



Gemeente Epe

Verslag

Inloopbijeenkomst planvorming Hoge Weerd en Ibbeltje, Epe

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Verslag.....	3
3. Overige aanpassingen en aandachtspunten.....	10

1. Inleiding

De Hoge Weerschool in Epe-Noord is enkele jaren geleden gesloopt en ook het naastgelegen 'Ibbeltje' is niet meer in gebruik als kleuterschool. Voor beide locaties zijn plannen ontwikkeld die bijdragen aan de woningbouwbehoefte in de Gemeente Epe.

Het plan voor de locatie van de voormalige Hoge Weerschool is om hier een appartementengebouw te bouwen. In dat gebouw komen 24 sociale huurwoningen. Ook zijn 4 twee-onder-één-kap koopbungalows gepland op deze locatie.

Het plan voor de voormalige kleuterschool 'Ibbeltje' is om in dit gebouw 3 woningen in de vorm van gelijkvloerse bungalows te maken. Het gebouw blijft staan omdat het een gemeentelijk monument is.

Helaas was het vanwege de corona-maatregelen momenteel onmogelijk om een grote informatiebijeenkomst te organiseren voor alle potentieel geïnteresseerden. Voor de direct omwonenden van het plangebied is op woensdagavond 16 september 2020 een informatiebijeenkomst (met aanmelding) georganiseerd om de plannen voor beide locaties toe te lichten. Deze toelichting is gegeven door medewerkers van Beltman Architecten, Woonstichting Triada en de gemeente Epe. De 33 aanwezigen hadden begrip voor de corona-maatregelen en waren blij dat zij toch betrokken en geïnformeerd worden, waarbij een groot deel van de aanwezigen vooral benieuwd was wat er gaat gebeuren. Er heerste een informele sfeer mede door de geïmproviseerde buitensetting vóór de voormalige kleuterschool om zo min mogelijk risico's te lopen op verspreiding van het coronavirus.

In 7 verschillende kleine groepjes/rondes met maximaal 5 omwonenden hebben 33 mensen een toelichting op de plannen gekregen en konden reacties worden gegeven en vragen worden gesteld. Daarnaast hebben enkele omwonenden telefonische informatie verstrekt gekregen of een (aanvullende) reactie telefonisch of per mail/brief op de plannen gegeven. Van de gegeven reacties wordt in hoofdstuk 2 per thema/onderwerp een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie en of dit al dan niet tot wijzigingen in de verdere planvorming leidt.

Wij verwachten in februari/maart 2021 de beide ontwerp bestemmingsplannen ter inzage te kunnen leggen, waarop een ieder dan met een formele zienswijze kan reageren. Dan zullen beide plannen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Ook zullen de plannen via www.ruimtelijkeplannen.nl te zien zijn.

Behalve aanpassingen in de planvorming naar aanleiding van de reacties door omwonenden, is het plan op sommige punten intussen nader uitgewerkt. In hoofdstuk 3 worden ter informatie enkele aanpassingen weergegeven, die zullen worden doorgevoerd.

2. Verslag

Onderstaand wordt per (deel)onderwerp of -thema een samenvatting van de gemaakte opmerkingen en vragen weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie hierop volgt. Tot slot wordt per onderwerp vermeld of dit leidt tot aanpassing(en) in de planvorming.

Algemene opmerkingen

Van diverse mensen is de reactie ontvangen dat het plan er prachtig uit ziet en het een verbetering voor de buurt is. Andere omwonenden vinden het een begrijpelijk plan en zijn blij dat er nu wat gebeurt. Het gebrek aan onderhoud van het braakliggende terrein en de verpaupering van het Ibbeltje is velen een doorn in het oog.

Hoewel het een begrijpelijk plan is, hebben diverse omwonenden wel reacties gegeven, vragen gesteld en wensen aangegeven op (deel)onderwerpen, die veelal in relatie staan met hun eigen situatie.

Enkele omwonenden zijn geïnteresseerd om mogelijk zelf te verhuizen naar een appartement of een seniorenwoning/bungalow, zodat ze in de wijk kunnen blijven wonen.

Reactie gemeente: De algemene positieve reacties op de planvorming nemen wij voor kennisgeving aan, waarbij wij hopen de vervolgstappen voortvarend te kunnen zetten.

De reacties, vragen en wensen op (deel)onderwerpen komen onderstaand aan de orde. De beantwoording geldt in z'n algemeenheid, omdat dit een openbaar verslag is wat niet op individuele/persoonlijke reacties ingaat. Het is echter onvermijdelijk om bepaalde locaties concreet te benoemen. Naam en persoonsgegevens worden sowieso niet opgenomen in dit verslag. Uit de interesse van enkele omwonenden blijkt de behoefte aan sociale huurwoningen en seniorenwoningen. Als deze mensen concreet zouden verhuizen, resulteert dit in een betere doorstroming van de woningmarkt in de wijk Hoge Weerd zelf.

Conclusie: De algemene opmerkingen leiden niet tot wijzigingen in de planvorming.

Appartementengebouw

De situering van het appartementengebouw in een L-vorm welke in lijn staat met het bestaande gebouw van de Dekamarkt/Eureka wordt over het algemeen logisch gevonden. Enkele vragen en opmerkingen worden gemaakt ten aanzien van de hoogte van het gebouw. Sommige bewoners van De Tippe vrezen dat hun doorzonwoning in de winter geen zonlicht meer krijgt.

Reactie gemeente: Voor de drie bouwlagen van het appartementengebouw is een hoogte van 10 m toereikend, uitgaande van 3 x 3 m en een geïsoleerd plat dak met een dakrand. Dit is ongeveer hetzelfde als het woongebouw Pandersakker aan de overzijde van de Hoge Weerd, terwijl het gebouw van de Dekamarkt/Eureka met de woningen daarboven 8 m hoog is. In het bestemmingsplan wordt ten behoeve van een liftopbouw, installaties voor o.a. luchtbehandeling en/of plaatsing van zonnepanelen op het dak een extra marge ingebouwd van 1 m, zodat de maximale bouwhoogte 11 m mag bedragen.

Omdat de woningen aan De Tippe niet in dezelfde hoek staan als de liggende poot van het L-vormige appartementengebouw, kijken deze woningen langs dit gebouw op. Daarnaast bedraagt de kortste afstand van het geplande appartementengebouw tot de woningen aan De Tippe meer dan 21 m, waarbij het nieuwe gebouw ten noorden of noordwesten van de rijwoningen aan De Tippe gesitueerd zal worden. In de winterperiode staat de zon het dichtst bij de evenaar en staat de zon laag aan de horizon, waardoor er lange schaduwen kunnen ontstaan. De zonsopgang in Nederland is dan waarneembaar in het zuidoosten en de zonsondergang in het zuidwesten. Gedurende een dag in de winter kan het appartementengebouw de directe lichtinval van de zon bij de zogenaamde doorzonwoningen aan De Tippe derhalve niet hinderen. In de zomerperiode als de zon in het noorden staat kunnen deze woningen in de late middag en avond wellicht wel enige schaduw van het appartementengebouw ondervinden. Doordat de zon dan hoger staat en de behoorlijke afstand tot de woningen aan De Tippe, is dit in combinatie met de hogere temperaturen geen belemmering.

Conclusie: De reacties met betrekking tot het appartementengebouw leiden niet tot wijzigingen in de planvorming.

Twee-onder-een-kapwoningen

Bewoners van De Hoge Hagt en het Zaailand vinden de afstand van deze woningen tot hun woningen te klein, waarbij een enkeling zelfs het liefst helemaal geen woningen achter hun tuinen zien verrijzen. Het (onderhouds)paadje behorend bij de oostelijk gelegen twee-onder-een-kap-bungalows met bijgebouw en grenzend aan de achtertuinen van Zaailand 21 t/m 27 zou breder moeten worden, zo vinden deze bewoners. Dit paadje kan dan tevens als achteruitgang gebruikt worden voor hun percelen of worden ingericht als groene buffer. Enkele eigenaren van de woningen aan de Hoge Hagt vrezen inkijk vanuit de seniorenwoningen in hun tuin en in de woning.

Reactie gemeente: Met het stedenbouwkundig ontwerp is zowel gekeken naar de behoefte aan woningen voor diverse categorieën woningzoekenden als de ruimtelijke inpasbaarheid. In eerste instantie werd gedacht om naast de sociale huurwoningen in het appartementengebouw een viertal eengezinswoningen te realiseren om dit plan haalbaar te maken. Naast de grote behoefte aan sociale huurwoningen is gebleken dat in de wijk Hoge Weerd nauwelijks koopwoningen zijn met de noodzakelijke voorzieningen op de begane grond, waarvoor met name door senioren interesse wordt getoond. Deze woningen zijn ook geschikt voor bijvoorbeeld mensen met een fysieke handicap. Met dit voornemen voor 4 bungalows in de vorm van 2-onder-1-kappers wordt zeker nog niet volledig aan die behoefte voldaan, maar het is een eerste stap. Deze bungalows bestaan uit een bouwlaag met kap, zodat de maximale bouwhoogte 6 m bedraagt.

Qua ruimtelijke inpasbaarheid werd een volledige verdieping inclusief het intensievere gebruik van die verdieping als slaap- en/of werk-/studeerkamers bij eengezinswoningen onwenselijk bevonden. Met de keuze en het ontwerp voor bungalows met een aanbouw waarin een slaapkamer en sanitaire voorzieningen op de begane grond worden gerealiseerd, is de verwachting dat de ruimte onder de kap meer incidenteel gebruikt worden als hobbyruimte of logeerkamer voor (klein-)kinderen. De bungalows hebben een standaardmaatvoering van circa 6 m breed en de aanbouw is circa 3 m breed. Met de breedte van het terrein in het noordelijke deel van het plangebied, waar tevens voldoende ruimte voor parkeren moet worden ingeruimd, is er geen aanzienlijke verbreding van het padje mogelijk. De betreffende strook grond zal daarom worden uitgegeven aan de koper van de meest oostelijk gelegen bungalow.

De woningen aan de Hoge Hagt en Zaailand hebben momenteel allen een hoge schutting en/of haag om hun achtertuin staan, zodat inkijk vanaf de begane grond onmogelijk is. Dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen. Eventuele inkijk vanuit de kamer(s) onder de kap in de achtertuinen van de bestaande woningen zal naar verwachting beperkt zijn. Een dakraam of dakkapel aan de voorzijde van de seniorenwoningen geeft de bewoners een vrijer uitzicht en is gesitueerd op de zuidzijde, waardoor dit meer lichtinval oplevert.

Tijdens de informatieavond is geopperd om het ontwerp zo te maken dat er geen dakkapel aan de noordzijde geplaatst kan worden. Een eerste mogelijkheid hiervoor is om de bouwhoogte te verlagen naar bijvoorbeeld 5 m. Dan resteert slechts een bergruimte onder de kap en worden de bungalows onaantrekkelijker, waardoor de haalbaarheid van het plan in gevaar komt. Een andere mogelijkheid is door de dakvorm te veranderen, waardoor het onaantrekkelijker gemaakt kan worden om een dakkapel te plaatsen. In het gepresenteerde stedenbouwkundige ontwerp is uitgegaan van een standaard dakhelling van 45°. Door een andere dakvorm kan de hellingshoek van het dak aan de noordzijde kleiner worden gemaakt, maar dat zou juist het plaatsen van een dakkapel aanmoedigen. En als de dakhelling groter wordt gemaakt, geeft een dakraam juist al meer direct zicht op de omgeving. In het kader van het vergunningsvrij bouwen is het niet mogelijk om het plaatsen van een dakkapel tegen te gaan. Wel moet dan aan een aantal voorwaarden worden voldaan, waaronder dat de dakkapel minimaal op 1 m hoogte van de onderste dakrand geplaatst moet worden. Dat betekent dat een eventueel vergunningsvrij te plaatsen dakkapel bij een dakhelling van 45° minimaal op een meter grotere afstand van de achtertuinen van de burens komt te liggen. De afstand van een dakraam of dakkapel tot de achtertuinen bedraagt minimaal circa 13 m en tot de achtergevel van de woningen aan de Hoge Hagt minimaal circa 33 m. Deze afstanden zijn voldoende om geen grote inbreuk te maken op de privacy. Daarnaast wordt opgemerkt dat er in de tuinen van de woningen aan de Hoge Hagt sprake is van bomen en andere opgaande beplanting en bijbehorende bouwwerken, waardoor eventuele inkijk ook beperkt wordt.

Conclusie: De reacties met betrekking tot de 4 bungalows leiden niet tot aanpassingen in de planvorming.

Ibbeltje

Met betrekking tot het plan voor het Ibbeltje om in het bestaande gebouw 3 woningen als bungalows/appartementen te realiseren, zijn geen bezwaren. Dat het gebouw als gemeentelijk monument is aangewezen, wordt door veel omwonenden niet begrepen. Er zijn diverse reacties gekomen dat het pand niet bewaard hoeft te worden, slopen is beter. Daarnaast zijn er opmerkingen geplaatst met betrekking tot de slechte staat van onderhoud waarin het gebouw verkeerd en wordt opgemerkt dat de koper(s) wel een grote zak met geld moeten meenemen. De buurtbewoners hopen dat het snel wordt opgeknapt en het aanzien van de buurt zal verbeteren.

Reactie gemeente: De plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst van deze voormalige kleuterschool heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een bindend advies door de onafhankelijke Monumentencommissie/Erfgoodcommissie. Het pand is karakteristiek voor de wederopbouwperiode, waarin de naoorlogse opvattingen over onderwijsgebouwen goed zichtbaar zijn. De modernistische architectuur naar paviljoenstructuur met levendige gevelritmiek (vleugels en raampartijen) naar een ontwerp van gemeentearchitect K. Meijer wordt van grote architectonische waarde geacht. De kleuterschool werd in 1963 als een van de eerste nieuwe gebouwen in de wijk Hoge Weerd gebouwd. De cultuurhistorische waarde van de kleuterschool wordt gekarakteriseerd als een goed voorbeeld van de naoorlogse wijkgedachte, die uitging van het realiseren van voorzieningen op wijkniveau om de sociale samenhang in de wijk te bevorderen.

Wij zijn ons bewust van het feit dat het behouden van het gebouw als monument extra kosten met zich meebrengt en dat het achterstallig onderhoud dit bemoeilijkt. Doordat potentiële kopers onvoldoende zekerheid hadden of de door hun gewenste bestemming haalbaar is, kiezen wij als gemeente voor een realistische invulling van elke vleugel als één woning. Binnen de contouren van het monument zullen deze 3 woningen als bungalows worden ingericht. Daarmee worden alle voorzieningen binnen de woningen gelijkvloers gerealiseerd en zijn deze woningen levensloopbestendig en dus geschikt voor senioren.

De verkoop kan zowel aan een collectief van particulieren of een projectontwikkelaar plaatsvinden, waarbij rekening gehouden zal worden dat de koper(s) behoorlijke investeringen in het pand zullen moeten doen. Door duidelijkheid te bieden over de invulling als 3 woningen hopen wij na afronding van de bestemmingsplanprocedure nu wel de koper(s) te vinden.

Conclusie: De reacties met betrekking tot de planvorming voor Ibbeltje leiden niet tot aanpassingen.

Ontsluiting plangebied

Dat al het verkeer naar het plangebied van de Hoge Weerd via De Tippe rijdt, wordt veelal logisch gevonden. Een enkeling vraagt om de ontsluiting direct op de Hoge Weerd te laten aansluiten tussen het appartementengebouw en Eureka door.

Dat het verkeer vanuit het plangebied via de eenrichtingsweg van De Tippe via het Zaailand ontsluit, wordt door veel omwonenden van deze wegen als een grote verslechtering gezien. De Tippe en het Zaailand vinden de bewoners hiervoor te krap, ook met de recent gerealiseerde nieuwe inrichting. De indraai naar de parkeerplaatsen tegenover De Tippe 12 wordt te smal bevonden, waardoor bewoners van De Tippe hun eigen auto niet meer veilig voor de deur kunnen parkeren. Als mogelijke oplossingen zijn in verschillende groepjes genoemd om het profiel te verbreden en/of om de ontsluiting in beide richtingen via de Hoge Weerd te leiden.

Reactie gemeente: Veel ruimte om het profiel te verbreden is er niet, indien de parkeerplaatsen langs de weg worden behouden. Aan de hand van de genoemde mogelijke oplossingen hebben Triada en Beltman Architecten een twee-richtingsontsluiting over De Tippe naar de Hoge Weerd getekend. Daarbij loopt de toegang naar het plangebied rechtdoor terwijl de oorspronkelijke weg De Tippe schuin afbuigt in meer zuidoostelijke richting. Als gemeente vinden we dit een goede oplossing, mede omdat de Hoge Weerd een buurtontsluitingsweg is en daar ook voor bedoeld is. De Tippe is met een breedte van circa 5 m breed genoeg om dit voorste deel als twee-richtingsontsluiting in te richten. Het laatste stukje van de twee-richtingsontsluiting naar de toegang van het plangebied zal zo worden vormgegeven dat de beide waardevolle eiken behouden kunnen blijven.

De suggestie om de ontsluiting tussen het appartementengebouw en het gebouw van de Dekamarkt/Eureka door te laten lopen is niet wenselijk, omdat deze locatie krappere bomen en groen zouden moeten wijken en die variant hogere kosten met zich meebrengt. Daarnaast vormt elke extra aansluiting op de Hoge Weerd een extra risico voor de verkeersveiligheid. Het verbeteren van de bestaande aansluiting Hoge Weerd – De Tippe is verkeersveiliger. Dit zal in samenhang met de beoogde herinrichting van de Hoge Weerd als 30 kilometerzone worden opgepakt. De huidige inrichting van de Hoge Weerd is namelijk nog niet aangepast aan de toegestane snelheid op deze weg. Tot slot wordt opgemerkt dat daar regelmatig een oliebollenkraam staat, die dan een andere plek zou moeten krijgen.

De eenrichtingswegen De Tippe en Zaailand worden met deze gewijzigde ontsluiting niet belast met het verkeer van en naar het appartementengebouw en de bungalows. Het extra verkeer behorend bij de 3 bungalows die gepland zijn in de voormalige kleuterschool kunnen kiezen om te parkeren op het binnenterrein, op eigen terrein of met langsparkeren bij De Tippe of Zaailand. De beperkte toename van verkeer behorend bij enkele parkeerplaatsen op (eigen terrein bij) De Tippe en Zaailand levert geen belemmeringen op.

Conclusie: De ontsluiting van het plangebied wordt aangepast, zodat het plangebied Hoge Weerd via het voorste deel van De Tippe als twee-richtingsweg ontsluit op de buurtontsluitingsweg Hoge Weerd.

Parkeerdruk in wijk Hoge Weerd

Op de ingetekende parkeerplaatsen binnen het plangebied van de Hoge Weerd en Ibbeltje komt nauwelijks commentaar. Behalve dat de langsparkerplaatsen bij de voormalige kleuterschool langs het Zaailand recent reeds gerealiseerd zijn. Aanvullend wordt gevraagd om bij die

langsparkeerplaatsen ook een trottoir te realiseren, zodat onder andere kinderen niet op de straat gaan lopen om vanaf het Zaailand via De Tippe naar bijvoorbeeld de winkels aan de Hoge Weerd te lopen.

In z'n algemeenheid wordt een tekort aan parkeerplaatsen ervaren. Dit betreft winkelend publiek, die om boodschappen te doen op het gras langs de Hoge Weerd parkeert. Ook wordt een gebrek aan parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in de wijk ervaren, waarbij mensen aangeven dat er een toenemende drukte is.

Reactie gemeente: Met het recent afgeronde project 'Hoge Weerd fase 2' is zowel de riolering als de inrichting van de straten en parkeerplaatsen aangepakt. Abusievelijk zijn de extra gerealiseerde parkeerplaatsen in de vorm van langsparkeren bij het Zaailand naast de voormalige kleuterschool nog niet als bestaande situatie bij de planvorming voor 't Ibbeltje opgenomen.

Vanuit veiligheidsoogpunt kunnen de voetgangers gebruik maken van het bestaande trottoir aan de overzijde van de weg. Wij begrijpen wel dat voor het gemak de kortste weg wordt gekozen. We zullen de mogelijkheid van een voetpad langs 't Ibbeltje bekijken, mocht dit financieel haalbaar zijn dan overwegen wij dit mee te nemen in de uitvoering.

Met de planvorming voor deze beide plannen kan de algehele parkeerdruk in de wijk niet worden opgelost, al heeft dit onderwerp wel de aandacht van de gemeente. Wel zullen wij zorgdragen dat door deze nieuwe ontwikkelingen de parkeerdruk niet verder vergroot wordt. Voor de te realiseren woningen worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied om te voldoen aan de parkeernormen.

Conclusie: De gemaakte opmerkingen met betrekking tot de parkeerdruk en het aantal parkeerplaatsen in de wijk, leiden niet tot aanpassingen in de planvorming. Indien financieel haalbaar wordt overwogen een trottoir langs/in het plangebied van Ibbeltje opgenomen.

Groen

Bij enkele groepen tijdens de informatiebijeenkomst bleek groen een nadrukkelijk aandachtspunt, terwijl bij andere groepen dit onderwerp nauwelijks besproken is. Bewoners van met name het Zaailand geven aan dat de bestaande bomen niet of nauwelijks onderhouden worden. Wat hun betreft mogen de bomen allemaal wel gekapt worden, waarna nieuwe jonge bomen passend in de omgeving, zoals beuk of eik, aangeplant kunnen worden. De bewoners van Zaailand 11, 13 en 15 wensen nadrukkelijk dat twee bomen die in de huidige planvorming blijven staan, gekapt worden, omdat deze overhangen in de achtertuinen en veel overlast geven.

De groenstrook bij 't Ibbeltje wordt slecht onderhouden. De ene omwonende vraagt om dit groen te maaien, een andere omwonende vraagt om zo min mogelijk groen in eigendom van de gemeente te laten.

Reactie gemeente: De gemeentelijke bomen worden eens in de drie jaar geïnspecteerd. Deze inspectie heeft bij de bomen in het plangebied in september 2019 plaatsgevonden. De conditie van de bomen is over het algemeen goed bevonden, waarbij in een aantal gevallen onderhoudssnoei heeft plaatsgevonden. De beide bomen waarvan overlast wordt ervaren, zijn toen ook gesnoeid.

Bij de planvorming voor de beide plangebieden Hoge Weerd en Ibbeltje is het behoud van een groen karakter uitgangspunt. De bomen in de noordoosthoek van het plangebied Hoge Weerd kunnen niet behouden worden, omdat dit de realisatie van de seniorenwoningen in de weg staat. De beide bomen achter de woningen Zaailand 11, 13 en 15 kunnen behouden blijven indien bij het ontwerpen van de benodigde parkeerplaatsen rekening wordt gehouden met deze bomen. Deze bomen dienen als buffer tussen de huizen en het achter gelegen terrein van plangebied Hoge Weerd. In paragraaf 6.4.4 van het Bomenbeleidsplan van de gemeente Epe staat dat overlast van bomen geen reden is voor kap. De gemeente kan wel aan klachten tegemoet komen om de overlast van gemeentelijke bomen te verminderen. Het deskundig snoeien is dan een optie, waarbij het snoeien of opkronen geen afbreuk mag doen aan de natuurlijke vorm of structuur van de boom. Het opkronen is bij beide bomen reeds uitgevoerd.

Tevens is een Bomen Effect Analyse (Tree-O-Logic, 27 januari 2021) voor het gehele plangebied uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de beide bomen, zijnde een Quercus robur/zomereik (boomnummer 22) en een Acer platanoides/noorse esdoorn (boomnummer 24), in een goede conditie verkeren en een toekomstverwachting hebben van meer dan 15 jaar. Wel heeft boom 22 last van grof dood hout, reden om in paragraaf 2.4 van de BEA te adviseren deze boom te snoeien. Dit betekent dat deze boom nogmaals grondig door een deskundige gesnoeid dient te worden, teneinde de overlast te beperken.

De resultaten van de BEA hebben in z'n algemeenheid wel tot aanpassing van de planvorming geleid (zie onder 'Ambtshalve aanpassingen').

De groenstrook voor de voormalige kleuterschool is op verzoek van de tijdelijke bewoners niet ingezaaid met gras, zoals bij plangebied Hoge Weerd wel is gebeurd. De tijdelijke bewoners hebben dit stuk ingezaaid met een natuurlijk bloemenmengsel. Door de droogte is dat echter niet goed opgekomen en is een combinatie van verruigd grasland en een enkele bloem aanwezig. Inmiddels is na de bijeenkomst de groenstrook door de gemeente gemaaid.

Teneinde de zichtlijnen op het Ibbeltje met de karakteristieke raampartijen te behouden, willen we als gemeente de groenstrook in eigen beheer houden. Wel zal gekeken worden naar een oplossing in de vorm van onderhoudsvriendelijke laagblijvende struiken. Bovendien heeft de gemeente hiermee tevens de mogelijkheid om eventuele aanpassingen aan de weginrichting te kunnen uitvoeren op gronden die in eigendom zijn van de gemeente, zoals bijvoorbeeld het door omwonenden gewenste trottoir (zie onder het thema 'Parkeerdruk in de wijk Hoge Weerd').

Conclusie: De reacties met betrekking tot groen leiden niet tot aanpassingen in de planvorming. Wel dient boom 22 nogmaals goed gesnoeid te worden door een deskundige, zodat al het grove dode hout wordt verwijderd. Wij zullen deze snoeibeurt (laten) uitvoeren.

Aankoop strook grond achter tuinen/recht van overpad

Zowel bewoners van Zaailand als van Hoge Hagt geven aan een recht van overpad te hebben en dat daarmee geen rekening is gehouden in de planvorming. Zij wensen een achteruitgang te realiseren. Enkele omwonenden zijn daarvoor eventueel best bereid een strookje grond van circa 1,5 tot 2 m diepte aan te kopen met behoud van het groenbeleid en passend in het toekomstige woonbeeld. Enkele omwonenden geven specifiek aan dat zij een pad achter hun huizen wensen, zodanig dat het pad naar de parkeerplaatsen gaat.

Reactie gemeente: Wij hebben een erfdiensbaarhedenonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de rechten van overpad voor de Hoge Hagt 50-60 en Zaailand 9-27 lopen over de percelen van de eigenaren zelf en niet over de gemeentegrond (U7569). Uit de akten blijkt namelijk dat het bestaande recht van voetpad (erfdiensbaarheid) voor de eigenaren van het Zaailand het recht inhoudt om te kunnen komen van en te gaan naar de openbare weg, **het Zaailand** te Epe, over de achterpaden/zijpaden liggend op deze woonpercelen. Voor de eigenaren van de Hoge Hagt houdt dit recht in om te kunnen komen van en te gaan naar **de Hoge Hagt**, over de achterpaden/zijpaden liggend op deze woonpercelen. De gemeente is geen partij bij de bestaande erfdiensbaarheid.

Het plangebied Hoge Weerd heeft betrekking op het kadastrale perceel bekend als gemeente Epe en Oene, sectie U, nummer 7569. Deze gemeentegrond is niet betrokken bij de bestaande erfdiensbaarheid en dus hoeft de gemeente bij de planvorming van plangebied Hoge Weerd geen rekening te houden met de rechten van deze erfdiensbaarheid. Toch nemen wij de nadrukkelijke wens van de omwonenden voor een achteruitgang naar de openbare ruimte ter harte. Daarom worden enkele eenvoudige achterpaden bij de achtertuinen van Zaailand en Hoge Hagt gecreëerd, zodat we de bewoners tegemoetkomen en zij hun achtertuinen beter kunnen benutten. Bij de situering van de achterpaden (zie onderstaande uitsnede) wordt ervoor gezorgd dat een aantal achtertuinen die momenteel geen directe aansluiting op de openbare ruimte hebben deze wel krijgen, zodat het recht van voetpad via burens niet of minder noodzakelijk is. Tevens verkrijgen de 4 bungalows hiermee ook een ontsluiting van hun achtertuinen via het achterpad naar de openbare ruimte.

Ondanks dat de meeste woningen langs Hoge Hagt en Zaailand zelf 2 parkeerplaatsen op eigen terrein hebben, is niet uit te sluiten dat enkele mensen wel het binnenparkeerterrein gaan gebruiken. Dit is niet de bedoeling. De parkeerplaatsen die binnen het plangebied gerealiseerd worden zijn bedoeld voor de nieuw te realiseren appartementen en seniorenwoningen alsmede voor de bungalows in Ibbeltje.

Naast het realiseren van een achterpad, wensen enkele bewoners aan de Hoge Hagt en het Zaailand om deze strook/perceel grond aan te kopen voor dit doel. De planvorming voor plangebied de Hoge Weerd willen wij in eigen hand houden om deze te kunnen optimaliseren, waarbij wij wel tegemoet zijn gekomen aan de wensen van omwonenden. Omdat zowel omwonenden als de toekomstige eigenaren van de seniorenwoningen belang hebben bij dit achterpad, hebben wij besloten deze gronden niet te verkopen.



Schetsontwerp met aanpassingen voor het parkeren en het realiseren van de achterpaden (bron: Beltman Architecten).

Daarnaast hebben wij het verzoek tot aankoop van een perceel grond aan de achterzijde van de woningen Zaailand 11, 13 en 15 beoordeeld aan de hand van de toetsingscriteria zoals opgenomen in de 'beleidsnotitie verkoop snippergroen 2011'. Op basis van deze criteria hebben wij besloten deze groenstroken aan de achterzijde van uw woningen niet te verkopen. Er zijn op deze grond namelijk bomen aanwezig die wij zelf in eigendom en beheer willen houden. Bij verkoop van de groenstrook hebben wij hier geen invloed meer op. Bovendien is er bij de ontwikkeling van het plan voor de Hoge Weerd bewust voor gekozen om het groen aan de achterzijde van uw woonpercelen te behouden. Het groen dient als buffer tussen de huizen en het achter gelegen terrein.

Conclusie: De verzoeken tot aankoop van stroken/percelen grond achter de woningen aan de Hoge Hagt en Zaailand zijn niet passend binnen de planvorming en worden niet gehonoreerd. De gemeente Epe is geen partij bij het bestaande recht van erfdienstbaarheid voor de Hoge Hagt 50-60 en Zaailand 9-27. De reacties geven wel aanleiding om de planvorming aan te passen door het realiseren van achterpaden, zoals indicatief is aangegeven op bovenstaand voorlopig ontwerp.

Duurzaamheidsmaatregelen

In een van de groepen is een vraag gesteld omtrent de te nemen duurzaamheidsmaatregelen bij het appartementengebouw. In aanvulling daarop werd door een ander gevraagd of eventuele zonnepanelen op het dak zichtbaar zijn.

Reactie gemeente: Omdat Triada het appartementengebouw zal gaan beheren, is deze vraag door hun beantwoord. Het pand wordt minimaal gebouwd volgens de huidige eisen van het Bouwbesluit, dus wordt er aardgasloos gebouwd. Er wordt voldaan aan hoge isolatiewaarden, zodat op het energieverbruik van de appartementen aanzienlijk bespaard wordt. Daarnaast worden diverse opties onderzocht van zonnepanelen op het dak tot het gebruik van warmtepompen, maar definitieve keuzes zijn hierin nog niet gemaakt. Het plaatsen van zonnepanelen op het platte dak lijkt echter wel een logische keuze. Omwonenden zullen deze zonnepanelen vanaf de begane grond of buiten niet

kunnen zien, omdat de panelen in een kleine hellingshoek direct op het dak worden geplaatst en niet tot de dakrand doorlopen.

Conclusie: De vragen met betrekking tot duurzaamheidsmaatregelen leiden niet tot aanpassingen in de planvorming.

Interesse voor woningen/appartementen

Eén van de huurders van een woning aan De Tippe wil weten of er voorrang mogelijk is bij de toewijzing van appartementen voor wijkbewoners. Een andere omwonende kijkt al langer uit naar een seniorenwoning met de voorzieningen op de begane grond, maar wil graag in de wijk blijven wonen. Tot nu toe zijn er geen seniorenwoningen in de wijk, dus is hij blij met deze plannen. Hij geeft aan interesse te hebben in een seniorenwoning in de wijk, waarbij een 2-onder-1 kapper hem passender lijkt dan een woning in 't Ibbeltje. Hij heeft daar vroeger weliswaar op school gezeten, maar ziet op tegen de kosten en de tijd die gemoeid zullen met de renovatie van het monument.

Reactie gemeente: Nu de planvorming nog de bestemmingsplan- en vergunningenprocedure moet doorlopen, is het nog te vroeg om concrete toewijzingen door Triada te doen of verkoopcontracten door een makelaar in opdracht van de gemeente op te stellen. Wel geven deze reacties aan dat er met deze planvorming in een behoefte wordt voorzien. Wellicht is er ook behoefte aan grotere aantallen appartementen en seniorenwoningen dan waarin deze planvorming voorziet. Om een goede ruimtelijke kwaliteit en een aantrekkelijk groen karakter te behouden, wordt niet gekozen voor grotere aantallen woningen of een hoger dan wel groter appartementengebouw op deze locatie. We zullen samen met Triada bekijken of nadere afspraken te maken zijn om de doorstroming van huurders in de wijk te bevorderen. Immers senioren die naar een kleiner huurappartement verhuizen, maken een eengezinshuurwoning vrij voor andere woningzoekenden. Hierdoor ontstaat een verhuisketen en kunnen meerdere woonwensen verzilverd worden. Dit is ook in de Woonagenda gemeente Epe 2019-2023 als een van de aandachtspunten bij het uitgangspunt 'Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen' verwoord.

Conclusie: De interesse voor woningen en appartementen onderschrijft de behoefte aan deze planvorming, maar leidt niet tot een aanpassing van deze plannen.

3. Overige aanpassingen en aandachtspunten

Naast de onderwerpen die tijdens de informatieavond en in reacties door omwonenden genoemd zijn, zijn er ook een aantal andere zaken duidelijk of bekend geworden. Dit heeft zowel met de verdere planontwikkeling te maken als met aandachtspunten die naar aanleiding van de inloop naar voren gekomen zijn. Door deze punten in dit hoofdstuk aan het verslag toe te voegen, brengen wij u hiermee van deze ontwikkelingen op de hoogte.

Uitvoering onderzoeken

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn de aanwezigen geïnformeerd dat er diverse onderzoeken zouden worden uitgevoerd in de beide plangebieden. De resultaten van de quickscans natuuronderzoek en het verkennend bodemonderzoek gaven geen aanleiding voor vervolgonderzoek. Uit het verkennende archeologische onderzoek is gebleken dat voor een deel van plangebied Hoge Weerd sprake is van een grotendeels intacte bodemopbouw, waar archeologische sporen aanwezig zouden kunnen zijn. Op 16 december 2020 is daarom een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Omwonenden zijn vanwege de te korte termijn (1 dag) tussen de planning en de uitvoering hiervan niet op de hoogte gebracht. Daarnaast heeft de uitvoerende de proefsleuven onvoldoende afgezet, waardoor een gevaarlijke situatie ontstond in de openbare ruimte. Enkele omwonenden hebben hierover geklaagd. Wij bieden u onze excuses aan voor de tijdelijk ontstane gevaarlijke situatie. Wij hebben de uitvoerende aangesproken op zijn verantwoordelijkheid. Een leermoment voor zowel gemeente als uitvoerende, waarbij we blij zijn dat er zich geen ongelukken hebben voorgedaan. Bij het proefsleuvenonderzoek zijn geen relevante archeologische sporen en vondsten aangetroffen. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken zullen in de ontwerp bestemmingsplannen nader worden omschreven. De rapporten worden als bijlagen toegevoegd.

Groenstrook tussen appartementengebouw en pand Dekamarkt/Eureka

Op de panelen voor de planvorming Hoge Weerd stond behalve de groenstrook ook een (wandel)paadje tussen het appartementengebouw en het gebouw van Dekamarkt/Eureka ingetekend.

Zoals onder de thema's 'Parkeerdruk in de wijk' en 'Aankoop strook grond achter tuinen/recht van overpad' al is aangegeven zijn de parkeerplaatsen binnen het plangebied bedoeld om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuw te realiseren appartementen en seniorenwoningen. Het aanleggen van een wandelpaadje tussen de parkeerplaatsen voor het plangebied en de Hoge Weerd nodigt winkelend publiek onbedoeld uit om op deze parkeerplaatsen te parkeren. Het wandelpaadje wordt daarom niet aangelegd. Bijkomend voordeel is dat de groenstrook een wat forsere invulling kan krijgen.

Ondergrondse containers

Bij nieuwe plannen worden voor de afvalverwerking ondergrondse containers geplaatst, terwijl in bestaande situaties in de loop van de komende jaren geleidelijk wordt overgestapt op ondergrondse containers. In de planvorming voor de Hoge Weerd en Ibbeltje dient daarom een locatie te worden aangewezen voor waarschijnlijk een drietal ondergrondse containers. Omdat de vrachtwagens die deze containers legen vanuit veiligheidsoverwegingen bij voorkeur niet achteruit mogen rijden, is gekozen voor een locatie aan het begin van De Tippe nabij de kruising met de Hoge Weerd vóór de blinde zijgevel van het appartementencomplex. De afvalcontainers zijn niet alleen bedoeld voor de bewoners van de beide planlocaties, maar zijn ook voor andere omwonenden in de wijk bruikbaar. De locatie wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan voor plan Hoge Weerd.

Bomen

De bij de gemeente bekende inmeting van de bomen bleek niet geheel overeen te komen met de werkelijkheid, zodat op 4 januari 2021 een nieuwe inmeting heeft plaatsgevonden. Daarbij is ook een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, waarin de kwaliteit van de bomen en de invloed van het project op de aanwezige bomen is beoordeeld. Ook dit rapport wordt als bijlage opgenomen in de ontwerp bestemmingsplannen. De adviezen uit dit rapport hebben geleid tot een versmalling van de toegangsweg/inrit van het binnenterrein en tot aanpassing van de situering van parkeerplaatsen. Zo kunnen een aantal bomen duurzaam behouden blijven. Het kappen van sommige bomen is echter onvermijdelijk om de planvorming uit te voeren. Ter compensatie worden een aantal nieuw aan te planten bomen (en één te verplaatsen boom) in het voorlopig ontwerp voor plangebied Hoge Weerd opgenomen op plekken waar deze als toekomstbomen kunnen uitgroeien.