweitzerlaan te blijven gebruiken als ontsluiting van De Boskamp.

- Ad h. Het voorontwerp bestemmingsplan “De Boskamp” voldoet wel degelijk aan de Wet milieubeheer, zoals te lezen is in hoofdstuk 3 van de toelichting. Hierin zijn diverse onderzoeken opgenomen die in het kader van de Wet milieubeheer moeten worden uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen milieukundige belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de Boskamp.
- Ad i. Wij bestrijden de suggestie dat geen rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. In de stedenbouwkundig opzet van het plan is er bewust voor gekozen om de laagste delen van de bebouwing aan de randen te plaatsen en de hoogste delen het verst van bestaande bebouwing. Daarnaast is ervoor gekozen om de toekomstige bebouwing niet te dicht op de erfgronden te bouwen in verband met visuele hinder. Dit heeft tot gevolg dat de ontsluiting aan de randen is gesitueerd. Aangezien dit uitsluitend een ontsluiting voor eigen verkeer betreft zal het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn. Ook zijn omwonenden tijdens het planproces uitvoerig geïnformeerd op informatievonden in 2008 en 2010. Het plan is dus niet in strijd met de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarnaast wordt het plan in de zin van de Awb ter visie gelegd, hetgeen onderdeel is van de belangenafweging.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. inspraakreactie van de bewoner van Albert Schweitzerlaan 211

Samenvatting reactie

- a. Inspreker geeft aan dat er aan hun zijde een hoog gebouw zal komen te staan van 4 lagen met een schuin dak. Zij wijzen erop dat dit nooit past in een hoogte van 13 meter zoals staat omschreven. Er wordt volgens de inspreker gerommeld met de hoogte.
- b. Tevens geeft inspreker aan dat zij straks aankijken tegen hoge gevel in plaats van de Boskampweg. Zij maken dan ook bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de hoogte van het gebouw, twee bouwlagen is volgens inspreker wel acceptabel en passend binnen Epe.
- c. Inspreker maakt ten slotte bezwaar dat er 90% bebouwd mag worden. Dit is volgens inspreker te veel, waardoor het hele terrein straks een berg steen is.

Reactie gemeente

- Ad a. Voor het zorggedeelte is gekozen voor een getrapte opbouw waarbij een gedeelte 2 lagen hoog is, een gedeelte 3 lagen hoog is en een gedeelte 4 lagen hoog is. Hier zijn in het bestemmingsplan respectievelijk de volgende hoogtes voor opgenomen, 10 m, 13 m en 16 m. Wij bestrijden dan ook dat er wordt gerommeld met de hoogte.
- Ad b. Tussen de woning van de inspreker en de nieuwbouw staat het gebouw ‘Bekenborgh’. Dit gebouw, van twee bouwlagen hoog, is onderdeel van het zorgcentrum de Boskamp, maar valt buiten de nieuwbouwplannen en dus buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Direct aan de zijde van de inspreker vinden dus geen ontwikkelingen plaats. Achter de ‘Bekenborg’ wordt een nieuw zorggedeelte gebouwd. Dit ligt op een afstand van circa 67 meter en ligt slechts zeer beperkt in het zicht van de woning van de inspreker, doordat het gedeeltelijk wegvalt achter de bestaande gebouwen. De inspreker kijkt dus niet direct tegen een hoge gevel aan. Ook wordt het zicht op de Boskampweg niet belemmerd. Door te kiezen voor een getrapte opbouw in plaats van een massief blok, zoals bij punt a reeds is aangegeven, is aangesloten bij het karakter van Epe. De bebouwing is naar ons idee dus passend binnen Epe.
- Ad c. Het bebouwingspercentage van 90% geldt uitsluitend binnen de bouwvlakken. Daarbuiten mag niet worden gebouwd. Het hele terrein zal straks niet voor 90% bebouwd zijn, maar voor maximaal circa 50%.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. inspraakreactie van de bewoner van Lohuizerweg 7

Samenvatting reactie

Inspreker wijst erop dat de kadastertekeningen en maquette onvolkomenheden bevatten. Het bedrijfspand gesitueerd aan de Lohuizerweg 7 te Epe heeft in 2003 een uitbreiding ondergaan waardoor er tot op de perceelgrens met de locatie Boskamp is gebouwd. Dit is in de tekeningen niet terug te zien. Aangezien deze achtergevel regelmatig onderhoud nodig heeft hoopt inspreker dat hier, ten tijde van de planning 2e en 3e fase, betreffende de afscheiding tussen de diverse percelen, rekening mee gehouden zal worden.

Reactie gemeente

Het perceel Lohuizerweg 7 valt buiten het plangebied. Deze reactie heeft dus geen invloed op het bestemmingsplan. Wel willen wij graag ingaan op de reactie. Voor de analoge verbeelding bij het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) van 11 mei 2009, hierop was de uitbreiding van het pand nog niet zichtbaar. Dit is niet van invloed op het plan. Tijdens de bouw van de 2^e en 3^e fase zal worden gekeken naar de werkelijke situatie ter plaatse, ook van aangrenzende percelen. Met bestaande bebouwing wordt dan rekening gehouden. Wij wijzen de inspreker erop dat op de GBKN van 31 maart 2010 de uitbouw eveneens niet zichtbaar is. Voor het doorvoeren van aanpassingen op de GBKN verwijzen wij de inspreker naar de Stichting GBKN Gelderland in Arnhem.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

4. inspraakreactie van de bewoner van Beekstraat 52

Samenvatting reactie

- a. Inspreker maakt bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan m.b.t. de te bebouwen oppervlakte. Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan in 1993 is gewijzigd. Tot dan was er sprake van een bestemmingsplan wat uitging van een percentage te bebouwen oppervlakte van het gehele terrein. Na de wijziging van het bestemmingsplan is het te bebouwen percentage niet meer van belang. Er wordt nu uitgegaan van een vaste plaats waar gebouwd kan worden. Hierbij is geen rekening gehouden met de omliggende panden etc. Volgens inspreker kan het dus zijn dat het gebouw met twee verdiepingen van de verzorging (keuken etc.) geplaatst wordt schuin achter de woning, op ongeveer 6 meter van de erfafscheiding. Volgens inspreker gaat dit ten koste van zijn privacy.
- b. Daarnaast maakt inspreker bezwaar tegen het woonblok van 3 verdiepingen achter zijn woning. Volgens inspreker komt het gebouw dicht bij zijn woning en zullen zowel bewoners als bezoekers gebruik maken van de toegang tot de huizen d.m.v. een galerij. Van hieruit kan men in de tuin kijken. Dit is volgens inspreker verstoring van de privacy.
- c. Inspreker maakt ook opmerkingen m.b.t. de achter de woning geplande parkeerplaatsen en een fietsenopbergruimte. Inspreker geeft aan dat uitlaatgassen en reuring van hen die de fiets ophalen hinderlijk is.
- d. Er is niets aangegeven m.b.t. de afscheiding die gemaakt wordt tussen de twee percelen. Inspreker stelt voor hier een stenen muur te laten plaatsen, op kosten van Habion.
- e. Ten slotte vraagt inspreker of er eisen kunnen worden gesteld aan de bevoorrading van de keuken etc?

Reactie gemeente

- Ad a. In het bestemmingsplan is bewust gekozen om te werken met bouwblokken in plaats van een bebouwingspercentage voor het hele terrein. Een bebouwingspercentage voor het hele terrein staat immers niet in de weg dat er op de erfafscheiding wordt gebouwd. Met bouwblokken wordt dit voorkomen. Tevens geven bouwblokken voor omwonenden meer inzicht in de toegestane bebouwing en ook meer zekerheid. Het gebouw met twee verdiepingen, waar de inspreker op doelt is vermoedelijk het zorggedeelte. Dit gebouw ligt echter op circa 40 meter van de tuin van de inspreker. Gelet op deze afstand en de hoogte van het gebouw is er volgens de gemeente geen sprake van aantasting van de privacy vanuit dit gebouw.
- Ad b. Achter de woning van de inspreker komt inderdaad een gedeelte van de Boskamp van drie lagen hoog. De afstand van het gebouw tot de perceelsgrens bedraagt tussen de 12 en 15 meter. Deze afstand is voldoende om inkijk in de tuin beperkt te houden. De afstand tot de woning van de inspreker bedraagt zelfs 40 meter. Deze afstand is ruim voldoende. Tevens merken wij op dat de woningen zodanig gesitueerd worden dat de voorkant naar het binnenplein is gericht en niet naar de tuin en woning van de inspreker.
- Ad c. Achter de woning van de inspreker worden geen parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Deze zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'parkeerterrein'. Wel is het mogelijk dat achter de woning van de inspreker een fietsenstalling wordt geplaatst. Dit is mogelijk binnen de bestemming Verkeer.
- Ad d. Het bestemmingsplan bevat geen specifieke regeling voor het soort erfafscheidingen. Erfafscheidingen zijn echter wel mogelijk binnen de regels bij het bestemmingsplan. Uiteraard kan de inspreker met Habion in contact treden om afspraken te maken over erfafscheidingen.
- Ad e. Het bestemmingsplan bevat uitsluitend zaken die ruimtelijk relevant zijn. Eisen aan bevoorrading kunnen niet worden gesteld in een bestemmingsplan. Uiteraard kan de inspreker met Habion in contact treden om afspraken te maken over bevoorrading.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

5. inspraakreactie van de bewoners van Albert Schweitzerlaan 5

Samenvatting reactie

- a. Insprekers verzoeken de gemeente te bevestigen, dat na Fase 1 (afgerond begin 2012) de oude Albert Schweitzerlaan zal zijn vervangen door een groenvoorziening met verlengde opritten voor de huisnummers 7 en 5 en dat het bouwverkeer vanaf begin 2012 geen gebruik meer zal maken van de nieuwe Albert Schweitzerlaan maar uitsluitend van de tijdelijke ontsluitingsweg naar de Beekstraat ter hoogte van het Tankstation Esso.
- b. Insprekers zijn van mening dat wat betreft de maximale hoogte van de nieuwe gebouwen de huidige hoogte van de bestaande Boskamp en R.S.G. bepalend zou moeten zijn en er zeker niet hoger gebouwd zou mogen worden om het specifieke karakter van deze buurt niet aan te tasten.

Reactie Gemeente

- Ad a. Wij bevestigen de intentie om na afronding van fase 1 het bouwverkeer via een tijdelijke ontsluiting naar de Beekstraat te leiden. Dit aspect wordt niet in een bestemmingsplan geregeld en is daarom niet opgenomen in het plan.
- Ad b. Wij kunnen melden dat de huidige Boskamp maximaal 4 bouwlagen hoog is. In het ontwerp voor de nieuwbouw is ervoor gekozen om dit aantal bouwlagen als grens te stellen. De maximale hoogte van de nieuwbouw bedraagt derhalve eveneens 4 bouwlagen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit slechts voor een klein gedeelte van de nieuwe Boskamp geldt. Het overgrote deel krijgt een hoogte van 2 of 3 bouwlagen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Overlegreacties

1. Overlegreactie van provincie Gelderland

Samenvatting reactie

De provinciale afdelingen achten het voorontwerp-bestemmingsplan “De Boskamp” een plan van lokale aard. Zij zien vanuit de provinciale verantwoordelijkheid (conform de op 19 maart 2008 door Provinciale Staten vastgestelde Wro-Agenda) geen reden om hierover advies uit te brengen.

Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, of wanneer eventuele wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal belang, hoeft het ontwerp-bestemmingsplan noch het vastgestelde bestemmingsplan aan de provincie worden toegezonden. In dat geval kan, indien gewenst, tevens gebruik gemaakt worden van de door Gedeputeerde Staten geboden mogelijkheid een gewijzigd vastgesteld plan eerder dan na 6 weken te publiceren.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie van provincie Gelderland voor kennis aan.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2. Overlegreactie van VROM-inspectie

Samenvatting reactie

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie van de VROM-inspectie voor kennis aan.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

1. actualiseren onderzoeken

Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, de waterhuishouding en voor archeologische waarden. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt daarom onderzocht welke waarden en milieuaspecten mogelijk in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan hiervoor zijn.

In het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan “De Boskamp” is door bureau DHV een natuurtoets opgesteld (maart 2009), een onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (januari 2009), een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (maart 2009) en tenslotte een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (februari 2009). Tevens is door bureau RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (maart 2009). Nadat de onderzoeken zijn uitgevoerd is de stedenbouwkundige opzet van het plan nader uitgewerkt. Dit heeft ertoe geleid dat de stedenbouwkundige schetsen in geringe mate zijn gewijzigd. Om er zeker van te zijn dat deze wijzigingen geen invloed hebben op de uitgevoerde onderzoeken is aan de bureaus gevraagd om op basis van de nieuwste tekeningen en gegevens de onderzoeken te actualiseren.

De geactualiseerde onderzoeken worden als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. De actualisatie leidt niet tot gewijzigde conclusies. In de toelichting bij het bestemmingsplan is, behoudens de datum van de onderzoeken, geen verdere wijziging doorgevoerd.

2. actualiseren woningaantallen en -verdeling

Het planproces is een dynamisch proces geweest. Gedurende het opstellen van het bestemmingsplan is de stedenbouwkundige opzet, binnen de marges van het exploitatieplan, nader uitgewerkt. Dit heeft ertoe geleid dat gedurende het opstellen van het bestemmingsplan er is geschoven met woningen tussen bouwblokken. Tevens zijn binnen de marges woningaantallen en -verdelingen in geringe mate gewijzigd. In het voorontwerp-bestemmingsplan heeft dit ertoe geleid dat er per abuis in verschillende hoofdstukken over verschillende aantallen wordt gesproken. Dit werkt uiteraard verwarrend voor de lezer. In het gehele bestemmingsplan zijn daarom de aantallen en categorieën geactualiseerd aan de hand van de laatste tekeningen en daarmee in alle hoofdstukken gelijk getrokken.

3. opnemen wijzigingsbevoegdheid

Wetgeving omtrent wonen en zorg is continu in beweging. Eén van de thema's die daarbij een rol speelt is het scheiden van wonen en zorg. Feitelijk zou dit erop neer kunnen komen dat in het zorggedeelte van het woon-zorgcomplex “De Boskamp” zelfstandig gewoond wordt door personen die elders hun zorg afnemen. Binnen de thans gekozen bestemming “Maatschappelijk” is zelfstandig wonen niet mogelijk. Er moet nu een relatie zijn met de zorgfunctie. Om toch optimaal voorbereid te zijn op mogelijke toekomstige ontwikkelingen wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming “Maatschappelijk” gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming “Wonen”. Deze wijziging is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Aan de wijzigingsbevoegdheid gaat een belangenafweging vooraf, waarin de eigenaar van De Boskamp, Op dit moment Habion, moet aantonen dat deze wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4 van de regels bij het bestemmingsplan.

Bijlage 1 inspraakreacties

AANGEZEEN

GEMEENTE EPE
INGEKOMEN OP

11 MEI 2010

Datum
5 mei 2010

Van

Mijn kenmerk
P/Epe/Boskamp

College van burgemeester en wethouders
Postbus 600
8160 AP Epe

2010-11818



Onderwerp
voorbereidingsbesluit gemeente Epe inzake Bestemmingsplan Epe-Zuid

Geacht college,

Bij deze wensen wij onze zienswijze ten aanzien van het voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Epe zuid naar voren te brengen. Dat betreft het voornemen tot sloop en nieuwbouw van de huidige Boskamp en alle daarbij behorende gebouwen. Uitgangspunt zijn wijzigingen met betrekking tot ons huis, Albert Schweitzerlaan 7.

Knelpunten zijn een toename van verkeers- en vooral geluidsoverlast, alsmede aantasting van ons uitzicht. Wij voeren daartoe het volgende aan.

1. Ten zuidwesten van ons huis bent u van plan een blok van 3 woonlagen neer te zetten. Nokhoogte daarvan zal 12-13 meter bedragen. Dat heeft drie ongewenste gevolgen.
 - a. Ons uitzicht zal sterk afnemen. In plaats van naar (vrije) natuur rest ons dan slechts uitzicht op een aantal muren.
 - b. Het zonlicht in de middag zal sterk reduceren. Beide leiden ertoe dat het dorpse karakter van ons huis meer een stads karakter krijgt. Epe is echter geen stad en zal dat hopelijk ook nooit worden.
 - c. De inblik in onze thans vrije en besloten achtertuin zal sterk toenemen, wat onze privacy onaanvaardbaar aantast.
2. Pal langs onze achtertuin komt een ontsluitingsweg te liggen naar de ondergrondse garage en een aanzienlijk aantal (bovengrondse) parkeerplaatsen.
 - a. Dat leidt tot een zeer forse toename van de verkeersintensiteit, zowel overdag als 's nachts. In de huidige situatie is er geen sprake van enige verkeersoverlast op zo korte afstand van ons perceel.
 - b. Gepaard hiermee is er een forse toename van geluidsoverlast. Die wordt niet alleen veroorzaakt door het autoverkeer zelf, maar ook door lawaai daaromheen. Denk aan (luidkeels) afscheid nemen, dichtslaande portieren, enzovoort.
 - c. Hiermee samenhangend zullen wij mogen "genieten" van uitlaatgassen. Dit is een ongezonde en daarmee ongewenste situatie.
3. Aan de voorzijde (ten zuidwesten van ons huis) situeert u eveneens een flink aantal parkeerplaatsen. De gevolgen daarvan zijn die als genoemd in het vorige punt.
4. De waarde van ons pand zal drastisch afnemen, zodat wij planschade bij u zullen verdienen.
5. Uit de tekening "verkaveling" kan worden opgemaakt dat u de Albert Schweitzerlaan althans voor een deel verlegt. Gezien het ontbreken van een legenda is een en ander niet duidelijk. Het spreekt voor zich dat ons huis bereikbaar moet blijven. Daar staat tegenover dat genoemde tekening de suggestie wekt dat u een vrij ingewikkeld wegensysteem gaat aanleggen. Het gevaar van de weergegeven constructie is dat vrij veel verkeer de oude tak zal inslaan. Die loopt vrijwel zeker dood, wat keren – en daarmee overlast – te wege zal brengen.

U heeft er blijkbaar voor gekozen de Albert Schweitzerlaan te gebruiken als ontsluitingsweg naar de nieuwe Boskamp. Een merkwaardige en weinig doordachte optie. Deze straat leent zich immers geenszins voor een grote hoeveelheid verkeer, zeker niet in twee richtingen. Veel meer voor de hand had gelegen dat de Beekstraat – die immers al onderdeel uitmaakt van de ring om Epe – die functie krijgt. Met wat aanpassingen zou de toegangsweg dan net naast het huidige benzinestation kunnen komen te liggen.

Wij willen u er verder op wijzen dat een en ander in strijd is met de bepalingen van de wet milieubeheer, omdat geen redelijke afweging wordt gemaakt ter zake van de toenemende overlast qua vervuiling en geluid. Deze wet verlangt een minst belastende oplossing. Daarvan is hier stellig geen sprake.

Het verbaast ons voor het overige dat in de plannen volstrekt geen rekening wordt gehouden met onze belangen en die van andere omwonenden die min of meer in hun achtertuin parkeerplaatsen te verduren krijgen in het thans voorliggende voorbereidingsbesluit. Dat had anders gemoeten. Het getuigt niet van het rekening houden met belangen van omwonenden in de zin van Algemene wet bestuursrecht.

Wij zijn van mening dat het huidige plan volledig van tafel moet en hopen voor de toekomst op goed overleg met de direct omwonenden.

Hoogachtend,
de erven Hulst,

Gelieve correspondentie uitsluitend te richten aan | per mail en per brief)

Epe 14 mei 2010

B en W van de Gemeente Epe,
Postbus 600
8160AP Epe

Bezwaarschrift

Geachte heer/mevrouw,

Van onze burens kregen wij afgelopen week documentatie die ze per mail hadden ontvangen over de nieuwbouw van de Boskamp. Als ik het goed heb begrepen komt er aan onze zijde een hoog gebouw te staan van 4 lagen met een schuin dak dit past nooit in een hoogte van 13 meter zoals staat omschreven. Dus er wordt weer gerommeld met de hoogte 13 m is 13 meter en geen 13,50.

Hier hebben wij dan ook grote problemen mee straks kijken we tegen hoge gevel aan nu kunnen we nog kijken tot de Boskamp weg. Wij maken dan ook bezwaar tegen de bestemmingsplan wijziging en de hoogte van het gebouw twee bouwlagen lagen zou ik acceptabel vinden ik vind het ook niet passen in Epe. Tevens maken we bezwaar dat er 90 % bebouwd mag worden veel te veel het hele terrein is straks een berg steen.

Hoogachtend,

GEMEENTE EPE
INGEKOMEN OP:

18 MEI 2010

2010-12484



Epe, 14 mei 2010.

GEMEENTE EPE
INGEKOMEN OP:

18 MEI 2010

Geachte heer/mevrouw,

Deze brief is naar aanleiding van de bijeenkomst in de Boskamp, waarbij de definitieve plannen betreffende de nieuwbouw van de Boskamp werden gepresenteerd. Bij de presentatie en de tekeningen is mij opgevallen dat de kadastrale tekeningen en maquette onvolkomenheden bevatten.

Met dit schrijven wil ik U erop attenderen dat het bedrijfspand gesitueerd aan de Lohuizerweg 7 te Epe in 2003 een uitbreiding heeft ondergaan waardoor er tot op de perceelgrens met de locatie Boskamp is gebouwd.

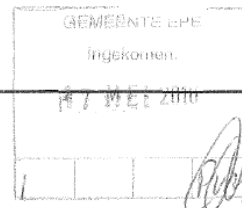
Dit is in de tekeningen niet terug te zien. Aangezien deze achtergevel regelmatig onderhoud nodig heeft hoop ik dat hier, ten tijde van de planning 2^e en 3^e fase, betreffende de afscheiding tussen de diverse percelen, rekening mee gehouden zal worden.

Met vriendelijke groet,

I. A. VAN LA

2010-12491





Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Epe
Markt 14
8162 CL Epe

Epe, 11 mei 2010
Betreft: Bezwaar betreffende nieuwbouw De Boskamp in Epe

Geacht College,

Op 23 september 2008 en op 8 april 2010 is er door Habion en De Boskamp een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonende met betrekking tot de nieuwbouw van De Boskamp, Albert Schweitzerlaan 25 in Epe. Bij deze bijeenkomst was ook een vertegenwoordiging van de Gemeente Epe aanwezig.

Uit de informatie is mij gebleken dat het voorliggende voorstel voor nieuwbouw leidt tot ernstige inbreuk op mijn privacy. Vooral wanneer ik geniet van mijn tuin heeft het voorstel van Habion voor mij ernstige nadelen. Het betreft ondermeer het volgende:

Wijziging van het bestemmingsplan m.b.t. de te bebouwen oppervlakte:

Het bestemmingsplan is in 1993 gewijzigd. Tot dan was er sprake van een bestemmingsplan wat uitging van een percentage te bebouwen oppervlakte van het gehele terrein. Hierdoor was het mogelijk om rekening te houden met de omliggende percelen m.b.t. waar gebouwd kon worden (mits men binnen het opgegeven percentage bleef van de te bebouwen oppervlakte). Na de wijziging van het bestemmingsplan is het te bebouwen percentage niet meer van belang. Er wordt nu uitgegaan van een vaste plaats waar gebouwd kan worden. Met het voorliggende voorstel zijn de bouwplekken van de diverse gebouwen dus geplaatst op die plaatsen op het terrein waar dit ook is toegestaan. Hierbij is/wordt geen rekening gehouden met de omliggende panden etc.

Zo kan het dus zijn dat het gebouw met twee verdiepingen van de verzorging (keuken etc.) geplaatst wordt schuin achter mijn woning, op ongeveer 6 meter van de erfafscheiding. Van hieruit kan men dus gewoon mijn tuin inzien ten koste van mijn privacy. Ik maak hier bezwaar tegen.

Een woonblok van 3 verdiepingen komt achter mijn woning. Zowel bewoners als bezoekers maken gebruik van de toegang tot de huizen d.m.v. een galerij. Van hieruit kan men zo mijn tuin in kijken. U begrijpt dat ook hier sprake is van een ernstige verstoring van mijn privacy. Ik maak hier bezwaar tegen.

Door de bouw van De Boskamp komt de bebouwing van de nieuwe woningen met drie woonlagen veel dicht bij mijn perceel en woning te liggen dan nu het geval is. Ook hier is sprake van privacy problemen.

2010-12354



Naast privacy problemen zoals boven omschreven heb ik ook opmerkingen m.b.t. de achter mijn woning geplande parkeerplaatsen en een fietsenopbergruimte. Dit wordt gerealiseerd op de erfafscheiding. U begrijpt dat uitlaatgassen en meer reuring van hen die de fiets ophalen hinderlijk is voor mij als ik van de tuin geniet. Ik maak hier dan ook ernstig bezwaar tegen.

Er is niets aangegeven m.b.t. de afscheiding die gemaakt wordt tussen de twee percelen. Ik stel voor hier een stenen muur te laten plaatsen. Op kosten van Habion.

Kunnen er ook eisen gesteld worden aan de bevoorrading van de keuken etc.? Waar vindt deze plaats? Vaak wordt nu de keuken al vroeg (06.00 uur) bevoorraad. Dit geeft veel geluidsoverlast. Kan afgesproken worden dat dit tussen 08.00 en 09.00 uur plaatsvindt?

Hoogachtend,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be a personal name.

GEMEENTE EPE
INGEKOMEN OP:

19 MEI 2010

Aan College van B&W van Epe
Postbus 600
8160 AP Epe

Onderwerp: Bestemmingsplan De Boskamp

Epe, 18 mei 2010

Geacht College,

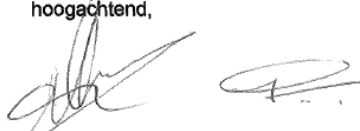
In het kader van de inspraakprocedure m.b.t. wijziging bestemmingsplan vragen wij in het bijzonder aandacht voor een tweetal voorwaardelijke aspecten.

Op de voorlichtingsbijeenkomst op 8 april j.l. is desgevraagd door de heer Van Bolderen bevestigd, dat het gedeelte van de Albert Schweitzerlaan (oud en nieuw) langs de R.S.G. noodgedwongen doch uitsluitend voor bouwverkeer gebruikt zal worden tijdens Fase 1. In een eerder schrijven van 19 oktober 2008 hadden wij onze zorgen hierover reeds aan u kenbaar gemaakt en in uw antwoord van 5 november 2008 werd onze mening gedeeld en de tijdelijke weg voor het bouwverkeer naar de Tongerenseweg/Beekstraat als expliciete doelstelling door de Gemeente geformuleerd. Gaarne verzoeken wij u ons te bevestigen, dat na Fase 1 (afgerond begin 2012) de oude Albert Schweitzerlaan zal zijn vervangen door een groenvoorziening met verlengde opritten voor de huisnummers 7 en 5 en dat het bouwverkeer vanaf begin 2012 geen gebruik meer zal maken van de nieuwe Albert Schweitzerlaan maar uitsluitend van de tijdelijke ontsluitingsweg naar de Beekstraat ter hoogte van het Tankstation Esso.

Voor wat betreft de maximale hoogte van de nieuwe gebouwen zijn wij van mening, dat de huidige hoogte van de bestaande Boskamp en R.S.G. hiervoor bepalend zou moeten zijn en er zeker niet hoger gebouwd zou mogen worden om het specifieke karakter van deze buurt niet aan te tasten.

Wij rekenen er hierbij op inspraak op basis van deze brief met een drietal bijlagen alvorens besluitvorming zal plaatsvinden en verwachten daarover tijdig door u op de hoogte gebracht te worden.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij,
hoogachtend,



Bijlagen: ons eerder schrijven dd. 19-10-2008
uw antwoord dd. 05-11-2008
uw verslag van 8 april 2010

2010-12833



Bijlage 2 overlegreacties

	provincie GELDERLAND
Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Epe Postbus 600 8160 AP EPE	Bezoekadres Huis der Provincie Markt 11 6811 CG Arnhem telefoonnummer (026) 359 91 11 telefaxnummer (026) 359 94 80 e-mailadres post@ Gelderland.nl internetsite www.gelderland.nl Postadres Postbus 9090 6800 GX Arnhem GEMEENTE EPE INGEKOMEN OP: 19 APR. 2010
datum 16 april 2010 onderwerp Overleg ex artikel 3.1.1 Bro Voorontwerp-bestemmingsplan De Boskamp	zaaknummer 2010-006420
Geacht college, De provinciale afdelingen achten het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan een plan van lokale aard. Zij zien vanuit de provinciale verantwoordelijkheid (conform de op 19 maart 2008 door Provinciale Staten vastgestelde Wro-Agenda) geen reden om hierover advies uit te brengen. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, of wanneer eventuele wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal belang, hoeft u het ontwerp-bestemmingsplan noch het vastgestelde bestemmingsplan aan de provincie toe te zenden. In dat geval kunt u, indien gewenst, tevens gebruikmaken van de door Gedeputeerde Staten geboden mogelijkheid een gewijzigd vastgesteld plan eerder dan na 6 weken te publiceren. Voor informatie over deze mogelijkheid en over de manier waarop de provincie in de verschillende bestemmingsplanfasen betrokken wenst te worden bij gemeentelijke plannen wordt verwezen naar de brief van Gedeputeerde Staten van 22 oktober 2009 met zaaknummer 2009-018420. Als er bij u een concreet verzoek om een bouwvergunning of een vrijstelling van het bestemmingsplan voorligt dat bij u is ingediend vóór 1 juli 2008 kan dit advies worden aangemerkt als een advies op grond van artikel 10 Bro 1985 en kan het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan worden aangemerkt als een categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2, van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).	
2010-09876 	
inlichtingen bij mw. O.A. van Rey e-mailadres post@ Gelderland.nl code: 00881453.doc /	telefoonnummer (026) 359 97 06 BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.10.824 Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529 ING, rekeningnummer 869762 btw-nummer NL001825100.B03 IBAN-nummer NL74BNGH0285010824 SWIFT/BIC: BNGHNL2G

Volledigheidshalve wordt er hierbij nog op gewezen dat de VROM-Inspectie positief dient te adviseren voordat u voor een project op grond van dit plan de vrijstellingsprocedure van artikel 19, lid 2, WRO kunt toepassen.

Hoogachtend,
namens de Algemeen Directeur
van de provincie Gelderland,



W.S.G. Meijer
teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering

Archief - Epe vooroverleg bestemmingsplan "De Boskamp", 29692

Van: Postbus vio-ruimtelijkeplannen <Vio-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "tineke.olieman@Epe.nl" <tineke.olieman@Epe.nl>
Datum: Dinsdag 25 Mei 2010 12:03
Onderwerp: Epe vooroverleg bestemmingsplan "De Boskamp", 29692
CC:

GEMEENTE EPE
INGEKOMEN

25 MEI 2010

Geacht college,

Op 1 april 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "De Boskamp".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Oost,
mr. R.J.M. van den Bogert

i.o.
ir. W.P.J. ter Haar
Coördinator

.....
VROM-Inspectie
Regioafdeling Oost
Pels Rijckenstraat 1 | 6814 DK | Arnhem
Postbus 136 | 6800 AC | Arnhem
.....
T 026 3528400
kenmerk: 29692

file://C:\Documents and Settings\Herm\Local Settings\Temp\3\XPGrpWise\4BFCF0D... 26-5-2010