



Gemeente Epe

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan Enkweg 5-7

anoniem

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen	12
4. Hoorzittingen.....	15

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Enkweg 5-7 in Epe. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woningbouwontwikkeling van een woongebouw met in totaal 20 huurappartementen aan de Enkweg 5-7 in Epe.

Met ingang van 25 december 2023 heeft het plan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis in Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn drie zienswijzen ingediend. Alle 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. Alle 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 alle indieners van een zienswijze uitgenodigd om de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. Drie van hen die een zienswijze hebben ingediend, hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn waar nodig aangevuld met tijdens de hoorzittingen aangedragen punten. Een verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze nota gevoegd.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze 1, d.d. 30 januari 2024 (ingekomen 30 januari 2024)

Samenvatting reactie

Reclamant dient als de advocaat en gemachtigde namens zijn cliënten een tijdige zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.

- a. Reclamant stelt dat het huidige ontwerp bestemmingsplan een onevenredige aantasting van de milieusituatie zal veroorzaken. Volgens reclamant zal het plan leiden tot het verdwijnen van waardevolle beplanting, met name de als beeldbepalend aangemerkte boom nummer 24. Deze beplanting draagt bij aan het aanzicht van de woning van cliënten en gewenste schaduwval. Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan moet worden aangepast om de beplanting te behouden.
- b. Reclamant stelt dat het huidige ontwerp bestemmingsplan een onevenredige aantasting van de woonsituatie zal veroorzaken. De bouwwerkzaamheden en realisatie van 20 huurappartementen met parkeerplaats zullen naar verwachting negatieve gevolgen hebben voor de marktwaaarde van de woning van cliënten, gezien de leeftijd van de woning uit 1910 en de vrees voor schade door de benodigde bouwwerkzaamheden. Daarnaast vreest reclamant voor privacyproblemen door inkijk vanuit de appartementen. Reclamant verzoekt aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan op deze punten.
- c. Reclamant stelt dat het huidige ontwerp bestemmingsplan onvoldoende aandacht besteedt aan geur-, stof- en geluidshinder van de parkeerplaats direct grenzend aan de achtertuin van cliënten. Reclamant verwacht dat de korte afstand tussen de parkeerplaats en de achtertuin aanzienlijke stank- en geluidsoverlast zal veroorzaken. Reclamant verzoekt aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan om deze hinder te voorkomen.
- d. Reclamant stelt dat het gehele oppervlakte van het bouwvlak in het huidige ontwerp bestemmingsplan de bestemming Wonen heeft, inclusief het zuidelijke gedeelte waar een parkeerplaats wordt gerealiseerd. Hierdoor kan geen parkeerplaats worden gerealiseerd volgens artikel 3.1 van het ontwerp bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan moet worden aangepast om dit mogelijk te maken.

Reactie gemeente

Ad a. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant dat het ontwerp bestemmingsplan een onevenredige aantasting van de milieusituatie zal veroorzaken door het verdwijnen van waardevolle beplanting, met name de als beeldbepalend aangemerkte boom nummer 24. Ten eerste is bij het opstellen van het ontwerp

bestemmingsplan uitgebreid onderzoek gedaan naar de impact op de omgeving, inclusief de groenvoorzieningen. Het plan houdt rekening met behoud en versterking van groen in het plangebied. Bovendien zijn eventuele aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan gebaseerd op afwegingen tussen verschillende belangen, waaronder het behoud van groen en de leefbaarheid in de omgeving. In het kader daarvan is het parkeren aan de zijde van reclamant aangepast zodat aan de achterzijde een brede en diepe groenstrook naar de burens gerealiseerd kan worden. In samenspraak tussen Gemeente en ontwikkelaar is gekeken naar het mogelijk duurzaam behoud van zoveel mogelijk bomen in de beoogde plannen. Ook is hiervoor een BEA opgesteld. Boom nummer 24 kan helaas niet duurzaam behouden blijven in verband met de positie van het parkeerterrein. Om boom 24 te compenseren wordt een nieuwe boom geplant. Het klopt dat het uitzicht en de schaduwval in de tuin van reclamant mogelijk wel zal veranderen wanneer bomen komen te vervallen. Echter, heeft de Raad van State meermaals uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat.

- Ad b. De opmerking dat het huidige ontwerp bestemmingsplan een onevenredige aantasting van de woonsituatie zal veroorzaken door de realisatie van huurappartementen en mogelijke negatieve gevolgen voor de marktwaarde van woningen uit 1910, is niet voldoende onderbouwd. Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op een grondige analyse van de behoefte aan woningen en de effecten op de omgeving. Er zijn waarborgen ingebouwd om verstoringen in de woonsituatie te minimaliseren, zoals het beheersen van bouwoverlast en het waarborgen van privacy. Bovendien wordt bij de uitvoering van het plan rekening gehouden met mogelijke hinder voor omwonenden en worden passende maatregelen getroffen om deze te beperken. Privacy is voor veel mensen belangrijk en het is begrijpelijk dat dit ook belangrijk is voor de reclamant. Privacy is in een dorp met woningen op relatief korte afstand van elkaar echter niet te garanderen. Indien reclamant van mening is dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot planschade, dan kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiervoor een verzoek indienen. Eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald.
- Ad c. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. De opmerking dat het huidige ontwerp bestemmingsplan onvoldoende aandacht besteedt aan geur-, stof- en geluidshinder van de parkeerplaats direct grenzend aan de achtertuin van reclamant, is niet correct. Het ontwerp bestemmingsplan omvat een uitgebreide beoordeling van mogelijke milieuaspecten, waaronder de impact van de parkeerplaats op de omgeving. Er worden richtlijnen en normen gehanteerd om hinder te voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Eventuele overlast wordt zorgvuldig afgewogen en waar mogelijk gemitigeerd door bijvoorbeeld geluidswerende maatregelen of groenbufferzones. Zo heeft de initiatiefnemer in overleg met reclamant een groenzone aangebracht in het ontwerp en een aantal parkeerplaatsen zijn verplaatst om ruimte te maken voor het extra groen aan hun zijde.
- Ad d. De opmerking dat het gehele oppervlakte van het bouwvlak in het huidige ontwerp bestemmingsplan de bestemming Wonen heeft, inclusief het zuidelijke gedeelte waar

een parkeerplaats wordt gerealiseerd, is juist. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van parkeerplaatsen binnen de bestemming Wonen, maar dit betekent niet dat de gehele bestemming Wonen bestemd is voor parkeren. Er wordt rekening gehouden met de functionele indeling van het gebied, waarbij ruimte wordt gereserveerd voor zowel wonen als bijbehorende voorzieningen zoals parkeergelegenheid. In de regels zal worden verduidelijkt dat parkeervoorzieningen binnen de bestemming Wonen zijn toegestaan.

Conclusie

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

- Aanpassing in de regels van het bestemmingsplan:
 - o Artikel 3 Wonen wordt aangepast in de zin dat onder 3.1 (bestemmingsomschrijving) het volgende wordt toegevoegd: lid g parkeervoorzieningen.

2. Zienswijze 2, d.d. 2 februari 2024 (ingekomen op 2 februari 2024)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat er sprake is van gebrek aan voorafgaande communicatie over het project met directe omwonenden een schending vormt van het recht op transparantie en participatie. Ondanks een inloopavond en gesprek aan de Hoofdweg ontbreekt volgens reclamant concrete informatie, wat duidt op een fundamenteel tekortschieten in de communicatie. Reclamant vraagt om een deugdelijk communicatieplan.
- b. Reclamant stelt dat het voorgestelde ontwerp onvoldoende privacybescherming biedt voor bestaande bewoners, wat een schending kan zijn van het recht op bescherming van privéleven en woongenot. Het gebrek aan visuele afscherming kan volgens reclamant leiden tot ernstige inbreuk op de privacy. Reclamant vraagt om een heroverweging van het ontwerp met implementatie van afschermende maatregelen.
- c. Reclamant stelt dat de voorgenomen bouw van 20 appartementen mogelijk planschade kan veroorzaken, met een compensatieverplichting als gevolg. Veranderingen in de omgeving kunnen volgens reclamant leiden tot waardevermindering van het eigendom. Reclamant vraagt om een diepgaand planschadeonderzoek en een passende regeling.
- d. Reclamant stelt dat de geplande toegang tot de appartementen problemen kan veroorzaken bij de uitgang van zijn woning. Verkeer van bewoners kan de toegangsweg belemmeren, wat in strijd is met het recht op vrije toegang. Reclamant vraagt om een heroverweging van de plaatsing van de toegang.
- e. Reclamant stelt dat een beoordeling van de mogelijke impact op de lokale verkeerssituatie nodig is. Het toevoegen van nieuwe bewoners en voorzieningen kan

de verkeersdrukte vergroten. Reclamant vraagt om een verkeersonderzoek en overweging van aanvullende maatregelen.

- f. Reclamant stelt dat het ontwerp onvoldoende parkeermogelijkheden biedt voor toekomstige bewoners, onder de normen gesteld in de nota parkeernormen 2018. Reclamant vraagt om een heroverweging met voldoende parkeerplaatsen.
- g. Reclamant stelt dat de geplande locatie van ondergrondse containers praktische ongemakken en overlast kan veroorzaken. Het legen van containers kan volgens reclamant leiden tot geluidshinder en stankoverlast. Reclamant vraagt om een heroverweging van de locatie van de containers.
- h. Reclamant stelt dat de geplande galerij aan de zijde van zijn woning geluidsoverlast kan veroorzaken. De functionele aard van galerijen kan volgens reclamant leiden tot stemgeluid en voetstappen, in strijd met het recht op ongestoord woongenot. Reclamant vraagt om een heroverweging van de positionering van de galerij met geluidsisolerende maatregelen.
- i. Reclamant stelt dat het ontwerp onvoldoende duidelijkheid biedt over de verlichting op de galerijen. Het plaatsen van lampen kan volgens reclamant resulteren in aanzienlijke lichtoverlast. Reclamant vraagt om een heroverweging van het ontwerp met mogelijk gebruik van downlight na een lichtmeting.
- j. Reclamant stelt dat de beoogde ontmoetingsplek in de tuin overlast kan veroorzaken door sociale activiteiten. Reclamant vraagt om een heroverweging van het ontwerp met mogelijk het achterwege laten van de gezamenlijke ontmoetingsplek.
- k. Reclamant stelt dat onderzoek naar mogelijke sociale impact op de lokale gemeenschap nodig is. Nieuwe woningen kunnen volgens reclamant de demografie beïnvloeden en spanningen veroorzaken. Reclamant vraagt om een sociaal impactonderzoek en implementatie van maatregelen.
- l. Reclamant heeft tijdens de hoorzitting de volgende aanvullende vraag gesteld: "In hoeverre is een omgevingsvergunning nodig voor de sloop van de bestaande bebouwing?"

Reactie gemeente

- Ad a. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. In de voorbereiding van het opstellen van het stedenbouwkundig plan is een aantal keer overleg gevoerd met omwonenden. Het verslag van de omgevingsdialog is opgenomen in bijlage 9 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is aanwezig geweest tijdens de omgevingsdialog en heeft daarnaast middels een persoonlijk gesprek een overlegmoment gehad op kantoor bij de initiatiefnemer. Naar aanleiding van de overlegmomenten tussen reclamant en initiatiefnemer heeft de initiatiefnemer een wijziging in het plan doorgevoerd.
- Ad b. Reeds meermalen heeft de Raad van State uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dus het onbetwiste gegeven dat het vrije uitzicht op natuur verandert maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van de voorgenomen

planologische regeling. Tot op zekere hoogte geldt hetzelfde voor inkijk. Zo stelt de raad dat inkijk en vermindering van privacy bij ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied onvermijdbaar is. Echter begrijpt de gemeente dat men veel waarde hecht aan privacy. Met het oog op de privacy van reclamant heeft de initiatiefnemer maatregelen getroffen. Zo is gekozen voor hoge heesters of/een combinatie met bomen aan de wegzijden. De toegang bij een van de trappen is aangepast door een heg te plaatsen. Deze maatregelen zijn in te zien in het groenplan.

- Ad c. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder Ad b.
- Ad d. Ter hoogte van de uitrit van reclamant geldt een parkeerverbod. Parkeren is hierdoor niet aan de orde en daarmee geen belemmering voor de reclamant. Stilstaan is toegestaan, maar dat zal altijd van korte duur zijn. Mocht blijken dat er veelvuldig ter hoogte van de uitrit van reclamant stilgestaan wordt t.b.v. de ontwikkeling, dan kan een stilstand verbod aangebracht worden.
- Ad e. De omvang van het project en dan met name het aantal woningen is niet van dermate omvang dat een verkeersonderzoek benodigd wordt geacht. Daarnaast is het plan meerdere malen getoetst in het Stedenbouwkundig Overleg waarbij meerdere disciplines binnen de gemeente het plan beoordelen. De mogelijke impact van de ontwikkeling is door de afdeling Verkeer beoordeeld en daaruit blijkt dat de verkeerssituatie na ontwikkeling van de appartementen voldoet. Er is een toename van verkeer, echter is deze niet buiten proportioneel of in enige mate van dermate omvang dat dit zal leiden tot een grote invloed op de verkeerssituatie. Maatregelen zijn dan ook niet benodigd. Tot slot zal met de ontwikkeling de verkeersgeneratie van het voormalige bedrijf en de bedrijfsbestemming met bijbehorende verkeersbewegingen definitief verdwijnen. In paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan staat mede uitgelegd dat de wegen voldoende draagkrachtig zijn om het verkeer af te wikkelen.
- Ad f. In het plan is rekening gehouden met parkeren op eigen terrein om zo meer parkeerdruk op de omgeving te beperken. Ter plaatse van het plangebied geldt Parapluplan Parkeren (vastgesteld mei 2024). Hierin is voorgescreven dat bij bouwplannen de parkeernormen dienen te worden gevolgd uit de Nota Parkeernormen 2024 van de gemeente Epe. Voor dit plangebied geldt dat het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom van Epe. Voor de categorie 'vrije sector huursegment' geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning met een gebruiksoppervlakte tussen de 60m² en 100m². Voor woningen met een gebruiksoppervlakte onder de 60 m² geldt de parkeernorm van 1,1 en boven de 100 m² tot 150 m² geldt een parkeernorm van 1,7. In totaal bevat het plan 20 woningen waarvan 10 woningen een gebruiksoppervlakte hebben onder de 60 m², 9 woningen een gebruiksoppervlakte hebben tussen de 60 m² en 100 m² en 1 woning een gebruiksoppervlakte heeft tussen de 100 m² en 250 m². Op basis van de Nota Parkeernormen 2024 tezamen met de kenmerken van de woningen zouden er in principe 26 parkeerplaatsen benodigd zijn. Gezien het feit dat het hier appartementen betreft en gezien de grootte en doelgroep van de appartementen, is de afspraak tussen de gemeente en de initiatiefnemer gemaakt dat een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning gebruik wordt. Derhalve

dient voorliggende ontwikkeling te voorzien in 28 parkeerplaatsen (20 appartementen x 1,4 = 28). De gemeente is op de hoogte van het feit dat er een grote druk op het aantal parkeerplaatsen is in de omgeving van het plangebied. In overleg met onze verkeerskundigen achten wij deze parkeernorm en het daaruit voortvloeiende aantal parkeerplaatsen toereikend. Er is dan ook geen reden om dit aantal te verhogen.

- Ad g. In overleg met Circulus is de locatie van de ondergrondse afvalcontainers gekozen. Circulus is actief in het afval- en grondstoffenbeheer en in het beheer van de openbare ruimte en hebben veel ervaring met het zo gunstig mogelijk situeren van afvalcontainers. De gemeente is dan ook van mening dat de gekozen locatie het minst overlastgevend is.
- Ad h. Het plan voldoet aan de gestelde eisen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. De afstand is tussen de appartementen en omliggende woning is ruim voldoende waardoor geluidsoverlast vanaf woningen en dus ook de galerij van de appartementen minimaal zal zijn. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met de situering van buitenruimtes aan beide zijde van het complex waardoor het geluid verdeeld wordt.
- Ad i. Het ontwerp kent maatregelen zoals de aanwezigheid van een grote heg om zo de toename van de lichtinval te beperken. Er is dan ook geen sprake van een (significante) verslechtering van het woongenot van reclamanten. Verlichting zal zo ontworpen worden dat het voldoet aan de minimale eisen, direct licht zal zoveel mogelijk vermeden worden.
- Ad j. Sociale activiteiten zijn toegestaan in een tuin. Op de genoemde locatie gelden de normale regels voor ieders tuin.
- Ad k. In 2019 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2019- 2023 vastgesteld. Burgemeester en wethouders hebben in aanvulling daarop besloten welke prijsklassen gehanteerd worden bij de verschillende woningbouwcategorieën (huur en koop). Beiden vormen de basis voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in de gemeente Epe. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van 20 woningen en past binnen het gestelde prijsklassenbeleid. De woningen zijn niet bedoelt voor een specifieke doelgroep. Er kan daarom gesteld worden dat er geen sprake is van sociale impact op de lokale gemeenschap anders dan bij iedere andere woningbouwontwikkeling.
- Ad l. De sloop ken een meldingsplicht, deze melding is in 2023 reeds gedaan. De bebouwing is deels al gesloopt.

Conclusie

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

3. Zienswijze 3, d.d. 4 februari 2024 (ingekomen op 4 februari 2024)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant merkt op dat het voorgestelde gebouw te hoog is (11 meter), wat zal leiden tot het volledig verdwijnen van hun uitzicht. Reclamant benadrukt dit met foto's.
- b. Reclamant stelt dat het voorgestelde bestemmingsplan leidt tot het verdwijnen van het (beboste) uitzicht vanuit hun tuin. Het grote dakvlak van het nieuwe gebouw zal volgens reclamant het bosachtige aanzicht volledig doen verdwijnen waardoor ook het genot van het waarnemen van dieren, zoals vogels en eekhoorntjes zal verdwijnen.
- c. Reclamant stelt dat de hoogte van het nieuwe gebouw, 11 meter, zal resulteren in aanzienlijk minder zonlicht in de tuin, vooral in de late middag en avond.
- d. Reclamant wijst op het verschil tussen de huidige woning en het voorgestelde plan. Het perceel, volgens reclamant, is meer geschikt voor twee à drie woonhuizen, terwijl het nieuwe plan twintig huishoudens omvat.
- e. Reclamant stelt dat parkeeroverlast in de Kapelstraat nu al een probleem is en met het nieuwe plan nog groter zal worden. Reclamant vreest dat dit de leefbaarheid van de straat zal verminderen.
- f. Reclamant wijst op de mogelijke overlast van geluid door de aanwezigheid van twintig huishoudens. Reclamant vreest dat het genot van de rust in hun tuin in de zomer zal verdwijnen met de komst van de nieuwe bewoners.
- g. Reclamant uit zorgen over de afbreuk aan de wijk en straat door de bouw van een groot gebouw naast de reeds bestaande flat aan de Kapelstraat. Reclamant stelt dat dit de uitstraling en harmonie van de omgeving zal aantasten.
- h. Reclamant heeft tijdens de hoorzitting de volgende aanvullende vraag gesteld: "Is er al bekend of de warmtepompen binnen- of buitenunits worden?"

Reactie gemeente

- Ad a. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder Ad b. Daarnaast bevindt zich tussen de tuin van reclamant en de tuin in het voorgenomen nog een andere tuin waardoor de impact klein wordt geacht.
- Ad b. De groenstructuur zal veranderen van een passieve naar een actievere groenstructuur met meer mogelijkheid tot interactie tussen mens en natuur. Daarnaast zal worden ingezet op het versterken van de biodiversiteit en zal het water op eigen terrein worden hergebruikt. In de plannen zijn de bevindingen uit de quickscan Flora en Fauna en voortoets BEA meegenomen. De bomen die gekapt moeten worden om dit plan te realiseren worden gecompenseerd door de aanplant van grote nieuwe bomen die de groenstructuur met esdoorns aan beide straten meer leesbaar maakt. Wij zijn ons er bewust van dat het hier gaat om een aantal als 'beeldbepalend' aangemerkte bomen. Wij zijn er echter van overtuigd dat in dit geval het kappen zwaarder weegt dan het behouden. De initiatiefnemer heeft daarnaast de intentie om het hout van de gekapte bomen -indien geschikt- te gebruiken voor buitenmeubels op het terrein.
- Ad c. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Gezien de afstand en de ligging aan de westzijde is er in de huidige situatie sprake van meer schaduw door de aanwezigheid van bomen dan straks het geval is wanneer het appartementencomplex is gebouwd.

- Ad d. De stelling van reclamant dat het perceel meer geschikt zou zijn voor twee à drie woonhuizen in plaats van twintig huishoudens, mist grondige onderbouwing en houdt geen rekening met de ruimtelijke en maatschappelijke behoeften van de gemeenschap. Het voorgestelde plan voor twintig appartementen is gebaseerd op zorgvuldige afwegingen en onderzoek naar de behoefte aan huisvesting, de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel en de wens om efficiënt gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Daarom is het niet zinvol om het aantal woningen te beperken tot twee à drie zonder een gedegen onderbouwing die rekening houdt met de bredere context en behoeften van de gemeenschap. Het is essentieel om een evenwicht te vinden tussen het tegemoetkomen aan de behoefte aan huisvesting en het behoud van de leefbaarheid van de omgeving. Een klein aantal woningen op een groot perceel kan leiden tot verspilling van kostbare ruimte en inefficiënt gebruik van beschikbare grond.
- Ad e. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder Ad f.
- Ad f. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder Ad b.
- Ad g. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder Ad b.
- Ad h. Initiatiefnemer geeft aan dat de gedachte uitgaat naar inpandige ventilatiewarmtepompen met ingebouwde WTW. Dit systeem kent geen buitenunits. Indien initiatiefnemer toch kiest voor een systeem met een buitenunit, dan zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning Bouwen een geluidsberekening gemaakt worden.

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.

Toelichting

1. Paragraaf 4.4 onder 'parkeren' is aangepast o.b.v. de meest recente Nota parkeernormen van de gemeente Epe (2024).
2. In paragraaf 6.3 is een verwijzing naar het aangepaste voorlopige schetsontwerp voor de buitenruimte toegevoegd.
3. Bijlage 10 Schetsontwerp buitenruimte is toegevoegd.



Toelichting schetsontwerp 9-2-24

Het ontwerp van de buitenruimte is op kleine punten aangepast dit o.a. naar aanleiding van de gesprekken in de buurt en naar aanleiding van het onderzoek flora en fauna.

- Een omwonende maakte zich zorgen om mogelijk overlast van geparkeerde auto's. Er is in de zone voor de fietsen, tegenover nr. 13, een stuk haag toegevoegd om zo te voorkomen dat er auto's kunnen parkeren.
- De beplanting op erfgrenzen is aangepast ten behoeve van vleermuizen, tekst toegevoegd- Losse boom of hoge heester 'minimaal 5 m. hoog, tussenruimte maximaal 7m tussen de kronen. Dit geeft ook meteen invulling aan het gewenste groen en aanblik vanaf de Kapelstraat en Enkweg 13.
- Het achterpad voor de berging is aangepast en nu alleen bereikbaar vanaf de parkeerplaats. Er is zo geen sprake van een doorgaande route. Hiervoor is gekozen in verband met de privacy voor Enkweg 3 en de slaapkamers in de nieuwbouw die allen aan de achterzijde gesitueerd zijn.

Regels

1. Aan artikel 3.1 is lid g 'parkeervoorzieningen' toegevoegd. Het bestaande lid g wordt daarmee lid h.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, tot het maximum aantal woningen als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de waterhuishouding;

met daarbijbehorende:

- c. gemeenschappelijke ruimten
- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. andere-werken, tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen

met dien verstande dat:

- h. voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte.

Verbeelding

n.v.t.

4. Hoorzittingen

1. Hoorzittingen Ontwerp bestemmingsplan Enkweg 5-7

Zienswijze

1

Datum: maandag 25 maart 2024

Tijd: 15.45 – 16.00 uur

Locatie: gemeentehuis Epe

Aanwezig namens de gemeente Epe

Dhr. Martijn Kerkmans (wethouder)

Dhr. Luuk van Assema (secretaris)

Aanwezig namens de reclamant

Anoniem

Aanleiding

Zienswijze 1 ingediend d.d. 30 januari 2024

Zaaknummer: 947824

Ontwerp bestemmingsplan Enkweg 5-7 Epe

Projectleider: mevr. Cheyenne Refos

Zaaknummer: 936196

Verslag hoorzitting

De portefeuillehouder legt de procedure uit en geeft het woord aan de reclamant. De reclamant geeft aan dat is gevraagd om 10 meter bestaand groen intact te laten. Het aanbod van de initiatiefnemer was om 5 meter intact te laten. Er zijn paaltjes geslagen om hiervan de grens aan te geven. Maar het sloopbedrijf had alleen de opdracht om de bomen te laten staan. Inmiddels is een groot deel van het groen verwijderd. De reclamant heeft deze praktijk aangekaart, maar geeft aan dat de communicatie vanuit de initiatiefnemer slecht is. Na een inspraakavond zijn er vanuit de initiatiefnemer geen verder reacties meer geweest.

De portefeuillehouder vraagt of de reclamant contact heeft gehad met de initiatiefnemer. De reclamant geeft aan contact te hebben gezocht. De reclamant zou teruggebeld worden, maar dit is tot op heden nog niet gebeurd.

De reclamant geeft aan de eigen woning drie jaar geleden te hebben gekocht vanwege de groene setting. Vanwege het onderhavige plan vreest de reclamant voor privacy. Groen is heel belangrijk voor de reclamant. De bomen zijn beeldbepalend.

De reclamant geeft aan ook geen antwoord te hebben ontvangen op de suggestie van laadpalen. De reclamant hoorde later dat de projectontwikkelaar ook de beheerder is. Dit grenst precies aan de overkapping van de reclamant. Zo zit de reclamant de hele dag door in de bedrijvigheid. Er is gesproken over het plaatsen van een dichte schutting met een hoogte van twee meter. De reclamant vindt een dichte schutting zinvol, op de locatie waar de erfgras komt.

De reclamant vreest voor bouw-/ planshade tijdens en na de bouw. De eigen woning is van 1910 (of ouder). De portefeuillehouder adviseert een nulmeting te laten doen, een bouwtechnische keuring op eigen kosten. Ook ziet de reclamant op tegen onrust tijdens de bouw.

De reclamant geeft aan dat er in principe geen parkeerplaatsen mogen komen, want het staat niet in het bestemmingsplan; het is bouwgrond, dus je mag geen parkeerplaatsen maken.

De portefeuillehouder legt de procedure uit. Het verslag van de hoorzitting wordt geanonimiseerd toegevoegd aan de zienswijzennota. Antwoord volgt via deze zienswijzennota. Deze wordt vastgesteld door het college en daarna aangeboden aan de raad. De griffie verstuurt naar de reclamant een uitnodiging voor inspraak bij de raad. De uitnodiging zal een link bevatten naar de zienswijzennota.

De portefeuillehouder geeft verder aan dat sloopwerkzaamheden gedurende het proces van hoorzitting en inspraak wel doorgang mogen vinden, maar bouwwerkzaamheden niet. Daarvan kan de reclamant melding maken. De reclamant geeft daarop aan dat het groen al weg is. De portefeuillehouder geeft aan deze situatie niet te kunnen beoordelen, omdat niet helder is welke afspraken zijn gemaakt. De portefeuillehouder adviseert om de gemeente te bellen als bomen worden gekapt. De portefeuillehouder geeft aan dat in de zienswijzennota het aandachtspunt over 5 meter groen overhouden specifiek moet worden verhelderd.

2. Hoorzittingen Ontwerp bestemmingsplan Enkweg 5-7

Zienswijze 2

Datum: maandag 25 maart 2024

Tijd: 16.00 – 16.15 uur

Locatie: gemeentehuis Epe

Aanwezig namens de gemeente Epe

Dhr. Martijn Kerkmans (wethouder)

Dhr. Luuk van Assema (secretaris)

Aanwezig namens de reclamant

Anoniem

Aanleiding

Zienswijze ingediend d.d. 2 februari 2024

Zaaknummer: 948285

Ontwerp bestemmingsplan Enkweg 5-7 Epe

Projectleider: mevr. Cheyenne Refos

Zaaknummer: 936196

Verslag hoorzitting

De reclamant draagt een samenvatting van de zienswijze in briefvorm voor. De brief is aan de secretaris overhandigd. Inhoudelijke punten in de brief zijn onder meer:

- De reclamant geeft aan als direct belanghebbende bezorgd te zijn om de eigen privacy.
- De reclamant verwacht potentiële toename van geluid- en lichtoverlast.
- De reclamant verwacht waardedaling van de eigen woning door planschade.
- De reclamant verwacht dat woongenot en gemoedsrust worden aangetast.
- Zorgen vanwege zowel woningbouw, als vanwege geplande ontmoetingsplek.
- Zorgen om bredere aantasting van leefbaarheid en harmonie in de gemeenschap.

De reclamant benoemt verder dat een deel van het erf kan worden afgeschermd, maar met dit plan zal dit volgens de reclamant niet baten. De reclamant is met de ontwikkelaar in gesprek geweest over een aanbod voor een oplossing in de vorm van het plaatsen van bomen op het erf, maar de prijs bleek te hoog. De reclamant benadrukt dat inbreuk op privacy het belangrijkste aandachtspunt is.

De portefeuillehouder bedankt de reclamant voor de ingebrachte punten en legt de procedure uit. De notulen en een scan van de meegenomen brief worden geanonimiseerd verwerkt in de zienswijzennota. De zienswijzennota wordt vastgesteld door het college. De reclamant ontvangt daarna een uitnodiging van de Griffie voor inspraak bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt een definitief besluit.

De reclamant heeft afsluitend een vraag: in hoeverre is een omgevingsvergunning nodig voor de sloop van de bestaande bebouwing. De portefeuillehouder geeft aan dat beantwoording van deze vraag wordt meegenomen in de zienswijzennota.

3. Hoorzittingen Ontwerp bestemmingsplan Enkweg 5-7

Zienswijze 3

Datum: maandag 25 maart 2024
Tijd: 16.15 – 16.30 uur
Locatie: gemeentehuis Epe

Aanwezig namens de gemeente Epe
Dhr. Martijn Kerkmans (wethouder)

Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Enkweg 5-7

Dhr. Luuk van Assema (secretaris)

Aanwezig namens de reclamant

Anoniem

Aanleiding

Zienswijze ingediend d.d. 27 februari 2024

Zaaknummer: 948343

Ontwerp bestemmingsplan Enkweg 5-7 Epe

Projectleider: mevr. Cheyenne Refos

Zaaknummer: 936196

Verslag hoorzitting

De portefeuillehouder legt de bedoeling uit en geeft het woord aan de reclamant. De reclamant geeft aan dat het geen probleem is dat er gebouwd gaat worden, maar de beoogde bebouwing wordt vrij hoog; dit blokkeert onze avondzon en het zicht op groen. Groen verdwijnt, dieren verdwijnen. De reclamant vraagt zich af waarom zo hoog gebouwd moet worden. De reclamant geeft aan dat de bouwhoogte 11 meter is, maar de bouwlocatie ligt van zichzelf ook hoger dan de woonlocatie van de reclamant. De reclamant geeft ook aan dat verschillende ontwerpfoto's voorbij zijn gekomen: in de eerste sfeerfoto stond een wadi en groen, maar volgens de reclamant liet een tweede foto op een later moment zien dat het ontwerp ineens een pad en terras bevatte. De reclamant vraagt zich af wat de definitieve tekening wordt.

De portefeuillehouder vraagt de gemeente om specifiek de definitieve ontwerptekeningen en -foto's helder naar de reclamant te communiceren.

De reclamant geeft verder aan dat parkeeroverlast een probleem is. Wie gaat controleren wie van de parkeergelegenheden gebruik gaat maken? Met een landelijke gemiddelde parkeernorm van 1,7 komen er circa 30 auto's bij. Een slagboom is volgens de reclamant niet direct een oplossing, omdat mensen gewoon op het trottoir gaan parkeren en op de Hoofdstraat en Kapelstraat is het al erg druk – overal staat het vol.

Volgens de reclamant is het plan een blokkade voor het zicht. De reclamant geeft aan de woning juist te hebben gekocht vanwege de ruimte. De reclamant verwijst naar eigen gemaakte foto's van het zicht op bestaand groen vanuit de eigen woning.

De portefeuillehouder legt de procedure uit. Het verslag van de hoorzitting wordt geanonimiseerd toegevoegd aan de zienswijzennota. Na vaststelling door het college verstuurt de griffie per e-mail een uitnodiging naar de reclamant voor een mondelinge toelichting/inspraak bij de raad. Een link naar de zienswijzennota zal zijn toegevoegd aan de e-mail. De uitnodiging wordt twee tot drie weken voorafgaand aan het inspreekmoment verzonden.

De reclamant stelt een aanvullende vraag: "Is er al bekend of de warmtepompen binnen- of buitenunits worden?" De portefeuillehouder geeft aan dat beantwoording van deze vraag wordt meegenomen in de zienswijzennota.
