



Gemeente Epe

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Hoofdstraat 212 Epe

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen.....	17
Bijlage 1. Verslag hoorzittingen	19
Bijlage 2. Bijlage bij de regels.....	20
Bijlage 3. Bezonningsstudie.....	22

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan “Hoofdstraat 212 Epe”. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in het plan om een appartementengebouw met 32 sociale huurwoningen aan de Hoofdstraat 212 Epe te realiseren.

Met ingang van 27 december 2023 heeft het plan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl (en vanaf 1 januari 2024 ook via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>) in te zien geweest.

Zienswijzen

Gedurende de bovengenoemde periode zijn vier 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 een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de aanpassing.

Hoorzittingen

Wethouder M. Kerkmans (portefeuillehouder ruimtelijke ontwikkeling) heeft alle indieners van een zienswijze uitgenodigd de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. Eén indiener van een zienswijze heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt. De zienswijze is waar nodig aangevuld met tijdens de hoorzitting aangedragen punten. Een verslag van de hoorzitting is als bijlage 1 bij deze nota toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze van particuliere reclamant, d.d. 31 januari 2024 (zaaknummer 947995)

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten begrijpen en ondersteunen in principe het plan, vanwege het tekort aan woonruimte en de praktische ligging van de kavel. Wel vragen zij rekening te houden met de belangen van omwonenden. Dit is reeds deels gedaan in het ontwerp van het nieuwe appartementengebouw, doordat inkijk is beperkt door de positionering van ramen in het gebouw en door de aanleg van groen tussen het gebouw en de omwonenden. Hiervoor vragen reclamanten ten eerste dat zij betrokken blijven bij de uitvoering van deze inkijk-beperkende maatregelen, vooral bij de keuze van bomen in het groen. Ten tweede vragen reclamanten dat deze maatregelen in het bestemmingsplan worden geborgd, bijvoorbeeld door de opname van regels.
- b. Reclamanten stellen dat het plan kan leiden tot een waardedaling van de door hen recent gekochte kavel, Glazenmaker 3, die naast het plan is gelegen. Reclamanten vragen om een financieel onderzoek naar de waardedaling en uitkering van een passende planschade.
- c. Reclamanten stellen dat de invasieve exoot Japanse duizendknoop zich in het plangebied bevindt. Dit is een lastig te verwijderen plant die schade kan aanrichten. Reclamanten vrezen dat graaf- en bouwwerkzaamheden de Japanse duizendknoop kan verspreiden, tot in hun kavel. Reclamanten vragen daarom dat Triada maatregelen tegen verspreiding ervan neemt, en dat de gemeente hierop handhaaft. Bij verspreiding tot op hun kavel verzoeken reclamanten dat Triada en de gemeente hiervoor (financiële) verantwoordelijkheid nemen.

Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking dat reclamanten in principe het plan begrijpen en ondersteunen wordt gewaardeerd.
- Het in het bestemmingsplan opnemen van regels over de positionering van ramen in het nieuwe gebouw om inkijk te verminderen of voorkomen is niet gebruikelijk. Het bestemmingsplan geeft de locatie en massa aan, doch niet dergelijke details. Wel wordt het architectonische plan aan de Welstandsnota toegevoegd, waardoor op die manier het huidige ontwerp met slechts weinig ramen in de westelijke gevel van de nabijgelegen gebouwdelen als leidraad geldt voor de uiteindelijke vergunning. Hiermee is de positionering van ramen alsnog in redelijke mate geborgd.
- Het in het bestemmingsplan opnemen van regels over de aanleg en instandhouding van groen is mogelijk. Gezien de zorgen van omwonenden over enerzijds inkijk vanuit het gebouw en anderzijds hun eigen zicht op het gebouw, heeft de realisatie van groen in het participatietraject aandacht gehad en is dit in het voorliggende definitieve plan opgenomen. Realisatie van het groen is dan ook wenselijk. Dit kan geborgd worden door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Het is redelijk een dergelijke regel in het bestemmingsplan op te nemen.
- Daarom wordt een voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd, die de realisatie van het groen tussen de omwonenden en het nieuwe appartementengebouw borgt.
- Ad b. De vraag of er waardevermindering optreedt van omliggende percelen wordt niet in de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan behandeld. Het staat reclamant vrij om binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op dat moment zal middels de daarvoor bedoelde planschadeprocedure worden bepaald of er sprake is van een waardevermindering als gevolg van de realisatie van het plan en er dus sprake is van eventuele planschade. Indien dat het geval is, wordt deze uitgekeerd.
- Ad c. Het is niet mogelijk in het bestemmingsplan regels op te nemen over het bestrijden van de Japanse duizendknoop. Dit valt buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen.
- Wel is zowel de gemeente als Triada bekend wat de risico's zijn van de Japanse duizendknoop. Wij zullen Triada wijzen op diens verantwoordelijkheid hierin, en verzoeken te handelen bijv. conform de protocollen van bestrijdingduizendknoop.nl van Stichting Probos. Hiermee kan de verspreiding tijdens graaf- en bouwwerkzaamheden voorkomen worden.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Een voorwaardelijke verplichting die de realisatie van afschermend groen borgt, wordt toegevoegd. Daarom wordt in artikel 5 het volgende lid toegevoegd aan artikel 5.4.:

5.4.2. Voorwaardelijke verplichting

- a. tot een met de bestemming Wonen strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de maatregelen conform het in bijlage 1 van deze regels opgenomen groenplan, teneinde te komen tot een goede visuele afscherming.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw, zoals bedoeld in lid 5.2, de aanleg en instandhouding van de maatregelen conform het in bijlage 1 van deze regels opgenomen groenplan is geschied, teneinde te komen tot een goede visuele afscherming.

De in bovenstaand artikel 5.4.2 genoemde bijlage 1 is als bijlage 2 opgenomen bij deze zienswijzennota, en wordt dus als bijlage 1 aan de regels toegevoegd. Hierin zijn bomen met een minimale hoogte van 2m – 6m opgenomen tussen de woning van reclamanten en het nieuwe appartementengebouw, om zo een visuele afscherming te realiseren. De bandbreedte van de hoogte van de bomen is opgenomen doordat de wensen qua visuele afscherming van de indieners van zienswijzen van elkaar verschillen.

2. Zienswijze van particuliere reclamant mede namens 4 andere particuliere reclamanten, d.d. 29 januari 2024 (ingekomen 4 februari 2024 onder zaaknummer 948334)

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten stellen dat de afwijking van het geldende bestemmingsplan zo groot is, dat het voorliggende ontwerp bestemmingsplan niet voldoet. Het ontwerp bestemmingsplan kan niet leiden tot een goede leefomgeving door o.a. de bouwhoogte, omdat 6 bouwlagen niet in verhouding staan met de omliggende bebouwing van 2 bouwlagen met kap, en omdat er inkijk is vanuit het nieuwe appartementengebouw in de woningen en tuinen van reclamant.
- b. Reclamanten stellen dat een bezwaar zoals vervat in een brief van 5 december 2023 van reclamanten aan Triada door de gemeente Epe is verworpen.
- c. Reclamanten stellen dat zij als omwonenden het gezamenlijk niet eens zijn met het plan in meerdere opzichten, met name vanwege de extreme hoogte van het gebouw.
- d. Reclamanten stellen dat er foutieve/onjuiste 3D-beelden worden gebruikt om de inkijk te verbeelden. De inkijk in de huizen en tuinen is vele malen groter/erger. Ook heeft Triada nooit de moeite genomen om de situatie in de tuinen van de omwonenden te bekijken.
- e. Reclamanten stellen dat er geen goed participatietraject met de buurt heeft plaatsgevonden. De direct omwonenden zijn onvoldoende betrokken bij de plannen en niet gehoord.
- f. Reclamanten stellen dat Triada en de gemeente Epe geen gebruik hebben gemaakt om met de buurt in overleg te treden om tot een voor beide partijen acceptabel plan te komen.
- g. Reclamanten stellen dat het bestemmingsplan met spoed voor het einde van het jaar 2023 is ingediend, waarschijnlijk met het oog op de in werking treding van de Omgevingswet per 1 januari 2024.
- h. Reclamanten verzoeken het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen, of gewijzigd vast te stellen door een voorstel te doen voor een appartementengebouw met minder bouwlagen (max. 2-3-4) eventueel in combinatie met de doelgroep 55+ers.

Aanvulling vanuit de hoorzitting:

- i. Reclamant verzoekt het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de bovenste bouwlaag te verwijderen en de betreffende appartementen te verspreiden over de andere woonlagen.
- j. Reclamant geeft aan dat er misschien een ander ontwerp was geweest als omwonenden tijdig met Triada in gesprek konden.
- k. Reclamant ziet een verschil met een ander project waar geen klachten bij de participatie met dat project waren.

Reactie gemeente

- Ad a. De mate waarin een plan afwijkt van het geldende bestemmingsplan is geen afwegingsgrond voor of een plan al dan niet passend is. De juiste afwegingsgrond is of het plan een goede ruimtelijke ordening realiseert, dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit overwegende realiseert het plan een goede ruimtelijke ordening, dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierover het volgende.
- De locatie betreft de locatie van een voormalige woning. Een nieuwe woonfunctie is derhalve niet onlogisch. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de komgrens van het stedelijk gebied van het dorp Epe zoals in de Omgevingsvisie Epe bepaald, en is de locatie als inbreidingslocatie – voor zover van inbreiding sprake is op een locatie waar al een woonfunctie aanwezig was – geschikt.
- De woonfunctie is voor sociale huurwoningen. Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen, ook aan sociale huurwoningen. Dit blijkt uit het gemeentelijke woonbeleid, dat mede op basis van regionale afstemming over de totale woningbouwopgave tot stand is gekomen. Er is dus sprake van een ontwikkeling waar een duidelijke behoefte aan is, ook lokaal.
- De sociale huurwoningen worden gerealiseerd in de vorm van een appartementengebouw. Dit betekent enerzijds dat er een groter aantal woningen kan worden gerealiseerd dan bij grondgebonden woningbouw. Dit helpt om de doelstellingen te behalen ten aanzien van het realiseren van nieuwe woningen. Dit betekent anderzijds dat er sprake is van een efficiënt gebruik van de ruimte. Hoogbouw neemt namelijk minder ruimte in dan grondgebonden woningbouw. Dit is relevant omdat er veel zaken gerealiseerd moeten worden in de gemeente, en dat al die zaken ruimte nodig hebben. De ruimte is dus schaars. Het wordt ook wel een 'strijd om de ruimte' genoemd. Efficiënt ruimtegebruik zoals in voorliggend plan helpt daarom om de

ruimte zo goed mogelijk te benutten. De in het plan gekozen vorm van een appartementengebouw is dus een goede keuze.

Vervolgens moet dit appartementengebouw goed ingepast worden op de locatie en in de omgeving. Dit is gedaan.

Het appartementengebouw is getrapt vormgegeven, waarbij het de lijnen van de N309 en de Hoofdstraat volgt. Door de lijnen van de naastgelegen wegen te volgen, voegt het gebouw zich in de hoofdstructuur van de omgeving. Dankzij de getrapte opbouw en de ligging van de lagere bouwlagen aan de zijanten, sluit het gebouw aan bij de hoogtes van de omliggende woningbouw van de wijk. De getrapte opbouw zorgt daarnaast voor een hoog accent in het midden van het gebouw, wat enerzijds een markering vormt voor de entree van Epe (het kruispunt van de N309 en de Hoofdstraat waar het gebouw aan ligt) en anderzijds een voortzetting van de hoogbouw (ook 6-laags) in Klaarbeek. De slanke opbouw van het hoge accent versterkt de kwaliteit van het aanzicht van het gebouw. Door ook in materialisatie te kiezen voor materialen en kleuren die refereren aan de wijk Klaarbeek en aan de functie als accent voor de wijk en de entree van Epe, vormt het gebouw een gewenste afronding van de oostzijde van de wijk Klaarbeek.

Het gebouw is dus op zichzelf staand een passende toevoeging op deze locatie. Ook gaat het goed op in de omgeving.

Ten eerste houdt het gebouw voldoende afstand tot de omliggende woningen. De meest nabije woningen aan de westzijde liggen op ca. 32 m. Dit betekent dat de omliggende woningen op veel kortere afstanden al hogere bebouwing (max. 11,5 m) hebben – oftewel hun huidige burens – dan de dichtstbijzijnde hoogte van max 8 m van het appartementengebouw.

Ten tweede worden de bergingen voor de appartementen inpandig gerealiseerd in het appartementengebouw. Dit betekent dat er geen bijgebouwen nabij de omwonende woningen worden gerealiseerd.

Ten derde wordt het parkeerterrein aan de noordoostzijde van het gebouw gerealiseerd. Dit is zo ver mogelijk af van de woningen aan de westzijde, en is mede op basis van participatie gedaan. Ook de inrit voor het parkeerterrein en het appartementengebouw is verplaatst naar het noorden, waardoor de inrit niet uitkomt tegenover woningen. Ook dit is mede op basis van participatie gedaan. Het parkeerterrein wordt groen ingekleed. Hiermee is het parkeren zo goed en mooi mogelijk ingepast in de locatie en de omgeving.

Ten vierde wordt er nieuw groen gerealiseerd rondom de locatie, maar vooral aan de westzijde. Hierdoor wordt een groene afscherming tussen de dichtstbijzijnde woningen en het appartementengebouw gerealiseerd. Dit verzacht de visuele impact van het gebouw, en voorkomt inkijk. Dit groen en het overige groen, zowel in het plan als het bestaande groen van de wijk, zorgt ervoor dat het gebouw geen solitaire positie inneemt, maar in de omgeving en wijk opgaat.

Ten vijfde wordt in het ontwerp van het appartementengebouw rekening gehouden met inkijk door de inkijk vanuit het gebouw te beperken, door de positionering van de ramen in het gebouw en de uitvoering van balkons en galerijen zodanig te doen dat de inkijk richting de westelijke woningen verminderd is.

Dit alles overwegend is er dan ook duidelijk sprake van een gebouw dat goed ingepast is op de locatie en in de omgeving.

Er is dus sprake van een woonfunctie op een eerdere woonfunctie. Er is sprake van een woonfunctie passend binnen het woonbeleid. Er is sprake van een efficiënt gebruik van de ruimte. Er is sprake van passende vorm van het appartementengebouw op de locatie. En er is sprake van een goede inpassing op de locatie en in de omgeving. De conclusie is dan ook dat er hier sprake is van een plan met een goede ruimtelijke ordening dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voorliggend ontwerp bestemmingsplan voldoet dus. Er is geen reden om op grond van dit aspect van de zienswijze het bestemmingsplan te wijzigen of af te wijzen.

- Ad b. De opmerking van reclamanten dat een brief van 5 december 2023 van reclamanten door de gemeente Epe is verworpen wordt ter kennisgeving aangenomen. Ten eerste is het niet duidelijk wat reclamanten met deze opmerking beogen. Moet de inhoud van de brief als ingelast worden beschouwd? Ten tweede is de brief aan Triada gericht, en is onduidelijk waarom de gemeente dit als bezwaar zou moeten zien. Ten derde was er op dat moment geen aanvraag of andere procedure waartegen bezwaar kon worden ingediend. Dat reclamant de brief als bezwaar

aanmerkt is dan ook een classificatie die de gemeente niet herkent. Derhalve wordt de bij de zienswijze gevoegde brief van 5 december 2023 ter kennisgeving aangenomen.

Overigens worden in de zienswijze van reclamanten alle inhoudelijke punten benoemd die de brief van 5 december 2023 bevat. Mocht een inhoudelijke reactie op de brief van 5 december 2023 worden verwacht, dan wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op de punten van de zienswijze zoals hierboven en hieronder verwoord.

Ad c. Er is geen sprake van een “extreme hoogte”. De maximale bouwhoogte is met 20 m lager dan de in de wijk Klarbeek al toegestane bouwhoogte van maximaal 24 m voor de appartementengebouwen. Ook sluit het aantal van 6 bouwlagen aan bij deze appartementengebouwen van 6 bouwlagen. Gezien dit en bijvoorbeeld de hoogte van 52,5 m van de toren van de Grote Kerk van Epe is er absoluut geen sprake van een “extreme hoogte”. Zie verder de beantwoording onder ad a.

Ad d. De 3D-beelden zijn gemaakt op basis van geometrische gegevens en de maatvoering van gebouwen. De gemeente Epe heeft dan ook geen reden om deze als onbetrouwbaar te zien. Wellicht dat de 3D-beelden niet overeen komen met de verwachtingen of gevoelens van reclamanten. Dit is geen reden om ze als onbetrouwbaar te zien. Overigens is de beoordeling van het plan gebaseerd op een totale belangenafweging, niet op enkel deze 3D-beelden.

Ad e. Voor het plan is een participatietraject conform het gemeentelijke beleid gevolgd. Dat reclamanten het participatietraject niet als een goed participatietraject hebben ervaren is spijtig. Dit doet echter niet af aan het feit dat de participatie is gevoerd, en goed is gevoerd. Participatie is namelijk het in gesprek gaan met de omgeving van een plan, voordat dit plan wordt ingediend. Dit vraagt het volgende:

- De initiatiefnemer deelt het plan met de omgeving
- De omgeving levert reacties op het plan
- De initiatiefnemer noteert de reacties
- De initiatiefnemer bepaalt of het plan wijzigt door de reacties
- De initiatiefnemer deelt het plan met eventuele wijzigingen met de omgeving
- De initiatiefnemer dient het plan in.

Deze stappen zijn ook in het gemeentelijke participatiebeleid ‘Samen werken aan een plan’ opgenomen.

Voor het plan van Triada zijn deze stappen doorlopen. Triada heeft namelijk de omgeving geïnformeerd over het plan (informatieavond 14 september 2022). De omgeving heeft reacties op het plan kunnen geven. Triada heeft de reacties op het plan genoteerd. En Triada heeft vervolgens ook wijzigingen aan het plan gemaakt:

- Triada heeft gronden gekocht waardoor het parkeren en de uitrit verschoven worden, zodat het parkeren en de uitrit verder van de omwonenden af liggen;
- Er wordt een forse bomenrij aangeplant om het zicht van de westelijke omwonenden op het appartementengebouw te verminderen;
- Er is één bouwlaag van het gebouw af gehaald, zodat het gebouw van 7 bouwlagen naar 6 bouwlagen is verlaagd. Hierdoor is het aantal woningen van 34 appartementen naar 32 appartementen verlaagd;
- De architectonische uitvoering van het gebouw is aangepast om het zicht vanuit het appartementengebouw op de westelijke omwonenden te verminderen.

Deze wijzigingen zijn met de omgeving gedeeld (informatieavond 23 november 2023), en daarna is het plan ingediend. De participatie van Triada voldoet dus aan de stappen van het participatietraject.

De conclusie is dan ook dat er een volledig participatietraject gevolgd is, dat naar reclamanten geluisterd is tijdens de participatie, dat daardoor wijzigingen zijn aangebracht in het plan, dat Triada en de gemeente Epe hun respectievelijke verantwoordelijkheden hebben genomen tijdens het participatietraject, en dat het participatiebeleid is nageleefd. Er is dus sprake geweest van een goed participatietraject, wat betekent dat het proces om te komen tot voorliggend ontwerp bestemmingsplan juist is gevoerd en er geen reden is om vanwege dit aspect voorliggend ontwerp bestemmingsplan te wijzigen of af te wijzen.

Ad f. Zie de beantwoording onder ad e.

Ad g. Volstaan wordt met de constatering dat het ontwerp bestemmingsplan volgens de geldende wetgeving is behandeld. De opmerking van reclamanten wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

- Ad h. Voorliggend plan zorgt voor de realisatie van een appartementengebouw dat bijdraagt aan de woningbouwopgave, inclusief een significante bijdrage aan sociale huurwoningen, en dat op een wijze waarbij een aantrekkelijk gebouw wordt gerealiseerd welke goed ingepast is op de locatie en in de omgeving. Er is dan ook geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel naar een alternatieve invulling te zoeken.

Ten aanzien van het afwijzen van een alternatieve invulling wordt ook rekening gehouden met hetgeen door reclamanten tijdens de participatie en nu ook in de zienswijze hebben aangedragen, namelijk het realiseren van een veel lagere bebouwingsmassa. Het uitgangspunt van reclamanten is doorgaans samengevat als twee lagen met kap. Dat betekent een significant gewijzigde opbouw van de bebouwingsmassa. Hierdoor zou een veel groter ruimtebeslag nodig zijn, hetgeen de bebouwing dichter naar de omliggende woningen zou schuiven en efficiënt ruimtegebruik frustreert. De entree van Epe en de wijk Klaarbeek zouden vervolgens gemarkeerd worden niet door een wenselijk accent, maar feitelijk door niets, waarbij mensen het zoveelste generieke dorp binnen komen. Ook roept dit bijvoorbeeld vragen op over de realisatie van bergingen, die waarschijnlijk niet meer inpandig worden gerealiseerd, en dus een verdere versterking betekenen. Ook roept het vragen op over de hoeveelheid groen die gerealiseerd kan worden omdat meer ruimte nodig is voor bebouwing. Dit betekent een afwaardering van het groen op en rondom de locatie en daarmee voor het aanzicht van dit deel van de wijk. Ook betekent dit dat er een minder goede klimaatadaptatie mogelijk is, hetgeen problemen met wateropvang en gezondheidsproblemen bij hitte kan veroorzaken. De invulling van de locatie en aansluiting op en inpassing in de omgeving verslechteren dus significant. Dit is onwenselijk.

Bovendien zou een dergelijke herontwikkeling met verlaagd woningaantal kunnen betekenen dat het financieel niet mogelijk is voor woningstichting Triada om de sociale huurwoningen te realiseren. Dit betekent minimaal een vertraging van de woningbouwopgave met daarin de opgave qua sociale huurwoningen, en wellicht een significant probleem om deze opgaves te halen. Dit is onwenselijk.

Ten slotte brengt een dergelijke herontwikkeling dezelfde vraag als nu voorligt met zich mee, namelijk of de omwonenden zich hierin dan wel kunnen vinden. Op die vraag is nu geen antwoord te geven. Daarbij wordt ook opgemerkt dat tijdens het participatieproces de meerderheid van de geïnteresseerden positief waren over het plan, en dat er slechts vanuit 8 adressen zienswijzen zijn ingediend terwijl de gehele wijk in het kader van de participatie voor de informatieavonden is uitgenodigd.

Zie verder ook de beantwoording onder ad a.

Gezien bovenstaande is het derhalve niet nodig om voorliggend ontwerp bestemmingsplan af te wijzen of gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan realiseert namelijk een goede ruimtelijke ordening dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Ad i. Zie de beantwoording onder ad a en h.

- Ad j. Het ontwerp voor het appartementengebouw is aangepast naar aanleiding van de participatie van onder andere reclamanten. Zie de beantwoording onder ad e. De opmerking van reclamanten wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

- Ad k. Elk project is anders, en daardoor is ook elk participatieproces anders. Dat bij een ander project er geen “klachten” waren, betekent niet dat dit ook bij voorliggend plan het geval zou moeten zijn. Het voorkomen van “klachten” is ook geen doel van het participatieproces, het doel is dat alle visies op het plan tijdig ingebracht kunnen worden. Mochten reclamanten denken dat participatie slechts ‘goed’ verlopen zou zijn als er geen “klachten” zijn, dan zijn reclamanten abuis. Zoals hierboven al aangegeven, is op de juiste manier geparticipeerd. Zie verder de beantwoording onder ad e.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Zienswijze van particuliere reclamant, d.d. 4 februari 2024 (zaaknummer 948354)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat Triada en de gemeente Epe de omwonenden niet hebben betrokken bij het ontwerp, voornamelijk de hoogte van het gebouw. Er was dus geen communicatie met de wijk over het ontwerp, wat erg jammer is.
- b. Reclamant stelt dat het nieuwe appartementengebouw te hoog is en niet past bij de rest van de woningen. Ook is er hierdoor veel inkijk in de tuin en woning van reclamant. Door de hoogte wordt in bepaalde seizoenen veel zonlicht/daglicht tegengehouden.
- c. Reclamant stelt dat het parkeerterrein van het nieuwe appartementengebouw direct bij de bushalte en snelweg is. Reclamant verwacht dat het parkeerterrein als P&R wordt gebruikt of dat hier hangjongeren komen, en dat door beide zaken er geluidsoverlast ontstaat. Reclamant verzoekt om het parkeerterrein met hekken af te schermen en dat het alleen met een pas toegankelijk is.
- d. Reclamant vraagt of het appartementengebouw aan een bepaalde doelgroep kan worden toegewezen, en verzoekt om het appartementengebouw alleen voor ouderen geschikt te maken.

Reactie gemeente

- Ad a. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad e. Waarbij opgemerkt dat de gehele wijk is uitgenodigd voor de twee informatieavonden, dus dat de communicatie met de wijk wel degelijk is gezocht.
- Ad b. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a.
Om te beoordelen wat het effect is van de schaduw van het appartementengebouw is een zonnestudie opgesteld (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat de tuin en woning van reclamant alleen in de winter door de schaduw van het appartementengebouw geraakt worden. Dan ligt de schaduw 's ochtends tot ca. 12 uur over de tuin en woning van reclamant. Daarbij wordt opgemerkt dat de tuin en woning van reclamant ook zonder het appartementengebouw schaduw van de al aanwezige bomen in de straat zullen ondervinden.
Deze kleine verandering in bezonning van het perceel van reclamant is dus geen (significante) aantasting van het woongenot van reclamanten. Afgewogen tegen het gemeenschappelijke belang van woningbouw is een kleine verandering in bezonning van reclamant verantwoord, en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening dan wel evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Ad c. Reclamant is correct dat het parkeerterrein voor het nieuwe appartementengebouw nabij de bushalte direct ten noorden van het plangebied ligt. Het parkeerterrein ligt niet nabij de snelweg, de A50 ligt namelijk op ca. 2 km van het plangebied.
De bus wordt voornamelijk genomen door mensen die te voet of met de fiets naar de bushalte gaan. Een parkeerbehoefte van buspassagiers die zodanig is dat mensen de auto op het parkeerterrein van het appartementengebouw zullen parkeren is derhalve zeer onwaarschijnlijk. Een carpoolplaats wordt doorgaans nabij de snelweg aangelegd, zoals het Transferium bij de A50 afrit 28 Heerde Zuid en de carpoolplaats bij de A50 afrit 26 Vaassen. Een parkeerbehoefte van carpoolers die zodanig is dat mensen de auto op het parkeerterrein van het appartementengebouw zullen parkeren is derhalve zeer onwaarschijnlijk.
Het parkeerterrein wordt niet aangeduid als P&R en hoort duidelijk bij het appartementengebouw. Gebruik als parkeerplaats door buspassagiers en carpoolers is zoals hierboven aangegeven zeer onwaarschijnlijk. Daarom is geluidsoverlast hierdoor ook zeer onwaarschijnlijk.
Het gebruik van het parkeerterrein van het appartementengebouw door hangjongeren is ook onwaarschijnlijk. Er zijn geen meldingen bekend van hangjongeren in de omgeving nu, dus er is geen bestaande overlast die zich automatisch naar het parkeerterrein zou verplaatsen. Daarnaast is handhaving van overlast van hangjongeren een onderwerp dat buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan ligt.
De door reclamant aangedragen oplossing om het parkeerterrein met hekken en een pasjessysteem af te schermen is onwenselijk. De uitstraling van het plan wordt nu vooral door het gebouw en de groene invulling bepaald. Het neerzetten van hekken zou deze uitstraling significant veranderen. Bovendien zijn voor een volledige afsluiting hoge hekken rondom nodig. Dit leidt juist tot een negatieve uitstraling van de locatie doordat met de hekken bijv. de suggestie

gewekt wordt dat er een onveilige situatie rondom is waartegen hekken nodig zijn, of bijv. de suggestie dat de bewoners van het appartementengebouw gevaarlijk zouden zijn. Beide en andere interpretaties van hekken zijn volstrekt onwenselijk. De huidige aantrekkelijke uitstraling die door het gebouw en de groene invulling bepaald zijn dient dan ook in stand gehouden te worden.

Gezien bovenstaande is geluidsoverlast vanaf het parkeerterrein voor het nieuwe appartementengebouw zeer onwaarschijnlijk, en zijn hekken met een pasjessysteem dus niet nodig en qua impact op het aanzien van de planlocatie onwenselijk. Het is derhalve niet nodig om voorliggend ontwerp bestemmingsplan af te wijzen of gewijzigd vast te stellen.

Ad d. Een woonbestemming is bedoeld om het gebruik als woning te borgen. Door wie een woning vervolgens gebruikt mag worden is vrij. Dit is een bewuste keuze van de wetgever, aangezien het beperken van wie een woning mag gebruiken discriminerend kan werken.

Uitzondering hierop is wanneer het om het combineren van gebruik gaat, bijvoorbeeld wonen met zorg. Dan is een woning specifiek bedoeld voor wonen gecombineerd met zorg die wordt verleend aan de bewoners. Beperking van het gebruik van de woning is dan verantwoord vanwege dit specifieke gebruik, omdat de woning bijv. onderdeel is van een zorgcomplex of hier nabij is gelegen. Dit is hier echter niet het geval.

Verder wordt in de Huisvestingsverordening gemeente Epe 2021 de mogelijkheid aan woningcorporaties geboden om specifieke doelgroepen van woningzoekenden voorrang te bieden. Voorliggend plan is voor sociale huurwoningen, dus deze mogelijkheid kan door woningcorporatie Triada gebruikt worden. Het is aan Triada om te bepalen of dit hier gebruikt wordt.

Daarbij staat de gemeente op het standpunt dat het bij voorbaat beperken van de doelgroepen die in dit nieuwe appartementengebouw kunnen wonen onwenselijk is. Er is een grote behoefte vanuit verschillende doelgroepen aan sociale huurwoningen. Deze doelgroepen uitsluiten is onwenselijk. Daarnaast wordt in de gemeente ingezet op menging van doelgroepen, o.a. uit oogpunt van leefbaarheid. Zo is het bijvoorbeeld in het kader van mantelzorg onwenselijk dat er slechts ouderen in het nieuwe appartementengebouw komen wonen. Ook is onduidelijk waarom op deze locatie een bepaalde doelgroep zou moeten komen, en waarom de door reclamant voorgestelde doelgroep van ouderen 'beter' zou passen dan een andere doelgroep. Het toewijzen van het nieuwe appartementengebouw aan een specifieke doelgroep is dus onwenselijk. Er worden in het bestemmingsplan daarom geen regels hierover opgenomen, en daarnaast zal de gemeente niet aan Triada vragen om op basis van de Huisvestingsverordening voorrang te geven aan een bepaalde doelgroep.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

4. Zienswijze van particuliere reclamant, d.d. 5 februari 2023 (zaaknummer 948487)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt ontevreden te zijn met de participatie in het voortraject.
- b. Reclamant stelt dat in de raadsvergadering van 14 december 2023 een aantal vragen zijn gesteld. Volgens reclamant zijn deze tot op heden niet afdoende beantwoord.
- c. Reclamant stelt zich als omwonende onvoldoende gehoord te voelen bij de terinzagelegging van het ontwerp. Reclamant verwijst naar media waarin staat dat de gemeente Epe participatie als beleidspunt heeft. Reclamant stelt dat Triada de omwonenden niet, deels en onvoldoende heeft gehoord. Reclamant stelt dat deze werkwijze incorrect is gezien de werkwijze bij andere projecten en uitspraken van de gemeente, en dat het proces voor het ontwerpen van het voorliggende plan haaks staat op het participatiebeleid. Ook is er geen omgevingsgesprek geweest.
- d. Reclamant stelt dat de ontwikkeling van voorliggend plan niet in de lijn der verwachtingen lag ten tijde van de aankoop van de woning van reclamant. Er was namelijk enkel één woning met twee bouwlagen toegestaan. Niemand houdt rekening met zo'n hoog gebouw op zo'n klein perceel. Reclamant vindt het onredelijk dat hier geen rekening mee is gehouden.
- e. Reclamant stelt dat de wijziging van de bebouwing op deze plek totaal onaanvaardbaar is. Het gaat niet om een kleine verandering.
- f. Reclamant stelt dat het nieuwe appartementengebouw niet in de direct achterliggende wijk past. Hoogbouw vindt veel verderop in de wijk plaats, zonder directe huizen die er last van hebben. Ook was voor de woningen in de buurt van die hoogbouw al bekend hoe de omgeving er uit zou zien, en is de ligging van de tuinen bij deze woningen anders.
- g. Reclamant stelt dat het nieuwe appartementengebouw niet aansluit bij de opzet van de wijk Klaarbeek: licht en ruimtelijk, met ruimte voor natuur en groen. De ingang van de wijk wordt nu donker, versteend en hokkerig. Er wordt gezegd dat een beeldbepalend gebouw noodzakelijk is daar, maar als dat al zo moet zijn dan kan dat zeker ook een lager gebouw zijn. Er is weinig onderzoek gedaan naar de bestaande situatie en omgeving, want dan had gebleken dat er weiland en uitgestrekte ruimtes zijn. Zo'n immens gebouw is niet uit te leggen door het door de gemeente genoemde argument dat het gebouw aansluit bij de omgeving.
- h. Reclamant stelt dat bij elk nieuwbouwproject wordt aangesloten op de aanwezige bebouwing, en het aantal bouwlagen daarop wordt aangepast. Dit wordt bij elk nieuwbouwproject van Triada genoemd. Het is daarom onaanvaardbaar dat dit bij dit project niet gebeurt, en de hoogte van het nieuwe appartementengebouw de hoogte van de aanwezige bebouwing aanzienlijk overschrijdt.
- i. Reclamant stelt dat het nieuwe appartementengebouw niet aansluit bij wat de gemeente Epe wil uitstralen: 100% wild, bossen, ruimte en natuur. De gemeente wil zich niet profileren als stedelijk met veel en hoge bebouwing. Daarom is hoogbouw onlogisch als binnenkomst van het dorp Epe.
- j. Reclamant stelt dat door het nieuwe appartementengebouw veel geluidsoverlast ontstaat. Dit komt door geloop, gefeest, en afscheid nemen bij de woningen, door ronkende motors, quads, getoeter, dichtslaande deuren op de parkeerplaats, door het woon-werkverkeer op diverse tijdstippen, en door bestelbusjes met achteruit rijden, stapelen van kratten en radio's die te hard staan. Dit leidt tot een verstoring van de rust van reclamant, ook in de tuin en 's avonds en 's nachts. De grootte van het appartementengebouw is daardoor niet geschikt op deze plek.
- k. Reclamant merkt op dat gesproken wordt over hogere grenswaarden voor geluid. Als dit op bovenstaande geluiden slaat, is een hogere grenswaarde volstrekt onaanvaardbaar.
- l. Reclamant stelt dat het niet eerlijk is om alle benodigde woningbouw op één plek te realiseren, ten koste andere inwoners van de gemeente Epe. Er moet juist omdat het een ingrijpend plan is met iedereen rekening worden gehouden. Daarom moet er naar alternatieven voor woningbouw worden gezocht, waarbij de woningen over de dorpskernen verdeeld worden, en naar lege plekken zoals in de wijk: de ijsbaan, Wilgenweg of het grasveldje waar een leeg ooievaarsnest staat. Als de te realiseren woningen worden verdeeld, wordt de nood verdeeld over de gehele bevolking in plaats van alleen bij de huidige betrokkenen en hoeft het dus niet alleen op deze plek om het doel maar zo snel mogelijk te halen.
- m. Reclamant stelt dat de lampen in de appartementen, galerijen en bij de liften van het appartementengebouw tot lichthinder voor reclamant zal leiden. Dit is niet in de besluitvorming besproken en dus is volgens reclamant er sprake van gebrekkige besluitvorming.

- n. Reclamant stelt dat niet is onderzocht of het plan leidt tot een onaanvaardbare afname van zonlicht op de percelen van omwonenden, met daarbij horende onevenredige gevolgen.
- o. Reclamant stelt dat niet is onderzocht wat de schaduwtoename betekent voor de opbrengst van de zonnepanelen van reclamant. Dit betekent een lagere opbrengst, hetgeen niet duurzaam is en reclamant geld kost. Reclamant stelt diens steentje aan de maatschappelijke opgave van verduurzaming te hebben bijgedragen, en stelt dat in het ontwerp hier rekening mee mag worden gehouden.
- p. Reclamant stelt dat niet is onderzocht wat de afname van zonlicht is door de groenstrook met bomen.
- q. Reclamant stelt dat vanuit het nieuwe appartementengebouw er directe inkijk in de woning en tuin van reclamant is. Dit zorgt voor een ernstige aantasting van de privacy van reclamant. Dit is niet in de besluitvorming besproken en dus is volgens reclamant er sprake van gebrekkige besluitvorming.
- r. Reclamant stelt dat het ontwerp zorgt voor een waardedaling van de woning van reclamant. Dit is niet in de besluitvorming besproken en dus is volgens reclamant er sprake van gebrekkige besluitvorming.
- s. Reclamant stelt dat meerdere malen afspraken niet zijn nagekomen. Daardoor is het vertrouwen van reclamant in Triada en de gemeente ernstig gedaald. Daarom heeft reclamant ernstige zorgen over de uitwerking van de plannen.
- t. Reclamant stelt dat het proces rond voorliggend plan spanningen, frustraties en mentale schade veroorzaakt. Reclamant verzoekt om begrip, en stelt dat reclamanten inwoners zijn van de gemeente waar zorg voor gedragen dient te worden.
- u. Reclamant stelt dat de ruimtelijke beleving van de omgeving, privacy, rust en ruimte waarde hebben, en deze kwaliteiten door voorliggend plan worden ontnomen. Daarom verzoekt reclamant voorliggend bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie gemeente

- Ad a. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad e.
- Ad b. Tijdens de raadsvergadering van 14 december 2023 zijn bij agendapunt 4 door drie raadsleden vragen gesteld over de participatie bij voorliggend plan. De wethouder heeft deze vragen beantwoord, waarna de raadsleden aangaven tevreden te zijn met de beantwoording. Er is dus geen sprake van niet afdoende beantwoorde vragen.
- Ad c. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad e en ad k. En het omgevingsgesprek is een ander woord voor participatie. Dat is dus gevoerd.
- Ad d. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a.
- Ad e. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a.
- Ad f. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a.
- Ad g. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a.
- Ad h. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a.
- Ad i. De slogan “100% Wildgarantie (op de Veluwe)” is onderdeel van het toeristisch profiel van de gemeente Epe. Dit slaat dus vooral op het toeristische aspect van de gemeente en op het deel van de gemeente dat bij de natuur van de Veluwe behoort. Hoewel de dorpen onderdeel uitmaken van hetgeen een toerist vast tegenkomt, is deze slogan niet (volledig) van toepassing op de dorpen. Als dat wel het geval zou zijn, zou de gemeente Epe in feite alle bebouwing moeten slopen en volledig ontvolken om de hele gemeente “100% Wild” te laten zijn. Dit is een onjuiste interpretatie van het toeristisch profiel.
Ook heeft het plan geen enkele impact op deze “100% Wildgarantie”. Het plangebied is namelijk onderdeel van het stedelijk gebied, al eerder met een woonfunctie ingevuld en na realisatie weer met een woonfunctie ingevuld. Hier wordt dus geen inbreuk gedaan op de natuur in de gemeente, alwaar die “100% Wildgarantie” gevonden kan worden.
Gezien bovenstaande is het appartementengebouw niet in strijd met het toeristisch profiel van de gemeente. Zie verder de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a.
- Ad j. Bij elke woning – ook bij de woning van reclamant en de andere al gerealiseerde woningen van de wijk Klaarbeek – wordt enig geluid geproduceerd op diverse variabele momenten van de dag. Dit is in de Nederlandse ruimtelijke ordening geen probleem en wordt als zo weinig hinderlijk beoordeeld dat woningen naast elkaar gebouwd mogen worden (bijv. rijwoningen en appartementen). Aangezien het dichtstbijzijnde deel van het nieuwe appartementengebouw op ca. 35 m van de woning van reclamant ligt, is er voldoende afstand zodat er geen (significante)

hinder zal worden ondervonden. Ook de parkeergelegenheden voor woningen mogen direct grenzend aan de woningen gerealiseerd worden. Bij normaal gebruik, zoals ook sprake zal zijn bij het nieuwe appartementengebouw, is er dus geen reden om afstand te houden tot woningen. Het parkeerterrein van het nieuwe appartementengebouw ligt op ca. 29 m van de woning van reclamant. Derhalve is er voldoende afstand zodat er geen (significante) hinder zal worden ondervonden.

Het door reclamant genoemde woon-werkverkeer gaat over de daartoe bestemde weg. De uitrit van het parkeerterrein voor het appartementengebouw is verplaatst zodat deze ver af ligt van reclamant (op ca. 60 m van de woning van reclamant). Overlast hierdoor is dan ook niet aannemelijk.

Ook het verkeer van bezorgdiensten zal de daartoe bestemde weg en uitrit gebruiken. Ook overlast hierdoor is niet aannemelijk.

Het plan realiseert een situatie die nu al rondom reclamant (en zelfs op kortere afstand dan het nieuwe plan) aanwezig is. Een verslechtering van de bestaande situatie en daarmee van het woongenot van reclamant door het plan is niet aannemelijk. Afgewogen tegen het gemeenschappelijke belang van woningbouw is een gelijkwaardig of wellicht iets toegenomen geluidhinder van reclamant verantwoord, en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening dan wel evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het is derhalve niet nodig om voorliggend ontwerp bestemmingsplan af te wijzen of gewijzigd vast te stellen.

Ad k. De hogere grenswaarden slaan op de geluidswaarden waar het nieuwe appartementengebouw aan onderhevig is, niet de woning van reclamant. Het nieuwe appartementengebouw kan zelfs een geluidsafschermende werking hebben voor de woning van reclamant, doordat het geluid vanaf de Hoofdstraat en de N309 tegenhoudt. Dit zou een positief resultaat voor reclamant tot gevolg kunnen hebben.

Ad l. De gemeente Epe kiest nieuwe woningbouwlocaties zorgvuldig uit. Daarvoor heeft de gemeente enerzijds beleid zoals de Omgevingsvisie opgesteld, en anderzijds een grondige afweging voor elke locatie. Daarbij is de gemeente zich bewust van de hele gemeente en de mogelijkheden die zich daarin voordoen.

De gemeente heeft zich gecommitteerd aan een forse woningbouwopgave. De noodzaak om een groot aantal woningen te realiseren is zowel landelijk als lokaal duidelijk aanwezig. De gemeente heeft in dat kader in regioverband afspraken gemaakt, waardoor de woningbouwopgave ook breder dan alleen voor de gemeente zelf is afgestemd. De woningbouwopgave in de gemeente Epe is daardoor een opgave waarvan nut en noodzaak helder is en die breed gedragen wordt.

Vervolgens moet deze woningbouwopgave gerealiseerd worden. Daarbij heeft de gemeente zeker oog voor spreiding over de vier grote kernen (Epe, Emst, Oene en Vaassen). Zoals gezegd zijn in ons beleid (o.a. Omgevingsvisie) al locaties in beeld gebracht, en die bevinden zich in alle vier de kernen. Daarnaast dienen locaties zich bij tijd en wijle aan. Voor beide soorten locaties zijn vele plannen in alle kernen in onderzoek en/of in procedure. (Dus er is geen sprake van dat het woningbouwdoel “alleen op deze plek om het doel maar zo snel mogelijk te halen” gebeurt.) Voor beide soorten locaties geldt dat locaties waar de gemeente akkoord gaat met woningbouw normaliter passen in het beleid en locaties zijn waar het planologisch passend is om woningbouw toe te voegen.

Voor voorliggende locatie geldt dat deze zowel binnen het beleid past als een locatie is waar het planologisch passend is. De locatie ligt namelijk binnen de komgrens van het stedelijk gebied van het dorp Epe zoals in de Omgevingsvisie opgenomen. Ook is de locatie planologisch passend, zoals onder zienswijze 2 onder ad a is beargumenteerd.

Daarnaast is het een locatie waar eerder ook al een woning stond. Het benutten van een kavel waar reeds een woning stond voor woningbouw is dan ook niet een vreemde keuze.

Naast dat het beleid dus de woningbouw verdeelt, en dat de locatie geschikt is, zijn de door reclamant aangedragen alternatieven dat niet. De ijsbaan is en blijft als ijsbaan in gebruik. Bij de Wilgenweg wordt de wijk Klarbeek verder afgerond met woningbouw, wat betekent dat de locatie niet beschikbaar is voor dit appartementengebouw. En het grasveldje naast de Glazenmaker schuin tegenover de Schaatsenrijder is op dit moment onderdeel van de groenstructuur van de wijk Klarbeek, en heeft daarbij ook een klimaatadaptieve rol. (Overigens is dit grasveldje kleiner dan de voorliggende locatie, zijn de afstanden tot omwonenden korter, en zijn hier meer omwonenden op die korte afstand.)

Daarnaast is het zo dat er veel zaken gerealiseerd moeten worden in de gemeente, en dat al die zaken ruimte nodig hebben. De ruimte is dus schaars. Het wordt ook wel een 'strijd om de ruimte' genoemd. Als gemeente willen wij de belangen van de inwoners zo goed mogelijk dienen. Wij willen ruimte beschikbaar stellen voor woningbouw, voor bedrijven, voor winkels, voor natuur, voor sport, voor agrariërs, en voor vele andere zaken. Daarbij moeten keuzes gemaakt worden. Want de ruimte om al die zaken te realiseren is schaars.

Juist daarom is het logisch dat het nieuwe appartementengebouw de hoogte in gaat. Dan kun je meer woningen realiseren op minder ruimte. Dan hou je meer ruimte over voor andere zaken, die je ook een plek wilt geven. Dit betekent ook dat er binnen het plan ruimte is voor groen tussen het nieuwe appartementengebouw en de woning van reclamant. Zo kan in deze hoek van de wijk Klaarbeek zowel een deel van de woningbouwopgave worden gerealiseerd terwijl er toch ruimte over blijft voor groen, wat een afschermende werking heeft maar ook helpt bij het aanzicht van de wijk, de biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Binnen dit totaal aan belangen is de keuze voor woningbouw op de voorliggende locatie een juiste. Daarbij is dus gekeken naar de totale opgave op vele onderwerpen die de gemeente heeft, de woningbouwopgave specifiek, de woningbouwopgave verdeeld over de dorpen, de woningbouwopgave op de voorliggende locatie, en de juiste inpassing van de locatie.

Er is dus een correcte afweging gemaakt om de woningbouw op deze locatie toe te staan.

- Ad m. Verlichting van woningen is een normaal aspect van de bebouwde omgeving. Hierin wijkt voorliggend plan niet af. Het plan heeft maatregelen zoals de aanwezigheid van groen tussen het gebouw en omwonenden om zo een eventuele (toename van) lichtinval te beperken. Verlichting is ontworpen dat het voldoet aan de minimale eisen, en direct licht wordt zoveel mogelijk vermeden. Daarnaast ligt het nieuwe appartementengebouw op grotere afstand van de woning van reclamant dan reeds bestaande woningen.

Er is dan ook geen sprake van (significante) lichthinder. Er is dus geen (significante) aantasting van het woongenot van reclamant. Afgewogen tegen het gemeenschappelijke belang van woningbouw is een gelijkwaardig of wellicht iets toegenomen lichthinder van reclamant verantwoord, en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening dan wel evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het is derhalve niet nodig om voorliggend ontwerp bestemmingsplan af te wijzen of gewijzigd vast te stellen.

- Ad n. Om te beoordelen wat het effect is van de schaduw van het appartementengebouw is een zonnestudie opgesteld (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat het achterste deel van de achtertuin van reclamant in de lente en de herfst door de schaduw van het appartementengebouw geraakt wordt. Dan ligt de schaduw 's ochtends tot ca. 10 uur over het achterste deel van de achtertuin van reclamant. Ook blijkt dat in de winter de achtertuin van reclamant door de schaduw van het appartementengebouw geraakt wordt. Dan ligt de schaduw 's ochtends tot ca. 11 uur over de achtertuin van reclamant.

Deze kleine verandering in bezonning van het perceel van reclamant is dus geen (significante) aantasting van het woongenot van reclamanten. Afgewogen tegen het gemeenschappelijke belang van woningbouw is een kleine verandering in bezonning van reclamant verantwoord, en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening dan wel evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Ad o. Blijkens de luchtfoto liggen de zonnepanelen op het op het zuiden gerichte deel van het dak van de woning van reclamant (zie afbeelding hiernaast). Dit deel van de woning wordt niet door de schaduw van het appartementengebouw geraakt (zie onder ad n). Er is dus geen verandering in de opbrengst van de zonnepanelen van reclamant.



- Ad p. Ook de bomen zijn in de zonnestudie (zie bijlage 3) opgenomen. Hoewel de precieze locaties van de bomen nog niet definitief zijn, kan een goede inschatting gemaakt worden van de schaduw van de bomen. Daaruit blijkt dat de schaduw van de bomen in alle jaargetijden slechts het achterste deel van de achtertuin van reclamant raakt, en dan alleen 's ochtends tot uiterlijk 11 uur dan wel eerder.

Deze kleine verandering in bezonning van het perceel van reclamant is dus geen (significante) aantasting van het woongenot van reclamanten. Afgewogen tegen het gemeenschappelijke

belang van woningbouw is een kleine verandering in bezonning van reclamant verantwoord, en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening dan wel evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Ad q. Privacy is voor veel mensen belangrijk, en het is begrijpelijk dat dit ook belangrijk is voor reclamant. Privacy is in een dorp met woningen op relatief korte afstand van elkaar echter niet te garanderen. Dit blijkt ook uit vaste rechtspraak waarin is geoordeeld dat er geen blijvend recht op vrij of ongehinderd uitzicht bestaat, en dat zeker in een bebouwde omgeving een woonsituatie die vrij is van enige inkijk niet kan en hoeft te worden gegarandeerd.

Desalniettemin is privacy van omwonenden in het plan betrokken. Er is ook in de planvorming door de omwonenden aandacht gevraagd voor privacy, en dit aspect is in het plan meegenomen. Om de inkijk vanuit het nieuwe appartementengebouw te verkleinen is daarom een groenstrook met bomen gepland tussen het appartementengebouw en de woning van reclamant. Dit beperkt de inkijk. Ook is in het ontwerp van het appartementengebouw rekening gehouden met inkijk, door de positionering van de ramen in het gebouw en de uitvoering van balkons en galerijen zodanig te doen dat de inkijk richting de westelijke woningen verminderd is. Hierdoor is er vanuit het appartementengebouw minder mogelijkheid in de richting van de woning van reclamant te kijken. Daarnaast is er sprake van een grotere afstand dan gemiddeld tussen woningen in een dorpse setting.

Dit samengevat is inkijk vanuit het nieuwe appartementengebouw een feit. De inkijk is echter door het ontwerp van het gebouw beperkt, en wordt verder gemitigeerd door de groenstrook tussen het nieuwe appartementengebouw en de woning van reclamant. Dit gekoppeld aan de grotere afstand dan gemiddeld tussen het nieuwe appartementengebouw en de woning van reclamant, het feit dat in een dorpse setting privacy sowieso niet is te garanderen, en het feit dat privacy geen absoluut recht is, kan gesteld worden dat privacy op een goede manier in de planontwikkeling is meegenomen. Er is dus geen (significante) aantasting van de privacy en het woongenot van reclamanten. Afgewogen tegen het gemeenschappelijke belang van woningbouw is een gelijkwaardig of wellicht iets afgenomen privacy van reclamanten verantwoord, en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening dan wel evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Ad r. De vraag of er waardevermindering optreedt van omliggende percelen wordt niet in de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan behandeld. Het staat reclamant vrij om binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op dat moment zal middels de daarvoor bedoelde planschadeprocedure worden bepaald of er sprake is van een waardevermindering als gevolg van de realisatie van het plan en er dus sprake is van eventuele planschade. Indien dat het geval is, wordt deze uitgekeerd.

- Ad s. De opmerking van reclamant wordt ter kennisgeving aangenomen. Overigens is de gemeente Epe zich niet bewust van niet door de gemeente nagekomen afspraken.

- Ad t. De opmerking van reclamant wordt ter kennisgeving aangenomen. Overigens realiseert de gemeente zich dat planvorming altijd reacties bij mensen kan oproepen, en hoopt de gemeente dat mede dankzij zaken zoals participatietrajecten mensen in elk geval op een rustig tempo kennis kunnen nemen van plannen. Verder is er bij dit plan sprake van een goede afweging van belangen waarbij ook de belangen van reclamant zijn betrokken, hetgeen heeft geleid tot een plan dat getuigt van een goede ruimtelijke ordening dan wel evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zie verder de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a en ad e, en de beantwoording hierboven en hieronder van de overige punten van reclamant.

- Ad u. De gemeente erkent deze waardes en kwaliteiten, en heeft die betrokken bij de goede afweging van belangen, hetgeen heeft geleid tot een plan dat getuigt van een goede ruimtelijke ordening dan wel evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zie verder de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a en ad e, en de beantwoording hierboven van de overige punten van reclamant.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden per planonderdeel (toelichting, regels 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

Geen ambtelijke aanpassingen.

Regels

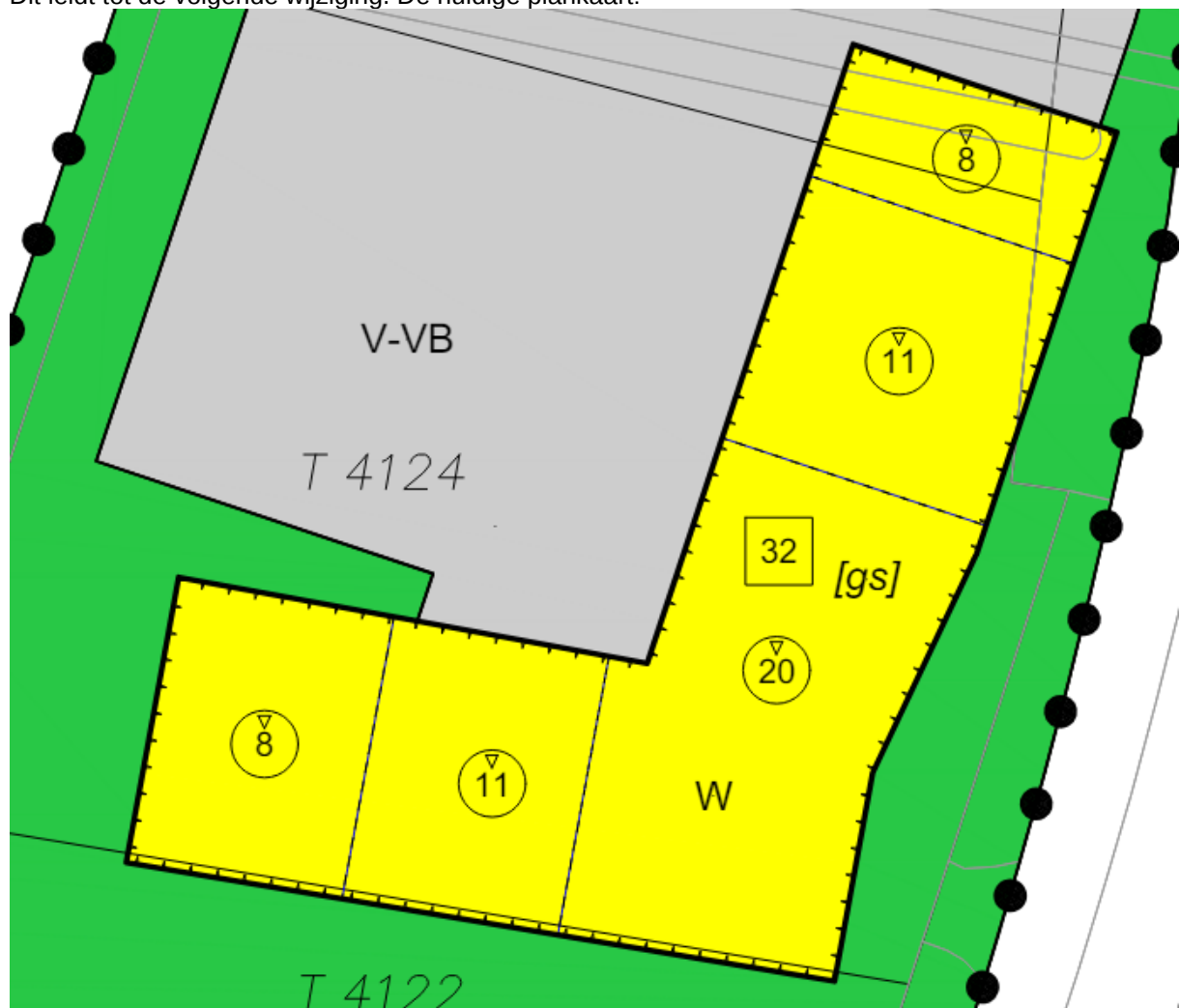
Geen ambtelijke aanpassingen.

Verbeelding

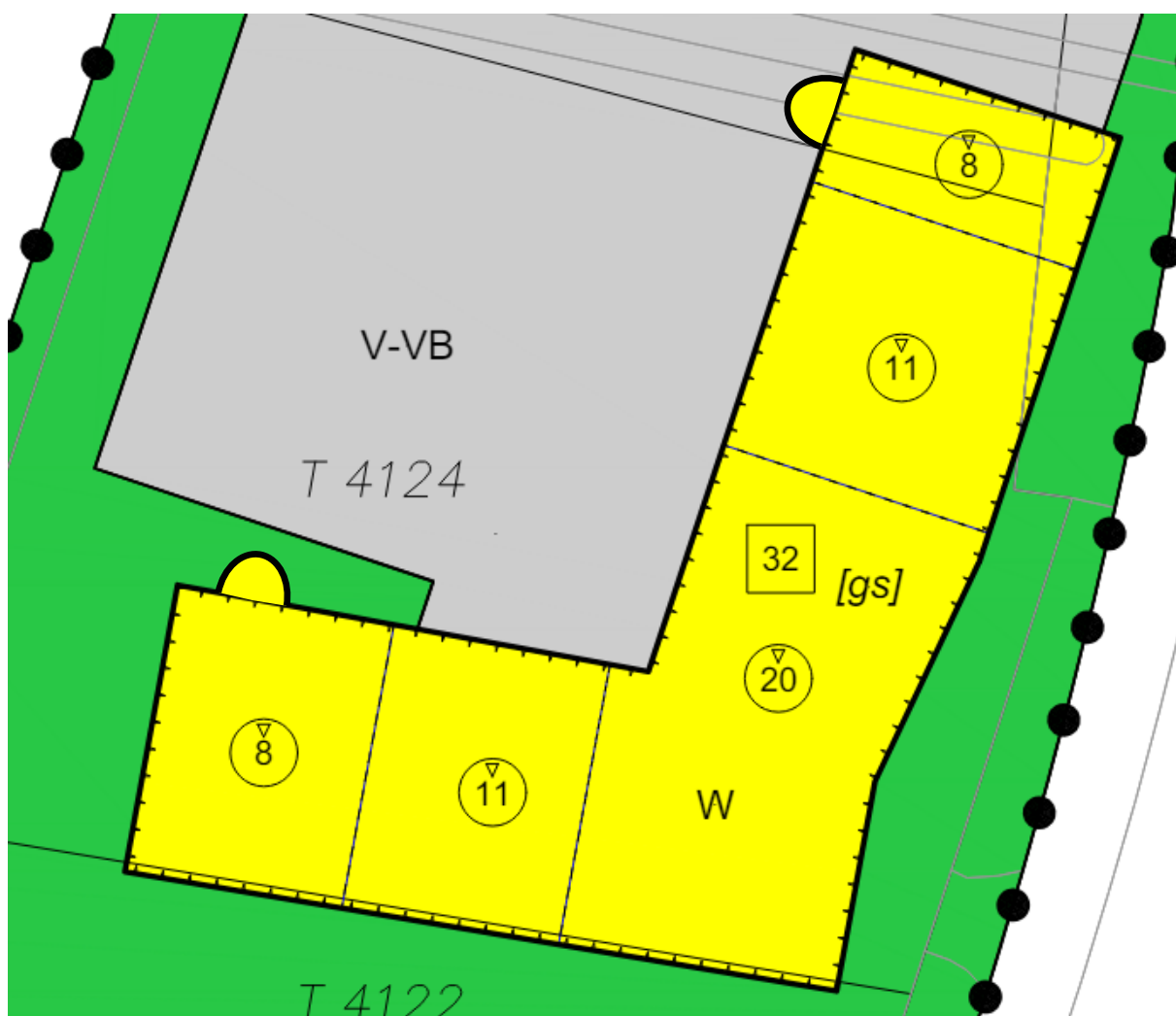
1. Opname vluchttrappen in bestemming Wonen

Het nieuwe appartementengebouw heeft op diverse punten langs de galerijen vluchttrappen. Deze zijn in het ontwerp voor het appartementengebouw ook opgenomen. Deze vluchttrappen behoren tot de bestemming 'Wonen'. De vluchttrappen vallen echter (deels) buiten de bestemming Wonen. Dit is onwenselijk. De volledige nieuwe situatie moet planologisch geregeld worden. Derhalve wordt de bestemming 'Wonen' uitgebreid om twee van de vluchttrappen heen.

Dit leidt tot de volgende wijziging. De huidige plankaart:



wordt gewijzigd in:



Bijlage 1. Verslag hoorzittingen

Hoorzitting ontwerp bestemmingsplan Hoofdstraat 212 Epe

Datum: dinsdag 5 maart 2024
Tijd: 16.30 – 16.45 uur
Locatie: gemeentehuis Epe

Aanwezig namens de gemeente Epe

Dhr. Martijn Kerkmans (wethouder)
Dhr. Luuk van Assema (secretaris)

Aanwezig namens de reclamant

[REDACTED]

Aanleiding

Zienswijze ingediend d.d. 29 januari 2024 door [REDACTED]
Zaaknummer: 948334

Ontwerp bestemmingsplan Hoofdstraat 212 Epe

Projectleider: dhr. Daryl Scarse
Zaaknummer: 372703

Verslag hoorzitting

Volgens de reclamant komt het aantal van zes woonlagen niet overeen met de realiteit; het aantal van zes bouwlagen maakt dat vanuit het complex direct zicht is op de tuinen en woningen van omwonenden. De reclamant stelt voor om in het plan de bovenste bouwlaag te verwijderen en de betreffende appartementen te verspreiden over de andere woonlagen. Er is een informatieavond geweest. Op basis daarvan wilden de reclamant en andere omwonenden in gesprek met de initiatiefnemer, maar volgens de reclamant kon dit niet vanwege het feit dat er al een ontwerp was gemaakt. Op 26 januari 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met de projectleider, de reclamant en andere omwonenden. Volgens de reclamant was er misschien een ander ontwerp geweest als omwonenden tijdig met de initiatiefnemer in gesprek konden. De reclamant geeft aan dat hij het participatietraject gemist heeft. De reclamant ziet een verschil met een ander project waarbij uit social media bleek dat bij participatie met dat project geen klachten waren geweest. De portefeuillehouder geeft aan dat de verantwoordelijkheid voor participatie bij de initiatiefnemer ligt en dat de gemeente het plan daarna toetst aan het geldend beleid; dit zijn twee verschillende processen. De portefeuillehouder legt de procedure uit. Tijdens de hoorzitting hoort de portefeuillehouder aan voor aanvullende punten op de zienswijze. Inhoudelijk antwoord op de zienswijze volgt schriftelijk in de zienswijzennota. De reclamant ontvangt van de Griffie een uitnodiging om in te spreken bij de raad. De reclamant kan verdere inhoudelijke vragen per e-mail stellen aan de projectleider.

Bijlage 2. Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Visuele afscherming



Bijlage 3. Bezonningsstudie