



Gemeente Epe

Zienswijzennota

**Ontwerp bestemmingsplan Voormalige Hoge Weerdschool in
Epe**

<Anoniem>

Inhoudsopgave

<Anoniem>.....	1
1. Inleiding.....	2
1.1 Achtergrond.....	2
1.2 Ontwerp bestemmingsplan Voormalige Hoge Weerdschool in Epe.....	2
2. Zienswijzen.....	3
3. Ambtshalve aanpassingen.....	7
Bijlage 1: Verslag Hoorzitting.....	8

1. Inleiding

De zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het Ontwerp bestemmingsplan Voormalige Hoge Weerdschool in Epe.

1.1 Achtergrond

Op de voormalige schoollocatie aan de Hoge Weerd te Epe zijn 24 sociale huurwoningen/appartementen t.b.v. Woonstichting Triada en 4 twee-onder-één-kap woningen (seniorenwoningen) beoogd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Epe Noord' is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan.

1.2 Ontwerp bestemmingsplan Voormalige Hoge Weerdschool in Epe

Om het voornemen mogelijk te maken wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan Opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan gerealiseerd kan worden.

Ontvangen zienswijzen

Met ingang van 15 juli 2021 heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. De zienswijzen voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk. Van de binnengekomen zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ambtshalve aanpassingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging, bij vaststelling, zogenoemde ambtshalve aanpassingen 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 3 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de aanpassing.

Hoorzittingen

De indieners zijn uitgenodigd voor een hoorzitting. De hoorzittingen hebben plaatsgevonden op woensdag 22 september 2021. Tijdens de hoorzittingen zijn de ingediende zienswijzen mondeling toegelicht. Alle indieners hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Namens de gemeente waren aanwezig: Wethouder B.J. Aalbers, mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris), de heer S. Geene (team Ontwikkeling).

Er is een verslag gemaakt van de hoorzittingen. Dit verslag is als bijlage aan de zienswijzennota toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze [reclamant B]. Ontvangen op 24 augustus 2021.

Samenvatting reactie

A) Reclamanten dienen middels de zienswijze een verzoek in voor de aanleg van een ontsluiting van de (woon)percelen Zaailand 9-27. Op dit moment is er sprake van een recht van overpad voor Zaailand 9-27. Dit houdt in dat reclamanten zich - om te kunnen komen van en naar de openbare weg - over de achterpaden/zijpaden liggend op deze woonpercelen dienen te verplaatsen. Reclamanten geven aan dit onwenselijk te vinden, en willen graag een betere ontsluiting met aansluiting op de tuin.

B) Verder verzoeken reclamanten om verwijdering van boom 22 en/of boom 24. Reclamanten stellen overlast te ondervinden van deze bomen, onder meer door vallend dood hout, stekelbolletjes en blad. Voorts is volgens reclamanten sprake van veel wortelopdruk en overhangende takken, wat een onveilig gevoel oplevert.

C) Tot slot vrezen reclamanten dat de rustig gelegen achtertuin verstoord zal gaan worden door het geluid van ronkende motoren en daarmee gepaard gaande stankoverlast van auto's op de parkeerplaatsen achter de erfgras.

Reactie Gemeente Epe

Ad. A. Een bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie, waarbij de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor een bepaald gebied worden vastgelegd. De aanleg van ontsluitingspaden wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. De opmerking van reclamant kan derhalve niet leiden tot een aanpassing. Wel maakt het bestemmingsplan de ontsluitingspaden mogelijk, zoals aangegeven op onderstaand overzicht. Graag gaan wij in dit verband verder in op dit onderdeel van de zienswijze. We lichten dat graag toe.

De ontsluiting van de (woon)percelen van onder meer Zaailand 9 tot en met 27 is reeds ter sprake gekomen tijdens de inloopbijeenkomst op 16 september 2020. Uit het erfdienstbaarhedenonderzoek is gebleken dat het bestaande recht van voetpad (erfdienstbaarheid) 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. De gemeente is geen partij bij de bestaande erfdienstbaarheid. De erfdienstbaarheden liggen dus op de betreffende percelen en niet op gemeentegrond. Tijdens de inloopbijeenkomst gaven verschillende bewoners aan een ontsluiting aan de achterkant van de percelen met een aansluiting op de achtertuin te wensen. Een deel van de bewoners gaf daarbij aan bereid te zijn een strookje (gemeente) grond aan te willen kopen. De verzoeken tot aankoop van stroken/percelen grond achter de woningen zijn niet gehonoreerd. Wel is de gemeente bij de planvorming de bewoners tegemoet gekomen door het creëren van enkele eenvoudige achterpaden bij de achtertuinen van Zaailand en Hoge Hagt (Hoge Hagt 50 t/m 60 en Zaailand 11, 17, 19 en 25) zoals op onderstaande afbeelding uit het bestemmingsplan is weergegeven. Dit staat overigens los van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Naar onze mening is sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals dit in het bestemmingsplan wordt toegelicht. Niettemin willen we een mogelijkheid bieden, zoals gevraagd. Bij de situering van de achterpaden is 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. De gemeente blijft eigenaar van het openbaar gebied en daarmee is de toegang verzekerd. Wij dragen daar zorg voor. Daarbij is er bewust voor gekozen om het groen aan de achterzijde van de woonpercelen te behouden. Het groen dient als buffer tussen de huizen en het achter gelegen terrein.

Tijdens de hoorzitting heeft reclamant een alternatieve ontsluitingsroute naar voren gebracht. Een alternatieve route is gelet op de smalle strook groen en de bomen (zie plankaart) niet mogelijk. Bovendien wordt een route langs het Ibbeltje geblokkeerd door de garage zoals ingetekend op onderstaande afbeelding.



Ad. B. Het onderhoud van bomen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. De opmerking van reclamant kan derhalve niet leiden tot een aanpassing. Toch willen wij wat dieper ingaan op dit onderdeel van de zienswijze. Hierover het volgende.

Boom 24 valt binnen de plangrenzen van het Ontwerp bestemmingsplan Voormalige Hoge Weerdschool. Boom 22 (zie bovenstaande afbeelding) staat precies op de grens tussen het Ontwerp bestemmingsplan Voormalige Hoge Weerdschool en het Ontwerp bestemmingsplan Voormalige Kleuterschool Ibbeltje, en wordt daarom in beide zienswijzenota's meegenomen.

Boom 22 (een *Quercus robur*/zomereik) en boom 24 (een *Acer platanoides*/noorse esdoorn) verkeren in een goede conditie, en hebben een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar. Wel heeft boom 22 last van grof dood hout. Beide bomen vervullen een functie als buffer tussen de huizen en het achter gelegen terrein van plangebied Hoge Weerd. Bovendien blijkt uit paragraaf 6.4.4 van het Bomenbeleidsplan van de gemeente Epe dat overlast van bomen geen reden is voor kap. Met betrekking tot boom 22 is tijdens de inloopavond reeds opgemerkt dat deze goed gesnoeid dient te worden door een deskundige, zodat al het grove dode hout wordt verwijderd. De gemeente zal deze snoeibeurt (laten) uitvoeren. Daarbij zal tevens boom 24 aan een inspectie onderworpen worden, en waar nodig worden bij gesnoeid.

Ad. C. De gemeente heeft er bewust voor gekozen om een strook groen als buffer tussen de huizen en het achter gelegen terrein in te passen. Hiermee wordt (een groene) afstand gecreëerd tussen de parkeerplaatsen en de (woon)percelen. Verder zijn de parkeerplaatsen goed verenigbaar met de bijbehorende woonfunctie en stedenbouwkundig ingepast. Zij zijn ook nodig om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Gelet op de aard en omvang van de mogelijk gemaakte ontwikkeling zal geen sprake zijn van onevenredige overlast van de parkeerplaatsen, ook omdat het parkeren specifiek bedoeld is voor de beoogde ontwikkeling.

2. Zienswijze [reclamant C]. Ontvangen op 19 augustus 2021.

Samenvatting reactie

A) Reclamant woont aan [adres] en vreest haar uitzicht en zonlicht kwijt te raken door de bouw van het appartementencomplex. Het appartementencomplex bestaat uit drie bouwlagen, terwijl de voormalige school maar één bouwlaag had.

B) Verder leidt het plan volgens reclamant tot overlast. Het (voormalige) schoolgebouw was alleen in gebruik tijdens schooltijden. Het appartementencomplex zal permanent bewoond worden.

C) Verder geeft reclamant aan dat er door het plan meer verkeer- en parkeerproblemen zullen ontstaan, omdat veel huishoudens tegenwoordig in het bezit zijn van meerdere auto's.

D) Tot slot stelt reclamant dat het plan leidt tot een waardedaling van het ontroerend goed.

Reactie gemeente

Ad. A. Het huidige uitzicht van reclamant bestaat uit een straat, bomen en een grasveld waar tot voor kort het voormalige schoolgebouw van de Hoge Weerd stond. Er komt nu een gebouw te staan van circa 10 meter hoog, wat vergelijkbaar is met een reguliere grondgebonden woning. Het uitzicht wordt anders. Gezien de afstand (ca 30 meter) en het aanwezige groen (forse hoge bomen) wordt dit niet onevenredig aangetast. Afgewogen tegen het algemeen belang dat gediend is met realisatie van voorliggend plan, wordt het gewijzigde uitzicht van reclamant niet als doorslaggevend beschouwd om het plan te doen wijzigen of af te wijzen.

Ten aanzien van de bezonning geldt dat gezien de afstand tot het nieuwe bouwblok (ca. 30 m) en de bomen die staan aan beide kanten van de straat het effect van minder lichtinval minimaal zal zijn. Dat effect is er nu ook vanwege de (forse en hoge) bomen.



Ad. B.

Reclamant vreest voor overlast omdat de (voormalige) school slechts gedeeltelijk (tijdens schooluren) in gebruik was terwijl het appartementencomplex permanent in gebruik wordt genomen. Welke vorm van overlast reclamant bedoelt is niet helemaal duidelijk. Het appartementencomplex wordt gerealiseerd op meer dan 30 m afstand van de woning van reclamant. Bovendien wordt het appartementencomplex afgeschermd door een aantal bomen (zie afbeelding op de voorgaande pagina) en vindt parkeren plaats aan de andere zijde van het gebouw. Daarbij komt dat het tegengaan van eventuele overlast een kwestie is van handhaving van de openbare orde, die in deze procedure niet aan de orde kan komen.

Gelet op voorgaande is de gemeente van mening dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Hoge Weerd.

Ad. C. De verkeersontsluiting is reeds ter sprake gekomen tijdens de inloopbijeenkomst op 16 september 2020. Tijdens deze bijeenkomst gaven veel omwonenden aan dat het verkeer dat vanuit het plangebied via de eenrichtingsweg van De Tippe via het Zaailand ontsluit, als een grote verslechtering wordt gezien. De ontsluiting van het plangebied is daar vervolgens op aangepast, zodat het plangebied Hoge Weerd via het voorste deel van De Tippe als twee-richtingsweg ontsluit op de Hoge Weerd. De Hoge Weerd is een buurtontsluitingsweg en is daar ook voor bedoeld. De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen is aanvaardbaar. Bovenstaande aanpassing in het ontwerp naar aanleiding van de gevoerde gesprekken, moet leiden tot een betere ontsluiting van het verkeer.

Daarnaast vraagt reclamant zich af of het plan leidt tot parkeerproblemen. Ook dit is ter sprake gekomen tijdens de inloopbijeenkomst. In z'n algemeenheid wordt een tekort aan parkeerplaatsen ervaren. Met de planvorming kan de algehele parkeerdruk in de wijk niet worden opgelost. Voor de te realiseren woningen zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen. Op het plangebied is het Parapluplan Parkeren (vastgesteld 8-11-2018) van toepassing. Hierin is voorgeschreven dat bij bouwplannen de parkeernormen dienen te worden gevolgd uit de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Epe. Daarvan is sprake.

Ad. D. De vraag of er waardevermindering optreedt van omliggende panden wordt niet in de ruimtelijke procedure behandeld. Mocht blijken dat de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk tot waardevermindering leidt, dan kan inspreker na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade doen.

3. Zienswijze [reclamant D]. Ontvangen op 16 augustus 2021.

Samenvatting reactie

A) Reclamant woont aan de [adres] en vreest haar uitzicht en zonlicht kwijt te raken door de bouw van het appartementencomplex. Het appartementencomplex bestaat uit drie bouwlagen, terwijl de voormalige school maar één bouwlaag had.

B) Verder leidt het plan volgens reclamant tot overlast. Het voormalige schoolgebouw was alleen in gebruik tijdens schooltijden. Het appartementencomplex zal permanent bewoond worden.

C) Tot slot geeft reclamant aan dat er door het plan meer parkeerproblemen zullen ontstaan, omdat veel huishoudens tegenwoordig in het bezit zijn van meerdere auto's.

D) Tot slot stelt reclamant dat het plan leidt tot een waardedaling van het onroerend goed.

Reactie gemeente:

Ad. A. Zie de beantwoording van zienswijze 2, ad. A.

Ad. B. Zie de beantwoording van zienswijze 2, ad. B._

Ad. C. Zie de beantwoording van zienswijze 2, ad. C._

Ad. D. Zie de beantwoording van zienswijze 2, ad. D.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden de door te voeren ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan beschreven. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen aan het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan.

Economische uitvoerbaarheid

In paragraaf 5.2.1 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan besproken. Hierin staat dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt afgesloten waarin kostenverhaal plaatsvindt. Echter, de kosten voor de grondexploitatie worden bekostigd uit de verkoop van de gronden aan Triada en een projectontwikkelaar. Paragraaf 5.2.1 wordt hierop aangepast.

Bijlage 1: Verslag Hoorzitting

Hoorzitting Ontwerp bestemmingsplannen Hoge Weerd (zaak 342051) en De Tippe – Ibbeltje (zaak 342009)

Aanleiding: Zienswijze [reclamant C] en [reclamant D]
Datum: 22 september 2021, 12.15 uur;
Aanwezig: [reclamant C] en [reclamant D]
en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers, mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris), de heer S. Geene (team Ontwikkeling).

De portefeuillehouder geeft een toelichting op de hoorzitting en het verdere traject van het bestemmingsplan. Tijdens de hoorzitting van vandaag kunnen reclamanten een mondelinge toelichting geven op de door hen ingediende schriftelijke zienswijze.

Er wordt verslag gemaakt van de hoorzitting en dit wordt aan de zienswijzennota toegevoegd. Alle stukken inclusief de zienswijzennota worden voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Op dat moment kunnen reclamanten inspreken bij de raadscommissie. Indieners van een zienswijze worden hiervoor uitgenodigd door de griffie.

De aanwezige reclamanten hebben een gelijklopende zienswijze ingediend. Reclamanten zijn niet blij met het appartementengebouw, o.a. omdat het gebouw zonlicht voor hun woningen wegneemt. Eén van de reclamanten woont op de hoek en heeft daar altijd vrij uitzicht op een grasveld gehad. Door de hoogte van het appartementengebouw, het wordt drie lagen hoog, verdwijnt straks dat vrije uitzicht. Hier zijn reclamanten niet blij mee. Reclamanten wonen in een doorzonwoning, zij zijn bang voor verlies van zonlicht. Reclamanten overhandigen een aantal foto's ter ondersteuning van hun zienswijze.

Reclamanten hebben begrepen dat de verkeerssituatie wijzigt. Nu is er nog eenrichtingsverkeer, straks is aan het begin van de ontsluitingsweg tweerichtingsverkeer toegestaan.

Reclamanten vinden de huidige situatie met eenrichtingsverkeer veel veiliger. Volgens hen wordt het straks door het toestaan van tweerichtingsverkeer veel drukker qua verkeer en bovendien verdwijnen er parkeerplekken voor de bewoners van de Tippe. Dit vinden zij geen goede ontwikkeling.

Op dit moment is er al parkeerdruk en wordt er bijvoorbeeld aan vaak op de groenstrook geparkeerd vooral door bezoekers van de cafetaria. Straks wordt de parkeerdruk alleen maar groter.

Reclamanten willen graag weten hoe het nieuwe appartementengebouw er straks uit komt te zien. Op de tekening is het gebouw in rood uitgevoerd. De portefeuillehouder licht toe dat hoe het gebouw er komt uit te zien niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de vergunningsprocedure voor de uitvoering van de gebouwen zelf. De vergunningsaanvraag hiervoor wordt gepubliceerd en hier kan op worden gereageerd. Reclamanten moeten de publicatie zelf in de gaten houden.

Reclamanten zijn bang dat hun woningen door de voorliggende plannen minder waard worden. De portefeuillehouder licht toe dat na vaststelling van het bestemmingsplan eventueel een aanvraag voor planschade kan worden ingediend.

Reclamanten vragen zich af waarom gekozen is voor deze invulling. Waarom wordt het flatgebouw niet op de plek van de twee-onder-een-kap woningen neergezet en andersom? Dit punt is door reclamanten niet benoemd in hun zienswijze, en wordt om die reden ook niet behandeld in de zienswijzennota. Tijdens de inloopavond is aangegeven dat ook andere opties voor situering bekeken zijn, maar omwonenden hebben niet over de situering mogen meedenken. Reclamanten vinden dit niet open en transparant. Reclamanten zijn het er niet blij mee dat ze nu veel meer overburen krijgen.

Aanleiding: Zienswijze [reclamant A] en [reclamant B]
Datum: 22 september 2021, 15.00 uur;
Aanwezig: [reclamant A] en [reclamant B]
en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers, mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris), de heer S. Geene (team Ontwikkeling).

De portefeuillehouder geeft een toelichting op de hoorzitting en het verdere traject van het bestemmingsplan. Tijdens deze hoorzitting kunnen reclamanten een mondelinge toelichting geven op de door hen ingediende schriftelijke zienswijze. Er wordt verslag gemaakt van de hoorzitting en dit verslag wordt aan de zienswijzennota toegevoegd. Alle stukken inclusief de zienswijzennota worden voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Op dat moment kunnen reclamanten inspreken bij de raadscommissie. Indieners van een zienswijze worden hiervoor uitgenodigd door de griffie.

De aanwezige reclamanten hebben een, bijna, gelijkkluidende zienswijze ingediend. Reclamanten geven aan al een jaar bezig te zijn om gehoor te vinden bij de gemeente. Ze hebben al diverse keren aangegeven wat er volgens hen anders zou moeten, maar hier heeft de gemeente nooit op gereageerd.

Reclamanten hebben hun opmerkingen ook naar voren gebracht tijdens de inloopavond maar hier is geen reactie op gekomen. Reclamanten hebben eerder een aangetekende brief verzonden naar de gemeente, maar ook hierop is nooit gereageerd.

De bezwaren van de reclamanten hebben betrekking op overlast van twee bomen en op het ontbreken van een achterpad. Reclamanten hebben de gemeente diverse keren gevraagd om langs te komen om de situatie ter plekke samen te bekijken, maar hier is niet op gereageerd.

In de bestaande situatie is er sprake van het recht van overpad. Reclamanten begrijpen niet dat er, nu deze locatie helemaal opnieuw wordt ingericht niet gelijk gezorgd wordt voor een achterpad.

Daarnaast ondervinden reclamanten veel overlast van twee bomen op gemeenteground. Door deze bomen is de tuin in de zomer bedekt met stekelnootjes. De kinderen kunnen hierdoor nooit op blote voeten lopen. Er vallen ook dode takken uit de bomen, dit levert gevaar op. Reclamanten hebben al 14 jaar contact met de gemeente over deze bomen. De bomen geven heel veel overlast. De bomen hangen 6 of 7 meter over de tuin heen.

Vanwege de nieuwbouw worden veel gezonde bomen gekapt, maar uitgerekend de twee bomen waarvan reclamanten veel overlast van ondervinden blijven staan. Waarom moeten deze per se blijven staan? Waarom wordt er niet gekozen voor herplant verder van de erfgrans af? Ook ontstaat steeds meer wortelopdruk. Dit wordt ook gevaarlijk voor de aanwezige opstallen. Snoeien is ook geen haalbare optie. De boom is een aantal jaren geleden gesnoeid, maar te weinig want met het materieel zijn de takken niet goed te bereiken.

Er is in de laatste versie van het inrichtingsplan wel een achteruitgang ingetekend ten behoeve van een van de reclamanten. Volgens een van de reclamanten is de gekozen route van deze ontsluiting niet logisch en schiet hij hier niets mee op. Dit pad leidt naar een parkeerplaats waar reclamant niets te zoeken heeft. Hierdoor komt bovendien ook nog eens een parkeerplek te vervallen. Reclamanten begrijpen niet waarom de gemeente niet ter plekke met hun is komen praten om de best mogelijke oplossing te vinden.

Het is onduidelijk of het inrichtingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan of niet.

De nieuwe parkeervakken grenzen direct aan de achtertuin van reclamanten. Dat betekent dat de koplampen van parkerende auto's straks in de woonkamer zullen schijnen. Reclamanten zijn hier niet blij mee, ook omdat ze zelf voor afscherming moeten zorgen. Ook met het oog hierop is een achterpad wenselijk.