



Gemeente Epe

Zienswijzennota - Geanonimiseerd **ontwerp bestemmingsplan 'Kloosterhof, Oene'**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Inleiding.....	2
2. Zienswijzen.....	4
1. Zienswijze van Reclamant 1.....	4
2. Zienswijze van Reclamant 2.....	6
3. Zienswijze van Reclamant 3.....	8
4. Zienswijze van Reclamant 4.....	12
5. Zienswijze van Reclamant 5.....	16
6. Zienswijze van Reclamant 6.....	16
7. Zienswijze van Reclamant 7.....	16
8. Zienswijze van Reclamant 8.....	16
9. Zienswijze van Reclamant 9.....	17
10. Zienswijze van Reclamant 10.....	17
11. Zienswijze van Reclamant 11.....	17
12. Zienswijze van Reclamant 12.....	17
13. Zienswijze van Reclamant 13.....	17
3. Ambtshalve aanpassingen.....	19
Bijlage 1 Verslag hoorzittingen.....	20

1. Inleiding

Achtergrond

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kloosterhof, Oene' heeft betrekking op de onbebouwde gronden nabij de Gerrit ten Holteweg in Oene. Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Epe en Oene, sectie E, nummers 1958, 1959, 376, 377, 1523 en 2221, 2223 (gedeeltelijk) en 2226 (gedeeltelijk).

Het voornemen is om ter plaatse van het plangebied in totaal 39 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen en groen te realiseren. Doel is om betaalbare woningen te realiseren voor de verschillende groepen inwoners van Oene. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van rijwoningen, hof woningen, twee-onder-één-kapwoningen en een vrijstaande woning.

Ontvangen zienswijzen

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Kloosterhof, Oene' Met ingang van 28 december 2023 heeft het

ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Ook kon het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd.

Gedurende de genoemde periode zijn 12 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening,

naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht en de gronden van de zienswijze. De zienswijzen voldoen aan deze eisen. 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 aanpassingen.

Hoorzittingen

De indieners van een zienswijze zijn uitgenodigd om deze zienswijze mondeling te komen toelichten. Een aantal reclamanten heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De samenvatting van de zienswijzen van deze reclamanten zijn waar nodig aangevuld met de tijdens de hoorzittingen aangedragen aanvullende punten. Een verslag van de hoorzittingen is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze van Reclamant 1

Samenvatting reactie

Reclamant verzoekt op basis van de volgende argumenten het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

- Reclamant geeft aan blij te zijn met de voorgenomen woningbouw, maar maakt zich zorgen over de waterhuishouding. Reclamant geeft aan dat de locatie één van de laagst gelegen stukken grond in Oene is, en dat het gebied thans fungeert als natuurlijke wadi. Reclamant stelt dat ca 53% van het plangebied wordt verhard, en dat de aanleg van drie wadi's onvoldoende zal zijn gelet op het hoge percentage verharding.
- Reclamant geeft aan dat het water wordt afgevoerd naar de Nieuwe Wetering aan de westzijde van het plangebied. Uit de stukken volgt volgens reclamant dat het westelijk deel van het plangebied ca. 80 cm hoger is gelegen, zodat het water afgevoerd moet worden tegen de hoogte op. Dit is volgens reclamant een onnatuurlijke actie.
- Verder geeft reclamant aan dat het regenwater bij extreme regenval gedurende enige uren tot 40 centimeter boven de Eperweg staat. Reclamant stelt daarnaast dat de stand van het water dan ook extra hoog is, waardoor het water volgens reclamant via de gegraven watergang de nieuw te bouwen wijk in wordt gedrukt.
- Reclamant stelt voor om de voormalige sloot "De Wijerd" te herstellen en een sloot te graven langs de Eperweg 5 naar de bestaande sloot c.q. overkluizing richting de Grote Wetering. Reclamant geeft aan dat voornoemde sloot tot eind 80-er jaren dienst deed als waterverzamelplaats, maar daarna is gedempt.
- Tot slot vraagt reclamant in hoeverre het terrein wordt opgehoogd.

Reactie gemeente

- Ad. a In het Waterhuishoudkundig plan (bijlage 9 bij de toelichting op het bestemmingsplan) is uitgegaan voor het verhard oppervlak van 3.765 m² verharding voor wegen/parkeren en 4.225 m² aan bebouwing. In de huidige uitwerking is dit aanzienlijk minder omdat de parkeervakken worden uitgevoerd in waterdoorlatende grasstenen en het werkelijk bebouwingsoppervlak maar 2.457 m² is.
- De initiatiefnemer heeft op basis van de laatste tekening een herberekening laten maken voor wat betreft de benodigde waterberging, waarbij de waterdoorlatende grasstenen (halfverharding) voor 50% meegerekend wordt:

Tabel 1: Berekening benodigde waterberging

	Verhard oppervlak afgerond (m ²)	Bergingseis (mm)	Berging afgerond (m ³)
Verharding wegen/parkeren	4.073	60	244
Bebouwing	3.140	60	188
Totaal:	7.213		433
Berging voorzien			493 m ³
Overschot			60 m³

Uit de herberekening blijkt dat er ruimschoots voldoende waterberging gerealiseerd wordt binnen het plangebied om het hemelwater te bergen, infiltreren en in extreme gevallen af te voeren naar buiten het plangebied.

- Ad. b De C-watergang die aan de noordzijde van het plangebied naar de Nieuwe Wetering loopt is in 2023 ingemeten door Dusseldorp infra, sloop en milieutechniek. Uit de inmeting blijkt dat de watergang opgedeeld kan worden in twee delen. Deel 1 loopt ten westen van de duiker richting de Nieuwe Wetering. Deel 2 ligt ten oosten van de duiker en water moet infiltreren in de bodem of afstromen richting deel 1.
- Deel 1 heeft een bodemhoogte van 2,98 m+ NAP ter hoogte van de duiker en 3,03 m+ NAP aan de westzijde van het plangebied. Deel 2 heeft een bodemhoogte van 2,84+ NAP ter hoogte van de duiker wat zeer licht oploopt in oostelijke richting tot 2,918 NAP (zie onderstaande figuur).

De aanliggende eigenaar is momenteel verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de C-watergang (bron: legger watersysteem waterschap Vallei en Veluwe). Aangeraden wordt om onderhoud uit te voeren en de bodemhoogte van de watergang lichtelijk in westelijke richting te laten aflopen. Hier wordt bij de uitwerking rekening mee gehouden.



Bodemhoogte watergang

aan de noordzijde van het plangebied

- Ad. c Een wadi kan regenwater tijdelijk opslaan in een lager gelegen zone. Dat water kan dan traag infiltreren in de bodem. Om overstrooming te voorkomen worden de wadi's voorzien van een overstort. Bij heftige regenval zal het water via de overstort naar een volgend wadicompartiment en/of het oppervlaktewater stromen. Om te voorkomen dat water aan de oostzijde van het plangebied tegen de stroom in wordt afgevoerd zijn twee aansluitingen voorzien van het watersysteem binnen het plangebied naar de C-watergang die het water zal leiden naar de Nieuwe Wetering. Bij de aanleghoogtes van de wadi's wordt rekening gehouden met de bodemhoogtes en overstortvoorzieningen. In de uitwerking wordt bekeken of de aansluitingen kunnen worden voorzien van een terugslagklep om te voorkomen dat het water terugstroomt.
- Ad. d Gelet op bovenstaande is de waterhuishouding in het plangebied naar het oordeel van de gemeente voldoende geborgd. Het opnieuw afgraven en herstellen van de voormalige slotenstructuur in het naastliggende weideperceel is derhalve niet wenselijk.
- Ad. e Op de locatie van de rijbaan wordt het plangebied tussen de 25 – 50 centimeter opgehoogd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

2. Zienswijze van Reclamant 2

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat er geen beeldkwaliteitsplan is opgesteld, en dat daarbij rekening moet worden gehouden met de welstandsnota.
- b. Reclamant geeft aan dat de opzet van de nieuwe wijk niet aansluit bij de laatst ontwikkelde woonwijk ten zuiden van het plangebied, omdat de bestemmingsvlakken 'wonen' worden aangeduid met een maximale goothoogte van zes meter. Reclamant stelt dat in het plan Oene-West een maximale goothoogte van vier meter is gehanteerd, en dat bestaande omliggende gebouwen allemaal een goothoogte van vier of drie meter hebben. Dezelfde goothoogtes komen volgens reclamant ook weer terug in Oene-Noord. Reclamant stelt dat door het aanhouden van dezelfde goothoogtes, beter wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie, en de woningen beter aansluiten bij de woningvraag en de dorps identiteit.
- c. Reclamant geeft aan dat het woningbouwprogramma teveel sociale huur bevat en te weinig betaalbare koop. Reclamant geeft aan dat in het vorige plan Oene-West 90% van de rijwoningen naar de sociale huursector zijn gegaan, en het dorp Oene daarmee al een behoorlijke bijdrage heeft geleverd aan de voorraad sociale huurwoningen.
- d. Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan 'Kernen Emst en Oene' staat dat woningen geleidelijk op de markt dienen te komen, en dat voorliggend plan te groot is voor het dorp Oene.
- e. Reclamant stelt dat jonge gezinnen huizen willen kopen met minimaal drie slaapkamers.
- f. Tot slot geeft reclamant aan dat het plan in strijd is met de Omgevingsvisie, omdat er in Oene slechts beperkt ruimte is voor uitbreiding van de bestaande voorraad. Reclamant geeft daarbij aan dat als er meer ruimte voor vrije kavels komt, er meer doorstroming komt in de woningmarkt in Oene.

Reactie gemeente

- Ad. a In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft is er voor het plan 'Kloosterhof' zowel een beeldkwaliteitsplan als een stedenbouwkundig plan opgesteld. Beide documenten maken onderdeel uit van de overeenkomst die tussen de projectontwikkelaar en de gemeente is gesloten. Het beeldkwaliteitsplan alsmede het stedenbouwkundig plan zijn door deskundigen van de gemeente getoetst en akkoord bevonden. Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan wordt bij vaststelling opgenomen in de bijlagen op de toelichting van het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan worden tevens als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.
- Ad. b De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk is door deskundigen van de gemeente Epe beoordeeld en akkoord bevonden. Daarbij is ook rekening gehouden met de omgeving. Overigens krijgen niet alle woningen een goothoogte van zes meter. De levensloopbestendige woningen aan de oostzijde van het plangebied bestaan uit één laag met een kap. Voor deze woningen geldt een maximale goothoogte van vier meter. De verbeelding wordt hierop daarom aangepast. De nokhoogte wordt aangepast naar 9 meter.
- Ad. c In 2019 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2019-2023 vastgesteld. Burgemeester en wethouders hebben in aanvulling daarop besloten welke prijsklassen en woningbouw categorieën gehanteerd dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Beiden vormen de basis voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in de gemeente Epe. In het geval van uitbreidingslocaties vereist de gemeente 35% sociale huurwoningen¹, en minimaal 20% goedkope koopwoningen. In het geval van Kloosterhof is hiervan afgeweken. Het woningbouwprogramma voor Kloosterhof bevat 23% sociale huurwoningen en 31% goedkope koopwoningen. Het aandeel sociale huur is vanwege de uitkomsten van de interessepeiling en voorinschrijvingen verlaagd van 35 naar 23% en het aandeel goedkope koopwoningen is vanwege de uitkomsten van de interessepeiling en voorinschrijvingen juist verhoogd van 20 naar 31%. Met de interessepeiling en de voorinschrijving is aangetoond dat er ruime belangstelling is voor het uiteindelijke woningbouwprogramma.

¹ Om moverende redenen kan van het percentage van 35% sociale huurwoningen worden afgeweken.

- Ad. d In de toelichting van het bestemmingsplan 'Kernen Emst en Oene' (2017) staat dat woningen in Oene geleidelijk op de markt dienen te worden gebracht. Echter, de Stedendriehoek heeft met het Rijk een gezamenlijke opgave om het huidige woningtekort aan te pakken en om de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Deze afspraken zijn ondertekend op 13 oktober 2022. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Vervolgens is op 8 maart 2023 de Regionale Woondeal voor de regio Stedendriehoek getekend. De Regio Stedendriehoek heeft een gezamenlijke woningbouwopgave van 24.000 woningen tot en met 2030. Daarbij heeft de gemeente Epe samen met de gemeenten Brummen en Heerde aangegeven een extra inspanning op de woningbouw voor hun rekening te nemen ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken in het kader van de regionale woonagenda. Voor de gemeente Epe gaat het om het volgende aandeel in de provinciale en nationale opgave:
- te realiseren woningen bruto: 1.843 woningen;
 - te realiseren woningen netto: 1.789 woningen.
- De behoefte aan nieuwe woningen is groot. Temeer omdat de locatie Kloosterhof als enige uitbreidingslocatie in de Omgevingsvisie is aangewezen, is realisatie van 39 woningen naar het oordeel van de gemeente passend en noodzakelijk op deze locatie.
- Ad. e Het voorliggende plan bevat in totaal 12 goedkope koopwoningen en 9 sociale huurwoningen. Deze woningen moeten betaalbaar en bereikbaar zijn voor een groot deel van de starters. Een grote gezinswoning (> 3 slaapkamers) is voor een deel van de starters financieel niet haalbaar. Het plan bevat daarnaast ook middeldure- en dure koopwoningen met meer dan drie slaapkamers. Met het voorliggende plan wordt naar het oordeel van de gemeente voor iedere doelgroep een (betaalbare) woonoplossing geboden. Dit is in lijn met de Woonagenda.
- Ad. f Het plangebied 'Kloosterhof' is in de Omgevingsvisie als enige locatie aangewezen voor uitbreiding van Oene. Woningbouw op deze locatie is derhalve niet in strijd met de Omgevingsvisie.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

- **Aanpassing plankaart**
 - o De maximale goothoogte voor de levensloopbestendige woningen aan de oostzijde van het plangebied wordt aangepast van zes meter naar vier meter. De nokhoogte wordt aangepast van tien meter naar 9 meter.
- **Aanpassing toelichting**
 - o Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan worden als bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

3. Zienswijze van Reclamant 3

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat niet op een juiste wijze is vastgelegd dat de parkeerplaatsen moeten worden aangelegd en in stand worden gehouden voordat de woningen in gebruik mogen worden genomen. Reclamant verzoekt om dit alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.
- b. Reclamant stelt dat de Gerrit ten Holte weg de 305 extra verkeersbewegingen niet aankan, en verzoekt daarom om een extra ontsluiting van het plangebied aan te leggen via de Eperweg of de Donselaarsweg.
- c. Voorts geeft reclamant aan dat er ten onrechte geen maximaal percentage aan verharding is opgenomen voor de wadi's, en dat in het bestemmingsplan vastgelegd dient te worden welke stukken van de groenbestemming als wadi gaan functioneren. Reclamant stelt voor om de functieaanduiding 'wadi' ter plaatse van een wadi op te nemen.
- d. Reclamant stelt dat er geen koppeling is gemaakt tussen het ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.
- e. Ook wijst reclamant erop dat het plangebied lager ligt dan het gebied waar het water via de wadi's naar afgevoerd wordt, en vreest daarom dat de wadi's hiervoor vol blijven staan. Reclamant verzoekt daarom om een pompsysteem/bemalingsinstallatie te realiseren waarmee zeker kan worden gesteld dat het water vanuit het lager gelegen plangebied kan worden afgevoerd.
- f. Reclamant geeft aan dat er in het bestemmingsplan een verhard terrein met een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt, en vreest dat toekomstige bewoners op dit terrein samenkomsten zullen gaan organiseren waardoor geluidsoverlast zou kunnen ontstaan. Reclamant geeft aan dat in het kader van ruimtelijke besluiten een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor omwonenden, waarbij rekening dient te worden gehouden met aspecten die volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer niet altijd mogen worden meegenomen. Reclamant mist een geluidsonderzoek waarin de gevolgen van stemgeluiden op het verharde terrein met een woonbestemming en het stemgeluid afkomstig van de speeltoestellen zijn onderzocht.
- g. Reclamant geeft aan dat de gronden direct ten noorden van hun perceel zijn voorzien van een bestemming 'Wonen' en een bestemming 'Groen', en vreest voor aantasting van het woongenot, uitzicht en privacy. Reclamant stelt dat de woonbestemming de mogelijkheid biedt om vergunningvrije bouwwerken ten gunste van de 4 hofwoningen direct achter het perceel van reclamant te plaatsen, maar dat uit de afbeelding in figuur 2.8 blijkt dat de gronden tussen het perceel van reclamant en het bouwblok van de hofwoningen vooral bedoeld zijn om te gebruiken als parkeervoorziening. Dit is volgens reclamant op grond van artikel 7.1 van het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan. Reclamant stelt daarom voor om een verkeersbestemming of een bestemming 'tuin' aan deze gronden toe te kennen, zodat parkeervoorzieningen worden toegestaan en vergunning vrije bouwwerken worden uitgesloten.
- h. Reclamant heeft bezwaar tegen de groenbestemming nabij het perceel van reclamant, omdat de groenbestemming ook (fiets)paden, speelvoorzieningen en/of parkeervoorzieningen mogelijk maakt. Reclamant verzoekt derhalve om deze voorzieningen uit te sluiten.
- i. Reclamant verzoekt tevens om middels een voorwaardelijke verplichting een afschermdende haag van winterhard groen op te nemen tussen de vier hofwoningen en het perceel van reclamant, om zo de privacy te waarborgen. Reclamant verzoekt tevens dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de parkeerplaatsen niet zo mogen worden aangelegd dat de lampen van de auto's overlast veroorzaken. Client stelt voor om een verplichting op te nemen dat de parkeerplaatsen met een schuine insteek worden aangelegd.
- j. Reclamant vraagt aandacht voor het behoud van de reeds aanwezig sloot en knotwilgen tussen de woningen van reclamant en het plangebied. Reclamant stelt voor om dit in het bestemmingsplan vast te leggen door de sloot te voorzien van de bestemming 'water' dan wel het toevoegen van een functieaanduiding 'handhaving bestaande sloot en knotwilgen'. Reclamant verzoekt daarbij om te bekijken of de overige sloten met knotwilgen in het plangebied behouden kunnen worden.

Reactie gemeente

- Ad. a In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 14.1 opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik pas verleend kan worden als verzekerd is dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij is ook in artikel 14.1 opgenomen dat het aanleggen en/of in stand houden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Deze bepaling is conform het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' van de gemeente Epe opgenomen. Daarmee is de aanleg en instandhouding voldoende verzekerd. Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Dit betekent dat een ontwikkeling pas mag plaats vinden wanneer is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarde, in dit geval dat er de juiste en voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd en in stand gehouden worden. De locaties van de parkeerplaatsen zijn opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen als bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan.
- Ad. b Als gevolg van de bouw van 39 woningen neemt het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied toe. Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie'. Hierin zijn landelijke richtlijnen opgenomen die als handvat dienen voor het bepalen van de hoogte van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van een plan. De kencijfers verkeersgeneratie zijn bij de planvorming gebruikt om het aantal motorvoertuigenbewegingen per dag te berekenen. De CROW-kencijfers bevatten een bandbreedte per functie. Daarbij kan worden uitgegaan van een minimale, een gemiddelde en een maximale verkeersgeneratie.
- In het bestemmingsplan is de toename van het aantal verkeersbewegingen op basis van de CROW-normen berekend. Daarbij is uitgegaan van een minimale verkeersgeneratie en een maximale verkeersgeneratie.
- Als wordt uitgegaan van een maximale verkeersgeneratie dan neemt het aantal verkeersbewegingen toe met 305 verkeersbewegingen. Daarbij vindt de ontsluiting van het nieuwbouwplan plaats via drie nieuwe kruisingen naar het nieuwbouwplan toe. De in het stedenbouwkundig plan besloten ontsluiting heeft als doel om directe en korte routes voor de ontsluiting te bewerkstelligen om het verkeer zo snel mogelijk via de Gerrit ten Holteweg te ontsluiten op de Donselaarsweg. De Donselaarsweg heeft een rijbreedte van 5 meter. De rijbaanindeling bestaat uit 1 rijloper zonder asmarkering, auto's en fietsen delen de straat. Daarmee wordt de Donselaarsweg aangemerkt als een buurtontsluitingsweg waarvoor in het Mobiliteitsplan Gemeente Epe een indicatie van de verkeersintensiteit is opgenomen van ± 1.000 tot 2.500 verkeersbewegingen. De Donselaarsweg wordt uiteindelijk ontsloten op de Eperweg die de kern Oene met de A50 en Epe verbindt. De Eperweg wordt aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg (30 km per uur) en is gericht op het afwikkelen van meer dan 2.500 verkeersbewegingen per dag. Daarmee kan worden gesteld dat de toename van het aantal verkeersbewegingen via de huidige infrastructuur kan worden afgewikkeld. Een extra ontsluiting via de Eperweg of Donselaarsweg is niet wenselijk.
- Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen moet worden opgemerkt dat er in het bestemmingsplan is uitgegaan van een maximale verkeersgeneratie (worst-case scenario). De gemeente Epe heeft in haar mobiliteitsplan de ambitie uitgesproken om te komen tot duurzame en gezonde mobiliteit, waarbij het STOP-principe als basis ambitie geldt. Hoofdambitie daarbij is dat lokaal lopen en fietsen de belangrijkste en meest gebruikte vervoerswijzen zijn. Vanuit dit principe voorziet het nieuwbouwplan aan de noordzijde in een directe voetgangersverbinding die uitkomt ten noorden van het perceel Donselaarsweg 8, waardoor een rechtstreekse verbinding (via de Marktstraat) wordt gelegd met het dorpscentrum van Oene. Daarmee kan het aantal verkeersbewegingen in de praktijk (met name de verkeersbewegingen van- en naar het dorpscentrum) beperkt worden.

- Ad. c De locaties van de wadi's zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Ook wordt het stedenbouwkundig plan als bijlage bij deze zienswijzennota opgenomen. Omdat de exacte maatvoering van de wadi's nog kan wijzigen tijdens de uitwerking van het plan is het niet wenselijk om een functieaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen. Wel geeft reclamant terecht aan dat de voor de wadi's bestemde gronden niet verhard dienen te worden. De wadi's zijn gelegen binnen de bestemming Groen. Voorgesteld wordt daarom om de mogelijkheid voor het aanleggen parkeervoorzieningen uit de bestemming Groen te schrappen, zodat binnen deze bestemming geen verharding ten aanzien van parkeervoorzieningen gerealiseerd kan worden.
- Ad. d Voor het plan 'Kloosterhof' is zowel een beeldkwaliteitsplan als een stedenbouwkundig plan opgesteld. Beide documenten maken onderdeel uit van de overeenkomst die tussen de projectontwikkelaar en de gemeente is gesloten. Het beeldkwaliteitsplan alsmede het stedenbouwkundig plan zijn door deskundigen van de gemeente getoetst en akkoord bevonden. Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de welstandnota vastgesteld. Zowel het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitsplan worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan en de bijlagen bij deze zienswijzennota.
- Ad. e Voor de beantwoording van ad. e wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder ad. b en c. De waterhuishouding in het plangebied is naar het oordeel van de gemeente voldoende geborgd. Realisatie van een pompsysteem/bemalingsinstallatie is niet noodzakelijk.
- Ad. f Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan een verhard terrein met een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt, en vreest dat toekomstige bewoners op dit terrein samenkomsten zullen gaan organiseren waardoor mogelijk geluidsoverlast zal ontstaan. Het terrein waar reclamant op doelt is echter bedoeld voor de realisatie van een parkeerkoffer. Dit is ook zo opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Om dit op een juiste manier planologisch te borgen wordt voorgesteld om op dit terrein de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeervoorziening' op te nemen. Hiermee wordt geborgd dat het terrein uitsluitend wordt gebruikt voor de aanleg van parkeervoorzieningen. Verder geeft reclamant aan dat geen geluidsonderzoek is uitgevoerd waarin de gevolgen van stemgeluiden afkomstig van het parkeerterrein en de speeltuin zijn onderzocht. In stedelijke gebieden (groot of klein) bestaat altijd de mogelijkheid dat zich ontwikkelingen zich voordoen die voorzien in functies zoals wonen, infrastructuur, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen, hetgeen geldt voor zowel locaties in de kern als aan de rand van de kern. Zo is de omvang van de kern Oene zoals wij die nu kennen, het resultaat van onder meer eerdere uitbreidingen aan de randen van de kern. Ook in deze gebieden zijn stedelijke functies zoals wonen, infrastructuur en bijbehorend groen met speelvoorzieningen toegestaan. De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar ook de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden, levert het vast te stellen bestemmingsplan naar het oordeel van de gemeente geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op. Bovendien wordt ter plaatse van het parkeerterrein de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeervoorziening' opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat het terrein uitsluitend wordt gebruikt voor parkeervoorzieningen, en niet voor samenkomsten.
- Ad. g Voor de beantwoording van ad. g wordt verwezen naar ad. f. Voorgesteld om op dit terrein de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeervoorziening' op te nemen. Hiermee wordt geborgd dat het terrein uitsluitend wordt gebruikt voor de aanleg van parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.
- Ad. h Uit het stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) volgt dat op de groenbestemming nabij het perceel van reclamant geen (fiets)paden, speelvoorzieningen en/of parkeervoorzieningen zijn voorzien. Bovendien wordt de mogelijkheid voor het aanleggen parkeervoorzieningen uit de bestemming Groen

geschrapt, zodat binnen deze bestemming geen verharding ten aanzien van parkeervoorzieningen gerealiseerd kan worden.

- Ad. i Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de privacy van reclamant. Tussen de vier hofwoningen en het perceel van reclamant wordt voorzien in een robuuste haag in de vorm van een struweelhaag. Deze struweelhaag mag redelijk vrij uitgroeien tot een stevige wintergroene buffer. De struweelhaag is bedoeld om de nieuwbouw uit het zicht van de bestaande erven te onttrekken. De struweelhaag is ingetekend in het landschaps- en inrichtingsplan. Deze wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Ook wordt het landschaps- en inrichtingsplan als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd. Voor wat betreft het verzoek van reclamant om te voorzien in parkeerplaatsen met een schuine insteek geldt dat dit verkeerskundig een onwenselijke situatie oplevert. Met het plaatsen van een struweelhaag wordt overlast van inschijnende koplampen zoveel mogelijk beperkt.
- Ad. j De sloot nabij het perceel van reclamant is gekoppeld aan de wadistructuur, en blijft daarom gehandhaafd. Voor wat betreft de knotwilgen geldt deze zoveel mogelijk worden behouden, tenzij kap en/of verplaatsing noodzakelijk is. De knotwilgen rondom het perceel van reclamant blijven behouden. Voor elke boom wordt tevens een boomeffectanalyse uitgevoerd, waarbij wordt beoordeeld of de boom gezond is en behouden kan blijven.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

- **Aanpassing plankaart**
 - o Bij de 4 levensloopbestendige woningen wordt op de parkeerplaats de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeervoorziening' opgenomen.
- **Aanpassing regels**
 - o Artikel 7 Wonen wordt aangepast – conform verbeelding – door het opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeervoorziening' op te nemen. Aan de regels wordt de volgende regel toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeervoorzieningen voor parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen
 - o Artikel 3 Groen wordt aangepast in die zin dat onder 3.1 (bestemmingsomschrijving) het volgende wordt geschrapt: parkeervoorzieningen. De subleden worden vervolgens vernummerd.
- **Aanpassing toelichting**
 - o Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan worden als bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.
 - o Het landschaps- en inrichtingsplan wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

4. Zienswijze van Reclamant 4

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat de projectontwikkelaar zich bij het ontwikkelen van het plan heeft gebaseerd op een door Oener Belang gehouden enquête en heeft hiertegen een aantal bezwaren. Reclamant stelt dat de enquête te vrijblijvend is, te gedateerd is om hier een bouwplan op te baseren en dat er teveel wordt gestuurd op starterswoningen. Reclamant geeft daarbij aan dat het aantal starterswoningen niet in verhouding staat tot de werkelijke behoefte.
- b. Reclamant stelt dat het aantal kinderen per gezin in Oene hoger ligt dan het landelijk gemiddelde, en geeft aan dat er behoefte is aan woningen met minimaal drie slaapkamers. Reclamant stelt dat er geen sprake is van een behoefte aan starterswoningen met maximaal twee slaapkamers. Het plan 'Kloosterhof' is volgen reclamant teveel gericht op starterswoningen, en vreest dat deze woningen niet verkocht zullen worden aan Oenenaren.
- c. Reclamant geeft aan dat niet uitgesloten kan worden dat als de huurwoningen niet verkocht worden, Triada een rol krijgt in het aanbieden van de huurwoningen. Dit is volgens reclamant in strijd met eerdere toezeggingen vanuit de projectontwikkelaar.
- d. Reclamant vraagt zich af of er behoefte is aan een project met 39 woningen in Oene.
- e. Reclamant stelt dat het plan in strijd is met het uitgangspunt '*De goede woning op de juiste plek voor (een) specifieke doelgroep*' uit de Woonagenda Gemeente Epe.
- f. Reclamant stelt dat er gebouwd dient te worden op basis van een goed onderbouwde behoefte, en adviseert daarom om de huidige behoefte aan woningbouw in Oene te peilen, meerdere projectontwikkelaars uit te nodigen om een bouwplan te ontwikkelen, voor de belangstellingsregistratie een waarborgsom te rekenen en vervolgens gefaseerd te gaan bouwen. Reclamant verwijst hiervoor naar het gerealiseerde bouwplan 'Dorpszicht' in Terwolde.
- g. Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de afwatering van het plangebied. Het plangebied wordt volgens reclamant voor meer dan 50% verhard, waardoor het water niet geabsorbeerd kan worden. De wadi's zullen daardoor volgens reclamant niet tijdelijk, maar permanent als opvang voor het overtollige water dienen. Dit kan volgens reclamant tot gevaarlijke situaties leiden. Ook mogen de groenbestemmingen (waaronder ook de wadi's) volgens reclamant verhard worden.
- h. Reclamant geeft aan dat uit de plannen volgt dat het overtollige water wordt afgevoerd naar de Nieuwe Wetering aan de westzijde van het plangebied, terwijl de westzijde van het plangebied 80 centimeter hoger ligt dan de oostzijde. Reclamant vraagt zich af of het water wel tegen de stroom in/de hoogte op kan worden afgevoerd. Reclamant vreest dat het water zal terugstromen in de nieuwe wijk. Reclamant stelt daarom voor om de voormalige sloot 'De Wijerd' opnieuw uit te graven en het water via deze sloot af te voeren naar de Grote Wetering aan de oostzijde van het plangebied.
- i. Reclamant stelt dat het plangebied is voorzien in een drietal ontsluitingsmogelijkheden, en geeft aan dat hierdoor drie nieuwe kruispunten worden gerealiseerd, waar in de huidige situatie sprake is van T-splitsingen.
- j. Reclamant stelt dat het aantal verkeersbewegingen in de huidige wijk acceptabel is, maar dat de snelheid regelmatig wordt overschreden.
- k. Reclamant stelt dat door het verkeer van de nieuwe wijk via de bestaande wijk te ontsluiten, de door reclamant genoemde splitsingen een gevaar zullen opleveren. Reclamant doelt op de T-splitsing met de Marktstraat en de T-splitsing Donselaarsweg-Eperweg/Keizerstraat.
- l. Reclamant geeft aan dat het aantal ingetekende openbare parkeerplekken niet in overeenstemming is met de norm van 67,9, en dat het aantal parkeerplekken naar verwachting ontoereikend is voor de bewoners van de nieuwe wijk.

- m. Reclamant stelt dat het aantal parkeerplekken met laadpaal onevenredig groot is ten opzichte van het aantal parkeerplekken zonder laadpaal. Dit is volgens reclamant ongewenst, en reclamant vraagt zich af of het is toegestaan dat bewoners met elektrische auto en een eigen parkeerplaats mogen laden op een openbare laadplek.
- n. Reclamant stelt dat de instandhouding van parkeerplaatsen op eigen terrein onvoldoende in het bestemmingsplan is geborgd.
- o. Reclamant stelt dat een clustering van openbare parkeerplekken achter de woningen gelegen aan de Gerrit ten Holteweg 4 om meerdere redenen ongewenst is, en ten koste gaat van de groenbestemming.
- p. Reclamant geeft aan dat het tekort aan openbare parkeerplaatsen zal leiden tot extra parkeerdruk in de bestaande wijk, terwijl hier volgens reclamant onvoldoende ruimte is.
- q. Reclamant stelt voor minder woningen te bouwen en de extra ruimte te gebruiken voor realisatie van meer parkeerplaatsen. Ook adviseert reclamant om het aantal parkeerplaatsen met laadpaal te toetsen aan de daadwerkelijke behoefte.
- r. Reclamant geeft aan dat het verkeer in de huidige situatie geluidsoverlast veroorzaakt op de T-splitsing Gerrit ten Holteweg-Donselaarsweg en de T-splitsing Boudewijnsweg-Donselaarsweg. Reclamant stelt dat de nieuwe wijk de geluidsoverlast zal doen toenemen.
- s. Reclamant vreest dat het vrachtverkeer tijdens de bouwfase zal toenemen, waardoor een onveilige situatie ontstaat in de bestaande wijk.
- t. Reclamant geeft aan dat de Donselaarsweg veel gebruikt wordt door fietsverkeer, en dat een toename van (snel)verkeer zal leiden tot een onveilige situatie.
- u. Reclamant stelt voor om van de geplande ontsluitingwegen voet- en fietspaden te maken en een nieuwe onsluitingsroute rechtstreeks naar de Eperweg te realiseren. Dit levert volgens reclamant een veiligere situatie op met minder verkeer door het dorp en doet bovendien recht aan de bestaande groenvoorziening tussen de bestaande wijk en de nieuwe wijk.
- v. Reclamant stelt dat de projectontwikkelaar heeft aangegeven dat hinder door inschijnende koplampen niet voorkomen kan worden, maar dat bewoners wel zelf maatregelen kunnen treffen door het aanbrengen van groene afscheidingen. Deze oplossing leidt volgens reclamant tot een verkeersonveilige situatie.
- w. Reclamant geeft aan het oneens te zijn met een verplaatsing van de speelplaats naar de nieuwe wijk. Omdat de beoogde nieuwe speelplaats wordt gecombineerd met een wadi, is reclamant van mening dat een onveilige situatie ontstaat voor spelende kinderen.
- x. Reclamant stelt dat de opmerking van de projectontwikkelaar dat Oener Belang tevreden is met de uitwerking niet juist is, en verwijst naar een brief die Oener Belang heeft verstuurd naar o.a. het college van B&W.
- y. Tot slot geeft reclamant aan het op meerdere onderdelen niet eens te zijn met het ontwerpbestemmingsplan, en wil reclamant de zienswijze graag mondeling toelichten.

Reactie gemeente

- Ad. a Reclamant stelt dat de projectontwikkelaar zich bij het ontwikkelen van het plan enkel heeft gebaseerd op een door Oener Belang gehouden enquête. Dit is echter onjuist. De ontwikkelaar heeft op meerdere momenten getoetst of het voorliggende plan voldoet aan de behoefte in Oene. Zo is door de ontwikkelaar vanaf 1 juli 2022 (na de inlooppmiddag) een interessepeiling gehouden op de inlooppmiddag en daarna via de projectwebsite. Via de projectwebsite konden geïnteresseerden middels een voorinschrijving kenbaar maken voor welke woningtype zij belangstelling hadden. Met de voorinschrijvingen is aangetoond dat er ruime belangstelling is voor het voorliggende woningbouwprogramma.

Tabel interessepeiling

	Aantal	Leeftijd							koop	huur	koop/huur	Totaal
		20-25	26-30	31-35	36-40	41-55	55-65	> 65				
Starters	50	39	7	4					23	4	23	50
Doorstromers	18		2	2	2	12			18			18
Senioren	15						6	9	7	3	5	15
	83	39	9	6	2	12	6	9	48	7	28	83

Tabel Voor-inschrijvingen

	Aantal	Leeftijd								koop	koop	koop	huur	Totaal
										goedkoop	middelduur	duur		
		20-25	26-30	31-35	36-40	41-55	55-65	> 65						
Starters	35	23	7	4	1					17	9		9	35
Doorstromers	21	2	1	4	8	2	2	2				21		21
Senioren	13						5	8			6		7	13
	69	25	8	8	9	2	7	10		17	15	21	16	69

- Ad. b Voor de beantwoording van ad. b wordt verwezen naar zienswijze 2 onder ad. e.
- Ad. c De sociale huurwoningen worden door de initiatiefnemer verkocht aan een woningcorporatie, commerciële marktpartij, stichting of kerkelijke gemeente die de sociale verhuur zal verzorgen. Hierover zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt middels een anterieure overeenkomst.
- Ad. d Voor de beantwoording van ad. b wordt verwezen naar zienswijze 2 onder ad. d.
- Ad. e Voor de beantwoording van ad. e wordt verwezen naar ad. a van deze zienswijze.
- Ad. f Het voorliggende woningbouwprogramma is naar het oordeel van de gemeente voldoende onderbouwd door de initiatiefnemer. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar ad. a van deze zienswijze. Het woningbouwprogramma is daarnaast ook getoetst aan de Woonagenda van de gemeente Epe.
- Ad. g Voor de beantwoording van ad. g wordt verwezen naar zienswijze 1 onder ad. a. Voor wat betreft de bestemming Groen geldt de mogelijkheid voor het aanleggen parkeervoorzieningen uit de bestemming Groen wordt geschrapt, zodat binnen deze bestemming geen verharding ten aanzien van parkeervoorzieningen gerealiseerd kan worden.
- Ad. h Voor de beantwoording van ad. h wordt verwezen naar zienswijze 1 onder ad. b en ad. c.
- Ad. i Zoals terecht is geconstateerd brengt de ontsluiting van de nieuwe woonwijk drie nieuwe kruispunten met zich mee. Omdat al deze kruispunten in een verblijfsgebied (30 km per uur) liggen, is de voorrang gelijkwaardig en heeft verkeer van rechts voorrang. Deze manier van voorrang komt overeen met de manier waarop de voorrang is geregeld in vergelijkbare kruispunten in de gemeente Epe en de rest van Nederland. Bij de definitieve uitwerking van bouwplan (uitvoeringsfase) zal de daadwerkelijke vormgeving aansluiten bij de richtlijnen en aanbevelingen die het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (CROW) voorschrijft.
- Ad. j Voor wat betreft de snelheid van het verkeer kan bij de definitieve uitwerking en inrichting van het kruispunt worden nagedacht over de wijze waarop het attentieniveau van de weggebruiker op het kruispunt verhoogd kan worden, waardoor dit een positieve invloed kan hebben bijdragen aan het op de snelheid ter plaatse. Een kruispunt zorgt er niet alleen voor dat de nieuwe woonwijk op een veilige manier bereikbaar is, maar ook dat het de snelheid van het overige verkeer beperkt wordt.
- Ad. k Voor de beantwoording van ad. k wordt verwezen naar zienswijze 3 onder ad. b. De bestaande verkeersproblematiek met betrekking tot de T-splitsing met de Marktstraat en de T-splitsing Donselaarsweg-Eperweg/Keizerstraat wordt meegenomen in het Verkeersplan Oene. Hierover gaat de gemeente Epe ook in gesprek met de inwoners van Oene.
- Ad. l Conform de Nota Parkeernormen dient het plan 65,2 openbare parkeerplaatsen te hebben. Het plan bevat in totaal ruimte voor 56 parkeerplaatsen, 6 langsparkerplaatsen langs de Gerrit ten Holteweg en 8 incidentele parkeerplaatsen.

woningtype	Aantal	Norm	Vereiste			Norm	Eigen	Vereiste
				Lange oprit	Brede oprit			
Rijwoning (huur)	9	1,6	14,4					14,4
Rijwoning (koop)	21	2,0	42					42
tweekapper	6	2,2	13,2	6		1	6	7,2
tweekapper	2	2,2	4,4		2	1,7	3,4	1
vrijstaand	1	2,3	2,3		1	1,7	1,7	0,6
			76,3					65,2

De overige parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten door bewoners in stand worden gehouden. Dit zal in de notariële

- aktes met de individuele kopers worden vastgelegd. Totaal voldoet het plan dan ook aan de Nota Parkeernormen. De aangepaste parkeerbalans wordt opgenomen in paragraaf 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan. Voor de volledige parkeerbalans wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan.
- Ad. m De opmerking van reclamant is terecht. Het aantal laadpalen wordt teruggebracht naar 1 in plaats van 6. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.
- Ad. n Voor de beantwoording van ad. n wordt verwezen naar zienswijze 3 onder ad. a.
- Ad. o Het parkeerterrein waar reclamant op doelt heeft geen groenbestemming, maar een woonbestemming. Om dit op een juiste manier planologisch te borgen wordt voorgesteld om op dit terrein de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeervoorziening' op te nemen. Hiermee wordt geborgd dat het terrein uitsluitend wordt gebruikt voor de aanleg van parkeervoorzieningen. Reclamant maakt niet duidelijk waarom dat het parkeerterrein op deze locatie om meerdere redenen ongewenst is.
- Ad. p Zoals ook in ad. l beschreven wordt met voorliggend plan voldaan aan de Nota Parkeernormen 2018 Gemeente Epe. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen, en zal derhalve niet leiden tot extra parkeerdruk in de bestaande wijk. De aanleg en instandhouding is via een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.
- Ad. q Voor de beantwoording van ad. q wordt verwezen naar ad. l en m.
- Ad. r Voor de wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Ingevolge de Wet geluidhinder (regime vóór 1 januari 2024) gold voor een 30-km per uur zone geen wettelijke geluidzone waardoor akoestisch onderzoek vereist was. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan dit wel noodzakelijk zijn. Echter, de omliggende wegen worden aangemerkt als 'erftoegangswegen'. Dit type weg is bedoeld voor de afwikkeling van bestemmingsverkeer van en naar de aangrenzende (woon)percelen en aanliggende woonstraten. De verkeersgeneratie van die wegen is daarmee relatief laag. Maatgevend is de Donselaarsweg. Uit de geluidcontourenkaart van de Atlas Leefomgeving blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Wet geluidhinder) niet wordt overschreden. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Ad. s Tijdens de bouwperiode zal het vrachtverkeer tijdelijk toenemen. Dit is onvermijdelijk. In de anterieure overeenkomst met de exploitant is overeengekomen dat het bouwverkeer via de Donselaarsweg richting Vaassen wordt ontsloten. De initiatiefnemer stelt in samenwerking met de gemeente en de bouwer een bouwverkeersplan op waarbij de veiligheid van de verkeersdeelnemers voorop staat.
- Ad. t Voor de beantwoording van ad. t wordt verwezen naar ad. k van deze zienswijze.
- Ad. u Voor de beantwoording van ad. u wordt verwezen naar zienswijze 3 onder ad. b.
- Ad. v Bij het indraaien of uitdraaien naar de nieuwe wijk is niet uit te sluiten dat directe aanwonenden tijdens schemering/donker enige hinder ondervinden van inschijnende koplampen. Hier is bij de uitwerking in het landschaps- en inrichtingsplan zoveel mogelijk rekening mee gehouden.
- Ad. w De initiatiefnemer heeft samen met een aantal omwonenden een werkgroep opgericht om de speeltuin vorm te geven. Het is correct dat de speeltuin deels wordt gecombineerd met een wadi. Echter, een groot deel van de speeltuin wordt gerealiseerd buiten de wadi, waardoor de speeltuin ook toegankelijk is op het moment dat de wadi vol staat. De uitwerking van de speelvoorzieningen is opgenomen in het landschaps- en inrichtingsplan.
- Ad. x De gemeente neemt de opmerking van reclamant voor kennisgeving aan.
- Ad. y Reclamant is uitgenodigd voor een hoorzitting. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 26 februari 2024. Uit de hoorzitting zijn geen aanvullingen op de schriftelijke zienswijze naar voren gekomen.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

- **Aanpassing regels**

- Artikel 7 Wonen wordt aangepast – conform verbeelding – door het opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeervoorziening' op te nemen. Aan de regels wordt de volgende regel toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeervoorzieningen voor parkeervoorzieningen
- Artikel 3 Groen wordt aangepast in die zin dat onder 3.1 (bestemmingsomschrijving) het volgende wordt geschrapt: parkeervoorzieningen.

- **Aanpassing toelichting**

- Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan worden als bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.
- Het landschaps- en inrichtingsplan wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.
- De geactualiseerde tabel voor wat betreft de parkeerbalans opgenomen wordt opgenomen in 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan.
- Het aantal laadpalen wordt teruggebracht van 6 naar 1. De toelichting (paragraaf 4.11) wordt hier op aangepast.

5. Zienswijze van Reclamant 5

Samenvatting reactie

- a. De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 4. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze 4.

Reactie gemeente

Ad a. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen extra aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

6. Zienswijze van Reclamant 6

Samenvatting reactie

- a. De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 4. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze 3.

Reactie gemeente

Ad a. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen extra aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

7. Zienswijze van Reclamant 7

Samenvatting reactie

- a. De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 4. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze 4.

Reactie gemeente

Ad a. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen extra aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

8. Zienswijze van Reclamant 8

Samenvatting reactie

- a. De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 4. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze 4.

Reactie gemeente

Ad a. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen extra aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

9. Zienswijze van Reclamant 9

Samenvatting reactie

- a. De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 4. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze 4.

Reactie gemeente

Ad a. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen extra aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

10. Zienswijze van Reclamant 10

Samenvatting reactie

- a. De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 4. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze 4.

Reactie gemeente

Ad a. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen extra aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

11. Zienswijze van Reclamant 11

Samenvatting reactie

- a. De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 4. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze 4.

Reactie gemeente

Ad a. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen extra aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

12. Zienswijze van Reclamant 12

Samenvatting reactie

- a. De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 4. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze 4.

Reactie gemeente

Ad a. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen extra aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

13. Zienswijze van Reclamant 13

Samenvatting reactie

- a. De zienswijze is gelijklopend met zienswijze 4. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze 4.

Reactie gemeente

Ad a. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen extra aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden 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.

- **Aanpassingen plankaart**
 - De ontsluiting op de bestaande infrastructuur wordt opgenomen op de verbeelding (bestemming 'Verkeer');
 - Ter plaatse van het wandelpad worden de bestemmingen Wonen en Tuin met aanduiding wandelpad gewijzigd in Groen met functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – wandelpad';
- **Aanpassingen regels**
 - Artikel 3 Groen
 - Ter plaatse van het wandelpad wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – wandelpad' opgenomen waarbij wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – wandelpad' de gronden uitsluitend zijn bestemd voor een wandelpad met bijbehorende groenvoorzieningen;
 - Artikel 7 Wonen
 - Sublid c 'ter plaatse van de aanduiding 'wandelpad' een wandelpad' wordt verwijderd.
- **Aanpassingen toelichting**
 - In de bijlagen bij de toelichting wordt de memo 'Memo Geofoxx – waterhuishouding' opgenomen.

Bijlage 1 Verslag hoorzittingen

Hoorzitting 1

Datum: maandag 26 februari 2024
Tijd: 16.00 – 16.15 uur
Locatie: gemeentehuis Epe

Aanwezig namens de gemeente Epe

Dhr. Martijn Kerkmans (wethouder)

Mevr. Tineke Olieman (secretaris)

Dhr. Luuk van Assema (secretaris)

Aanwezig namens de reclamant

Reclamant 11

Aanleiding

Zienswijze ingediend d.d. 2 februari 2024 Reclamant 11

Ontwerp bestemmingsplan Kloosterhof Oene

Projectleider: dhr. Sam Geene

Verslag hoorzitting

De reclamant vraagt naar aanleiding van de zienswijze en hoorzitting om een schriftelijke reactie. De reclamant vraagt naar de procedure: de kerk is eigenaar, het plan voor ontwikkeling is gemaakt door House2Start, heeft de gemeente iets gedaan om het plan goed-, of af te keuren? De reclamant vraagt ook of de gemeente akkoord gaat met het plan zoals het er nu ligt, of dat de gemeente er nog iets aan gaat doen; in hoeverre is dit plan nu definitief? De reclamant merkt op dat na afloop van dit plan meer woningen gebouwd mogen worden op het naburige weiland en vraagt zich af of dit gegeven al is meegenomen in het onderhavige plan. Verder benadrukt de reclamant vooral dat de [verkeers-] veiligheid voor kinderen met dit plan onder druk staat: het dorpse karakter moet blijven bestaan en de voorkeur gaat uit naar een extra ontsluitingsweg naar de Eperweg. Zo valt volgens de reclamant een deel van de verkeersbelasting buiten de wijk. Verder moet volgens de reclamant een fietsoversteekplaats komen ter hoogte van de Gerrit ten Holteweg; dit is een vrij nauwe kruising, er zit een school, waar alle verkeer langs moet. Volgens de reclamant bespoedigt een extra ontsluitingsweg ook de bereikbaarheid voor hulpverleningsinstanties.

In reactie op de vraag van de reclamant over de totstandkoming van het plan en over de procedure, legt de portefeuillehouder de planvorming en de procedure uit. De portefeuillehouder geeft aan dat de zienswijze niet gelijk is aan een bezwaarprocedure. Ook vertelt de portefeuillehouder dat tijdens de hoorzitting geen inhoudelijke uitspraken worden gedaan over het plan. Inhoudelijk antwoord op de vragen van de reclamant volgen schriftelijk. Dit verloopt via de zienswijzennota. Over de planvorming legt de portefeuillehouder uit dat de deze al veel met de initiatiefnemer in gesprek is geweest. De initiatiefnemer kijkt vooraf al of het plan past binnen het gemeentelijk beleid. Dan volgt het ontwerp bestemmingsplan, daarna zienswijzen en vaststelling. Het ontwerp bestemmingsplan is bij terinzagelegging al wel goedgekeurd door het college. Dan is het plan al voor 99% zeker, maar op basis van zienswijzen zijn kleine aanpassingen nog wel mogelijk. Uiteindelijk heeft de raad – inclusief de zienswijzennota – het laatste woord. De portefeuillehouder antwoordt op de vraag over toekomstige woningbouw buiten het plan ook buiten beschouwing worden gelaten. Volgens de portefeuillehouder kunnen hierover in dit plan en in deze hoorzitting geen uitspraken worden gedaan. Verder geeft de portefeuillehouder aan dat de reclamant schriftelijk per e-mail de zienswijzennota zal ontvangen.

Hoorzitting 2

Datum: maandag 26 februari 2024
Tijd: 16.15 – 16.30 uur
Locatie: gemeentehuis Epe

Aanwezig namens de gemeente Epe

Dhr. Martijn Kerkmans (wethouder)
Mevr. Tineke Olieman (secretaris)
Dhr. Luuk van Assema (secretaris)

Aanwezig namens de reclamant

Reclamant 1

Aanleiding

Zienswijze ingediend d.d. 30 januari 2024 door Reclamant 1.

Ontwerp bestemmingsplan Kloosterhof Oene

Projectleider: dhr. Sam Geene

Verslag hoorzitting

De reclamant benadrukt dat de zienswijze niet is ingediend omdat de reclamant tegen het plan is. De reclamant geeft aan vóór het bouwen van woningen te zijn, maar de wijze waarop het water wordt afgevoerd naar de Nieuwe Wetering is volgens de reclamant wel storend. Dat is een hoger gelegen deel dan het plangebied zelf. De insteek van de zienswijze is om het plan beter te maken. De reclamant geeft aan dat de wadi's regenwater niet goed kunnen opvangen. Bij regen stroomt het gebied vol. Over de in het rapport van Geofoxx genoemde 'geringe ophoging' vraagt de reclamant zich af hoe hoog de ophoging moet worden.

De portefeuillehouder geeft aan dat het verhaal helder is en dat er geen aanvullende vragen zijn. De portefeuillehouder geeft aan dat op de inhoudelijke vraag schriftelijk wordt gereageerd, welke terugkomt in de zienswijzennota. De portefeuillehouder legt uit dat wanneer naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan moet worden aangepast, deze met aanpassingen naar de raad gaat. De reclamant wordt op de hoogte gesteld via de griffie. De portefeuillehouder bedankt de reclamant voor de ingediende zienswijze.

Hoorzitting 3

Datum: maandag 26 februari 2024
Tijd: 16.30 – 17.00 uur
Locatie: gemeentehuis Epe

Aanwezig namens de gemeente Epe

Dhr. Martijn Kerkmans (wethouder)
Mevr. Tineke Olieman (secretaris)
Dhr. Luuk van Assema (secretaris)

Aanwezig namens de reclamant

Reclamant 4
Reclamant 13
Reclamant 9
Reclamant 10
Reclamant 6

* De vijf reclamanten hebben afgesproken dat Reclamant 4 en Reclamant 6 het woord voeren. Overige reclamanten hebben dit op schrift verklaard en ondertekend. De ondertekende documenten zijn bij de start van de hoorzitting aan de notulist dhr. Luuk van Assema overhandigd. Een scan van de documenten wordt toegevoegd als bijlage aan de verslaglegging van de hoorzitting.

Aanleiding

Vijf gelijklopende zienswijzen:

Zienswijze ingediend d.d. 1 februari 2024 door Reclamant 4

Zienswijze ingediend d.d. 2 februari 2024 door Reclamant 13

Zienswijze ingediend d.d. 2 februari 2024 door Reclamant 9

Zienswijze ingediend d.d. 1 februari 2024 door Reclamant 10

Zienswijze ingediend d.d. 5 februari 2024 door Reclamant 6

Ontwerp bestemmingsplan Kloosterhof Oene

Projectleider: dhr. Sam Geene

Verslag hoorzitting

De reclamant dankt de portefeuillehouder voor de uitnodiging. Meerdere andere reclamanten konden niet komen. De reclamant benadrukt niet tegen bouwen te zijn, het plan voldoet alleen niet aan de wensen van doelgroep. Voor dit plan is volgens de reclamant het minst ideale perceel uitgekozen. Het perceel is te nat. Er is ophoging nodig. En de reclamant herkent in de plan niet de wensen van Oenenaren en Oud-Oenenaren. De reclamant geeft aan dat de projectontwikkelaar het totaal aantal woningen fors heeft ingetekend op het kleine perceel en het zijn woningen die in lijn zijn met de specialiteit van de projectontwikkelaar, namelijk starterswoningen. De reclamant merkt op dat de gemeente belang heeft bij zoveel mogelijk woningen. De reclamant geeft aan dat betrokken partijen meermaals hebben benoemd dat Triada niet in beeld zou komen, maar de reclamant denkt dat Triada juist in beeld komt. Volgens de reclamant is het plan naar Triada toegeschreven. De reclamant geeft aan dat in 2014 een ander plan is geschreven; die woningen waren onverkoopbaar – slechts 2% is toen verkocht, de rest is verhuurd aan mensen die geen binding hebben met Oene. Volgens de reclamant hebben het verenigingsleven en ondernemers daar niets aan. De reclamanten voelen zich geminacht. De reclamant geeft aan dat pas na anderhalf jaar bekend is dat het onderhavige plan in ontwikkeling is. Bij jongeren in Oene was volgens de reclamant de teleurstelling aanwezig; er werden gezinswoningen verwacht, maar de woningen in het plan waren te klein.

De reclamant geeft verder aan dat de projectontwikkelaar voorstelde de speelplaats te verplaatsen naar de wadi, of uit het plan te halen als oplossing voor het probleem van verkeersveiligheid rondom het speelplaatsje. Deze oplossingen zijn volgens de reclamant te kort door de bocht. Volgens de reclamant deed de projectontwikkelaar het probleem van inschijnend licht in de woningen van verkeer eveneens af door aan te geven dat bewoners daarvoor zelf een oplossing moeten vinden. De reclamant kaart ook de waterhuishouding aan. Het plangebied behoort tot het laagst gelegen deel van Oene. Voor afwatering is ophoging nodig, maar afwatering naar de Nieuwe Wetering werkt niet goed, want de Nieuwe Wetering ligt hoger dan het plangebied. De reclamant geeft aan dat de wadi's altijd vol zullen zitten. Dat worden vijvers, wat leidt tot een levensgevaarlijke onacceptabele situatie. De reclamant geeft aan dat de oorspronkelijke afvoer moet worden toegepast. Verder is de wijze waarop parkeren en verkeersontsluiting is geregeld in het plan voor de reclamant onbegrijpelijk. Op de Donselaarweg rijden mensen te hard en er is geen overzicht. Fietzers hebben voorrang, maar moeten vaak anticiperen dat zij geen voorrang krijgen. Bij de Spar zijn volgens de reclamant veel aanrijdingen. De reclamant wil een autoluw centrum, maar vrachtverkeer gebruikt de bestaande wijk als keermogelijkheid. Dit is volgens de reclamant verkeersonveilig. De reclamant is niet tegen bouwen, maar wel tegen een plan dat geen recht doet aan Oenenaren. De reclamant geeft aan wel te kunnen staan achter een plan waar Oene, het verenigingsleven en ondernemers wat aan hebben. Verder geeft de reclamant aan dat het tijdsbestek van zes weken om een zienswijze in te dienen vrij kort is. De reclamant geeft ook aan dat het belangrijk is om de bewoners tijdig bij het plan te betrekken. De reclamant benadrukt dat hij niet tegen het plan is, maar de kern is dat het plan moet passen bij de inwoners van Oene. Volgens de reclamant is dat nu niet het geval.

De portefeuillehouder begrijpt de opmerking over de termijn van zes weken om te reageren, maar legt uit dat de gemeente zich moet houden aan wettelijke termijnen. De portefeuillehouder waardeert de zienswijzen en legt uit dat eventuele noodzakelijke aanpassingen aan het plan naar aanleiding van zienswijzen kunnen worden overwogen. De portefeuillehouder legt de procedure uit en benadrukt dat op de zienswijze inhoudelijk schriftelijk wordt gereageerd. De termijn voor de schriftelijke reactie is momenteel nog niet bekend. De zienswijzennota wordt zo spoedig als mogelijk verstuurd. Vanuit de griffie wordt voorafgaand aan de zitting van de gemeenteraad een bericht verstuurd over de mogelijkheid tot inspreken. De portefeuillehouder geeft aan dat het verslag van de hoorzittingen wordt toegevoegd aan de zienswijzennota. De portefeuillehouder geeft ook aan dat de zienswijzennota ook schriftelijk wordt verstuurd aan de reclamanten.