



Gemeente Epe

Zienswijzennota geanonimiseerd
Ontwerp bestemmingsplan Duisterestraat 1, Epe

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen	6
4. Hoorzittingen	6

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Duisterestraat 1, Epe. Dit bestemmingsplan voorziet in het bouwen van 31 nieuwe woningen ter plaatse van het te slopen woongebouw 'Licht in Duuster'.

Met ingang van 11 december 2023 heeft het plan gedurende zes weken voor een ieder 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 twee zienswijzen ingediend. De 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 ingediende 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

Wethouder Kerkmans (Ruimtelijke Ordening) heeft een indiener van de zienswijze uitgenodigd de zienswijze mondeling bij hem te komen toelichten. De indiener van de zienswijze heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt. De zienswijze is waar nodig aangevuld met tijdens de hoorzittingen aangedragen punten. Een verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze van Reclamant 1, adres 1, d.d. 2 januari 2024 (ingekomen 2 januari 2024)

Samenvatting reactie

Reclamant is van mening dat het woord “direct” in de definitie van het Peil onduidelijk en dus ongewenst is. Het woord “direct” heeft in zijn ogen geen betekenis van afstand. Daarom dient artikel 1.31 sub b volgens hem te worden gewijzigd.

Reactie gemeente

Op 25 januari 2024 heeft een overleg plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente, om duidelijkheid te verkrijgen over de aard en inhoud van de zienswijze. Uit het overleg bleek, dat als de zienswijze tot een ambtshalve aanpassing leidt waar de reclamant mee in kan stemmen, er bij reclamant geen behoefte is aan een verdere behandeling van de zienswijze.

De definitie, zoals weergegeven in het bestemmingsplan onder Artikel 1 Begrippen, is gebruikelijk in Nederland. Soms wordt voor het woord “direct”, het woord “onmiddellijk”, of “rechtstreeks” gekozen. Een gemeente is daar vrij in.

In dit geval is er voor gekozen om de definitie uit het moederplan Epe Zuid te gebruiken.

Aangezien in het plangebied geen bouwwerk aan een weg grenst, kan de definitie gemakkelijk worden aangepast. Het verdient dan aanbeveling om de definitie uit het bestemmingsplan Buitengebied, te gebruiken omdat deze recenter is en meer aansluit bij de huidige systematiek.

De definitie wordt dan:

Peil

- a. de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein;
- b. het door of namens burgemeester en wethouders bepaalde peil.

Deze definitie is aan reclamant en de initiatiefnemer voorgelegd en beide partijen stemden in met deze redactie.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Zienswijze van reclamant 2, adres 2, d.d. 17 januari 2024 (ingekomen 17 januari 2024)

Samenvatting reactie

De zienswijze wordt door reclamant zelf als volgt samengevat:

“Het ontwerpbestemmingsplan besteedt terecht veel aandacht aan natuurbehoud, maar ik mis de vertaling van de, door initiatiefnemers weliswaar als belang onderkende, sociale component naar de hiervoor noodzakelijke bouwkundige gevolgen”.

Reactie gemeente

Een bestemmingsplan moet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Bij de verschillende bestemmingen (in casu Wonen, Groen, Verkeer) horen regels met wat is toegestaan en wat niet. Er moet altijd een “aanvaardbaar woon- en leefklimaat” worden gegarandeerd. Wij toetsen op ruimtelijk relevante aspecten. Ook beoordelen wij mogelijke belemmeringen in de vorm van geuroverlast, stikstof, geluidsoverlast of gevaar. Tenslotte is een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan gekoppeld, om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Voordat deze juridisch planologische procedure is gestart, is het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid, namelijk de Omgevingsvisie en de Woonagenda. Aangezien het plan hieraan voldoet, is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

De bouwkundige indeling van de gebouwen is geen toetsingscriterium tijdens de bestemmingsplanprocedure, maar deze vindt plaats bij de aanvraag Omgevingsvergunning.

Overigens heeft de gemeente geen invloed op de aanvraag, of de behoefte in de markt. Plat gezegd kunnen wij een onafhankelijke initiatiefnemer niet dwingen een bepaalde aanvraag te doen, of om zijn plan aan te passen. Wel kunnen wij toetsen of een plan voldoet aan ons beleid. Het initiatief past

binnen de lijnen die zijn uitgezet in de Omgevingsvisie. Wonen is hierin een belangrijk thema. De verwachting is dat het aantal huishoudens gaat toenemen en dat we met name een groeiende groep 65+'ers zullen zien. In de kernen van Epe en Vaassen willen we anticiperen op de toenemende vergrijzing door te sturen op het bouwen van levensloopbestendige woningen. Senioren kunnen op deze manier zo lang mogelijk thuis blijven wonen en tegelijkertijd ontstaat hiermee doorstroming en komt een verhuisketen tot stand. Aangezien de woningen in het plan beoogd zijn voor senioren past het plan binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

Ook past het plan binnen de gemeentelijke woonagenda 'Mijn Thuis 2019-2023'. De locatie aan de Duisterestraat 1 te Epe is een inbreidingslocatie zoals omschreven in de woonagenda. Voorts worden er 31 woningen in het middeldure segment gerealiseerd. Dit is passend binnen het prijsklassenbeleid.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden per planonderdeel (toelichting, regels, onderzoeken en verbeelding) de door te voeren ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan beschreven. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan.

1. Aanpassen definitie Peil

Het woord "direct" in de definitie van het Peil kan onduidelijk zijn en is dus ongewenst. Aangezien in het plangebied geen bouwwerk aan een weg grenst, kan de definitie gemakkelijk worden aangepast. Het verdient dan aanbeveling om de definitie uit het bestemmingsplan Buitengebied, te gebruiken omdat deze recenter is en meer aansluit bij de huidige systematiek.

Conclusie

De ambtshalve wijziging zorgt ervoor dat het ontwerp wijzigingsplan als volgt wordt gewijzigd:

Artikel 1 Begrippen

1.31 Peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. het door of namens burgemeester en wethouders bepaalde peil.

wordt vervangen door:

1.31 Peil

- a. de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein;
- b. het door of namens burgemeester en wethouders bepaalde peil.

4. Hoorzittingen

Ontwerp bestemmingsplan Duisterestraat 1 Epe (Zaak 911970)

Aanleiding: Twee gelijklopende zienswijzen d.d. 17 januari 2024 (ingekomen 17 januari 2024) van reclamant 2, adres 2
Zaaknummer: 946741 (gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Epe)
Zaaknummer: 946114 (gericht aan het college van B&W van de gemeente Epe)
Datum: maandag 26 februari 2024, 15.30 -15.45 uur;
Aanwezig: reclamant 2, adres 2 en reclamant 3
en namens de gemeente: wethouder de heer M. Kerkmans, mevrouw T. Olieman (secretaris) en de heer L. van Assema (secretaris)

Verslag hoorzitting

De reclamant geeft aan namens Alzheimer Nederland, afdeling Oost-Veluwe een pleidooi te houden voor geclusterd wonen. De reclamant doelt op het realiseren van geschikte woonvormen voor mensen met dementie, maar niet alleen maar dementie. De reclamant ziet een groeiend aantal ouderen, meer mensen met dementie en een krimp van het aantal geschikte woningen. Ook moeten er meer ontmoetingsmogelijkheden zijn. Volgens de reclamant is er nu geen beleid voor mensen met dementie. De reclamant geeft aan de gemeente de aanbeveling dementievriendelijkheid als norm te zien. Betaalbaarheid: financieel is het voor Triada en voor Woonzorg Nederland geen probleem. Corporaties kunnen zelf ontmoetingspunten realiseren, maar volgens de reclamant ligt er een rol voor de gemeente om met ontwikkelaars in gesprek te gaan. De reclamant geeft ook aan dat de ontmoetingsplekken naast elkaar moeten worden ontwikkeld. Naarmate dementie voortschrijdt, wordt het immers lastig als de afstand tussen wonen en de ontmoetingsplek groter is. De reclamant wijst

erop dat wanneer het gaat over wonen er ook wordt gesproken over welzijn.

De portefeuillehouder legt de procedure uit en geeft aan dat de zienswijze inhoudelijk achteraf op schrift wordt behandeld. De schriftelijke reactie komt terug in de zienswijzennota.