



Gemeente Epe

Zienswijzennota

bestemmingsplan “Nieuweland 2”



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Zienswijzen inclusief gemeentelijke reacties.....	3
3. Vooroverlegreactie inclusief gemeentelijke reactie.....	7

1. Inleiding

De voorliggende "Zienswijzennota" bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Nieuweland 2". Het ontwerp-bestemmingsplan "Nieuweland 2" voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het verplaatsen van een bouwblok op het adres Nieuweland 2 te Epe en het wijzigen van de bebouwingsmogelijkheden.

Met ingang van 24 augustus 2011 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is er een vooroverlegreactie ingediend. Van de binnengekomen overlegreactie is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen, inclusief een gemeentelijke reactie.

2. Zienswijzen inclusief gemeentelijke reacties

1. Zienswijze d.d. 12 september 2011 van <reclamant A> 2011-67281

Samenvatting zienswijze

1. Hoewel in het voorliggende bestemmingsplan een aantal aanpassingen zijn gedaan ten opzichte van het eerdere voorontwerp, blijft reclamant van mening dat de geplande nieuwbouw door de grootte en hoogte een aantasting betekent van het woongenot van reclamant.
2. In de "nota inspraak en overleg bestemmingsplan Nieuweland 2" staat dat het nieuwe bouwblok qua grootte en volume overeenkomt met het naastliggende perceel Oude Wisselseweg 67, reclamant twijfelt hieraan. Volgens reclamant geeft het bouwblok van de geplande woning de mogelijkheid een woning te bouwen van plm. 9 x 13 m. De maat van de bestaande woning aan de Oude Wisselseweg is volgens reclamant kleiner. Volgens reclamant zou het nieuwe bouwblok expliciet de maximale maten van de woning moeten vastleggen.
3. Reclamant geeft aan dat in dezelfde nota staat dat de maximale hoogte gerelateerd wordt aan het bestaande maaiveld dat plm. 1 meter lager zou liggen dan het Nieuweland en dat de hoogte daardoor t.o.v. het Nieuweland in werkelijkheid 1 meter lager zal komen te liggen. Reclamant vraagt zich af of het bestaande maaiveld niet zal worden opgehoogd. Reclamant stelt voor om de maximale hoogte te relateren aan de straathoogte van het Nieuweland. De hoogte zou volgens reclamant dan 7 resp. 3 m moeten worden t.o.v. deze straathoogte. Dit omdat de straathoogte een vast gegeven is terwijl de maaiveldhoogte aanleiding voor discussie zou kunnen geven.
4. Volgens reclamant is het geprojecteerde bouwblok naar Nieuwelandzijde verschoven t.o.v. het bestaande bouwblok. Reclamant vindt gelijktrekking van de nieuwe met de bestaande achterrooilijn logischer mede omdat aan de Nieuwelandzijde dan meer ruimte zou ontstaan.

Reactie gemeente

1. Uit de stedenbouwkundige beoordeling van het plan is gebleken dat er vanwege uniformiteit van het straatbeeld gekozen moet worden voor dezelfde bouwhoogte en goothoogte als de naast gelegen woning. De nieuwe woning heeft dan ook dezelfde omvang, massa en bouwhoogte als het naastgelegen woonhuis aan de Oude Wisselseweg 67. De bouwhoogte en nokhoogte van de overige woningen aan het Nieuweland zijn hoger dan in dit bouwplan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter. De naastgelegen woning heeft ook deze bouwhoogte. De woningen aan de overzijde van Nieuweland hebben een maximale nokhoogte van 9 meter.
2. Het bouwblok van Nieuweland 2 en het bouwblok van Oude Wisselseweg 67 komen overeen qua grootte en volume. In de bestemmingsplansystematiek die door de gemeente Epe wordt gehanteerd worden nooit specifieke oppervlaktematen van woningen genoemd op de plankaart. De woning moet binnen het bouwblok gerealiseerd worden. Op de plankaart worden alleen de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Verder dient de woning te voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

3. In het kader van een zorgvuldige communicatie zijn de inspraakreacties door een stedenbouwkundige namens de initiatiefnemer en een stedenbouwkundige namens de gemeente individueel besproken met de omwonenden. Op verzoek van de omwonenden is vervolgens in het ontwerp-bestemmingsplan vastgelegd dat het bouwblok naar achteren wordt verplaatst en dat de nokrichting een kwartslag wordt gedraaid. Op deze manier zal de woning minder confronterend zijn voor de omwonenden. Doordat de woning verder naar achteren wordt geplaatst zal de hoogte van de woning lager ogen omdat op die plek het maaiveld lager ligt. Het is juist dat de hoogte van het bestaande maaiveld niet exact vastgelegd kan worden in een bestemmingsplan. Zoals besproken is tijdens het overleg tussen beide stedenbouwkundigen en omwonenden ligt het maaiveld ter plaatse plusminus een halve meter onder de kruin van de weg, een harde garantie over de bouwhoogte ten opzichte van de kruin van de weg is niet te geven via het bestemmingsplan. We moeten daarom uitgaan van de gegeven nokhoogte en goothoogte op de plankaart. Bij de procedure voor de omgevingsvergunning zal het peil bepaald en getoetst worden.
4. In het voorontwerp-plan was gekozen voor een nieuw bouwvlak in lijn met de woningen aan Nieuweland (incl. Oude Wisselseweg 67) hierdoor paste het goed in de structuur. De afstand tot de tegenover liggende woning was met ca. 24 meter als kleinste afstand een ruimtelijk goed aanvaardbare afstand. Dit is een standaard afstand tussen woningen aan weerszijden van de weg, en bijvoorbeeld groter dan de afstand tussen Oude Wisselseweg 67 en Nieuweland 1 en 3. Naar aanleiding van het overleg met omwonenden is het ontwerp-bestemmingsplan zodanig aangepast dat de woning verder naar achteren wordt verplaatst en een kwartslag wordt gedraaid. De rooilijn komt nu te liggen ter hoogte van de achtergevel van de bestaande garage. Hierdoor wordt de afstand naar de tegenoverliggende woningen nog wat groter dan in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen cq. te wijzigen.

2. Zienswijze d.d. 30 september 2011 van <reclamant B> met kenmerk 2011-68930

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten betogen dat de in het bestaande plan opgenomen goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 6 meter gehandhaafd kunnen blijven om het gebouw voor de omgeving niet te nadrukkelijk aanwezig te laten zijn.
2. Reclamanten voeren aan dat het nieuwe bouwplan hoort bij Nieuweland. Volgens reclamanten hebben alle garages hier platte daken. Zij vinden dat daarom de bijgebouwen geen nokhoogte van hoger dan 3 meter mogen hebben. Dit zou voor hen het aanzicht wat aanvaardbaarder maken.
3. Volgens reclamant zou de inrit aan het einde van de straat gemaakt kunnen worden. De bestaande inrit zou wat hen betreft dan weer voorzien moeten worden van beplanting. Volgens reclamanten zou dit de nieuwbouw minder confronterend maken voor de overburen en het zou het verlies van parkeerplaatsen minder maken.

Reactie gemeente

1. Zie beantwoording onder zienswijze 1, onder 1.

2. De woning aan de Oude Wisselseweg heeft een garage met een pultdak. De voorschriften voor bijgebouwen met betrekking tot nokhoogte en goothoogte zijn niet veranderd ten opzichte van de voorschriften die zijn opgenomen in bestemmingsplan Epe-Zuid. Deze voorschriften gelden voor alle bijgebouwen aan het Nieuweland.

Uit voorschriften bestemmingsplan Epe-Zuid:

6.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een aanbouw, uitbouw en/of bijgebouw dient uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen te worden gebouwd;*
 - b. een bijgebouw dient vrijstaand te worden gebouwd;*
 - c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 60 m² bedragen;*
 - d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;*
 - e. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;*
 - f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mogen worden gehandhaafd.*
3. De plaats van de inrit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Op grond van het bestemmingsplan Epe-Zuid is kadastrale splitsing toegestaan en mocht hier een uitrit gerealiseerd worden. De woning is gesitueerd aan Nieuweland en mag daardoor ook een in/uitrit hier naar toe hebben. De inrit staat niet ter discussie in de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen cq. te wijzigen.

3. Zienswijze d.d. 3 oktober 2011 van <reclamant C> 2011-69096 (hierin verwijzen reclamanten naar een door hen op 7 juli 2011 verstuurde brief, met kenmerk 2011-59711)

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten hebben het overleg van de stedenbouwkundigen met omwonenden als positief ervaren en zien het huidige ontwerpplan als een verbetering ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Reclamanten brengen naar voren dat op basis van het huidige bestemmingsplan de nokhoogte maximaal 6 meter is. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan wordt de nokhoogte 8 meter. Reclamanten geven de voorkeur aan lagere bebouwing. Zij denken hierbij aan een levensloopbestendige woning geschikt voor toekomstige oudere bewoners.
2. Reclamanten geven aan dat hun is ontgaan dat bestemmingsplan Epe Zuid in 2009 is vastgesteld. Zij ervaren dat zij hierdoor een achterstand hebben opgelopen o.a. doordat planindieners op basis van bestemmingsplan Epe Zuid een recht hebben verkregen op perceelscheiding en uitrit naar Nieuweland. Zij verzoeken daarom de verdere gevolgen voor de bewoners van het Nieuweland zoveel mogelijk te beperken.
3. Reclamanten verwijzen naar de planschadegevolgen voor hun woning.
4. Reclamanten vragen de gemeente om na te gaan of de wijze van attendering van belanghebbenden voldoende is bij bestemmingsplanwijzigingen.

5. Reclamanten verwijzen in hun zienswijze naar hun brief d.d. 7 juli 2011. Ook in deze brief verwijzen reclamanten ernaar dat hun de vaststelling van bestemmingsplan Epe Zuid is ontgaan.
6. Doordat reclamanten de vaststelling van het bestemmingsplan Epe Zuid is ontgaan werden zij verrast door het openbreken van de groenstrook en de aanleg van een volgens hen ruime uitrit waarop twee auto's werden geparkeerd. Volgens reclamanten levert dit een aantal nadelen voor hen op, waarvan de volgende wat hen betreft de voornaamste zijn: zicht, autobewegingen, diverse activiteiten, privacyvermindering, vervallen van een voorkeursparkeerplek. Tevens geven ze aan dat er nu een brievenbus met een groot cijfer staat terwijl de omwonenden dachten dat dit nog niet aan de orde was.
7. Reclamanten vragen de gemeente om aan te geven of de aanpassingen voor het aanleggen van de uitrit akkoord zijn en op grond waarvan.
8. Reclamanten hopen verschoond te blijven van verdere uitbreidingsmogelijkheden van de bouwwerken. Zij hopen dat de schade voor hun zijde van het Nieuweland zoveel mogelijk beperkt of zelfs verminderd kan worden.

Reactie gemeente

1. Zie voor beantwoording opmerkingen over de bouwhoogte bij zienswijze 1: reactie gemeente onder 1. Voor wat betreft de opmerking over een levensloopbestendige woning: het staat de initiatiefnemer vrij om te beslissen of hij al dan niet een levensloopbestendige woning wenst te bouwen. Het type woning wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd.
2. Het bestemmingsplan Epe-Zuid is niet langer onderwerp van discussie. Dit bestemmingsplan is d.d. 21 april 2010 onherroepelijk geworden.
3. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade in te dienen. In een dergelijk geval wordt door een onafhankelijk bureau onderzocht of er naar aanleiding van de planologische wijziging sprake is van vermindering van de waarde van een onroerende zaak. E.e.a. conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Deze opmerking over de wijze van communiceren nemen wij voor kennisgeving aan.
5. Zie reactie gemeente onder 2 hierboven.
6. Zie beantwoording bij zienswijze 2 onder 3.
7. De uitrit is geen zaak die in het bestemmingsplan behandeld wordt.
8. Dit punt nemen we ter kennisgeving aan aangezien het ruimtelijk niet relevant is.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen cq. te wijzigen.

3. Vooroverlegreactie inclusief gemeentelijke reactie

1. Vooroverlegreactie van Waterschap Veluwe 2011-67365

Samenvatting reactie

Het waterschap Veluwe geeft aan dat de locatie 'Nieuweland 2' aan de zuidzijde grenst aan de Klaarbeek. Dit is een A-watgang die is aangemerkt als SED-water (Specifieke Ecologische Doelstelling). Hiervoor geldt dat vanuit het waterschap gestreefd wordt naar een verbetering van de ecologische situatie. Het waterschap geeft aan dat de aanduiding 'Waarde – Ecologie' die langs de beek is opgenomen op de plankaart zorgt voor een goede bescherming van de beek. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de beschermingszone (Keurzone – tot 5 m uit de insteek van de watgang) die rondom de watgang is ingesteld ten behoeve van beheer en onderhoud. Het waterschap verzoekt om in de toelichting te benadrukken dat de Keur van Waterschap Veluwe van toepassing is.

Reactie gemeente

De reactie zal verwerkt worden in het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding het ontwerp-bestemmingplan aan te passen cq. te wijzigen.
