



Gemeente Epe

Raadsbesluit 2010

registratienummer: 2010-03365

DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

overwegende

dat het ontwerp van het bestemmingsplan Oosterhof-Heggerenk 1^e partiële herziening (Jonasweg 6) met ingang van 24 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het Gemeentehuis te Epe, met mededeling van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan achttien schriftelijke zienswijzen zijn kenbaar gemaakt;

dat geen van deze zienswijzen mondeling zijn toegelicht door reclamanten;

dat in de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Oosterhof-Heggerenk 1^e partiële herziening (Jonasweg 6)", behorende bij dit voorstel, nader op de zienswijzen wordt ingegaan;

dat op basis van een zienswijze de begripsbepaling in de regels wordt aangevuld met een definitie van zorginstelling;

dat het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 maart 2010, met bijlagen geacht wordt woordelijk deel uit te maken van dit besluit;

B E S L U I T

1. op de tegen het ontwerp van Oosterhof- Heggerenk 1^e partiële herziening (Jonasweg 6) kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1 "Zienswijzennota bestemmingsplan Oosterhof- Heggerenk 1^e partiële herziening (Jonasweg 6)";
2. het bestemmingsplan Oosterhof- Heggerenk 1^e partiële herziening (Jonasweg 6) gewijzigd vast te stellen.

Epe, 22 april 2010

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,

M. van Lente.

V. Smit.



Bijlage 1: Zienswijzennota “Oosterhof Heggerenk” 1^e herziening (Jonasweg)

Inhoudsopgave

- A. Overzicht reclamanten
 - B. Toets ontvankelijkheid
 - C. Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente
-

A. Overzicht reclamanten

1. Gezamenlijke zienswijze van de bewoners van onderstaande adressen:
 - Jonasweg 12, 8171 NN te Vaassen
 - Jonasweg 14, 8171 NN te Vaassen
 - Jonasweg 16, 8171 NN te Vaassen
 - Jonasweg 18, 8171 NN te Vaassen
 - Jonasweg 19, 8171 NN te Vaassen
 - Jonasweg 17, 8171 NN te Vaassen
 - Jonasweg 15, 8171 NN te Vaassen
 - Jonasweg 4, 8171 NN te Vaassen
 - Jonasweg 8, 8171 NN te Vaassen
 - Jonasweg 10, 8171 LL te Vaassen
 - Boxhofstede 31, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 33, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 35, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 37, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 62, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 64, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 66, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 68, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 70, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 72, 8171 KC te Vaassen
 - Boxhofstede 74, 8171 KC te Vaassen
 - Deventerstraat 100, 8171 AG te Vaassen
 - Pastoor Hagenstraat 2, 8171 AH te Vaassen
 - Pastoor Hagenstraat 2a, 8171 AH te Vaassen
 - Pastoor Hagenstraat 4, 8171 AH te Vaassen
 - Pastoor Hagenstraat 6, 8171 AH te Vaassen
 - Pastoor Hagenstraat 1, 8171 AH te Vaassen
2. Bewoners van de Jonasweg 4, 8171 NN te Vaassen
3. Bewoners van de Boxhofstede 35, 8171 KC te Vaassen
4. Bewoners van de Pastoor Hagenstraat 6, 8171 AH te Vaassen
5. Bewoners van de Boxhofstede 62, 8171 KC te Vaassen
6. Bewoners van de Boxhofstede 64, 8171 KC te Vaassen
7. Bewoners van de Boxhofstede 70, 8171 KC te Vaassen.
8. Bewoners van de Boxhofstede 66, 8171 KC te Vaassen
9. Bewoners van de Boxhofstede 72, 8171 KC te Vaassen
10. Bewoners van de Boxhofstede 68, 8171 KC te Vaassen
11. Bewoners van de Boxhofstede 74, 8171 KC te Vaassen
12. Bewoners van de Boxhofstede 31, 8171 KC te Vaassen
13. Bewoners van de Pastoor Hagenstraat 2, 8171 AH te Vaassen
14. Bewoners van de Jonasweg 8, 8171 NN te Vaassen
15. Bewoners van de Pastoor Hagenstraat 4, 8171 AH te Vaassen
16. Bewoners van de Deventerstraat 100, 8171 AG te Vaassen
17. Bewoners van de Gasthuis Pension Via Quidam – Pastoor Hagenstraat 2, 8171 AH te Vaassen
18. Bewoners van de Pastoor Hagenstraat 4, 8171 AH te Vaassen

B. Toets ontvankelijkheid

De zienswijzen 1 t/m 18 zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

C. Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

1. Gezamenlijk Zienswijze d.d. 03-08-2009 van alle reclamanten genoemd onder 1.

Samenvatting zienswijze

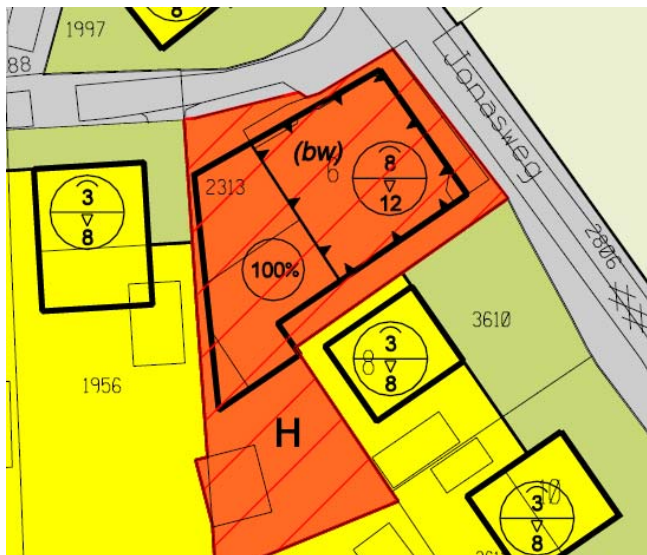
- a. Reclamanten geven aan dat men hun ongenoegen kenbaar willen maken over de gevoerde procedure.
- b. De reclamanten vinden het tevens “onverteerbaar” dat het ontwerpplan in de zomervakantieperiode ter inzage is gelegd.
- c. Reclamanten vragen zich af waarom er een nadere aanduiding “zorginstelling” aan de bestemming “Wonen” moet worden gegeven.
- d. Tevens willen reclamanten weten wat voor zorg er geboden wordt in het nieuw te realiseren complex.
- e. Men vraagt zich af of de functiewijziging wel wenselijk is.
- f. Reclamanten hebben ook bezwaar tegen de mogelijke bebouwing (bouwvlak en –volume), daarbij brengt men de afgegeven sloopvergunning ter sprake.
- g. Reclamanten vinden dat het gebouw op de geldende voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden.
- h. Reclamanten vragen zich af wat het effect is op de woon- en leefomgeving, omdat er binnen hetzelfde woongebied reeds een zorginstelling wordt gerealiseerd.
- i. Reclamanten verwachten ook veel problemen rondom het parkeren van de toekomstige bewoners.

Reactie gemeente

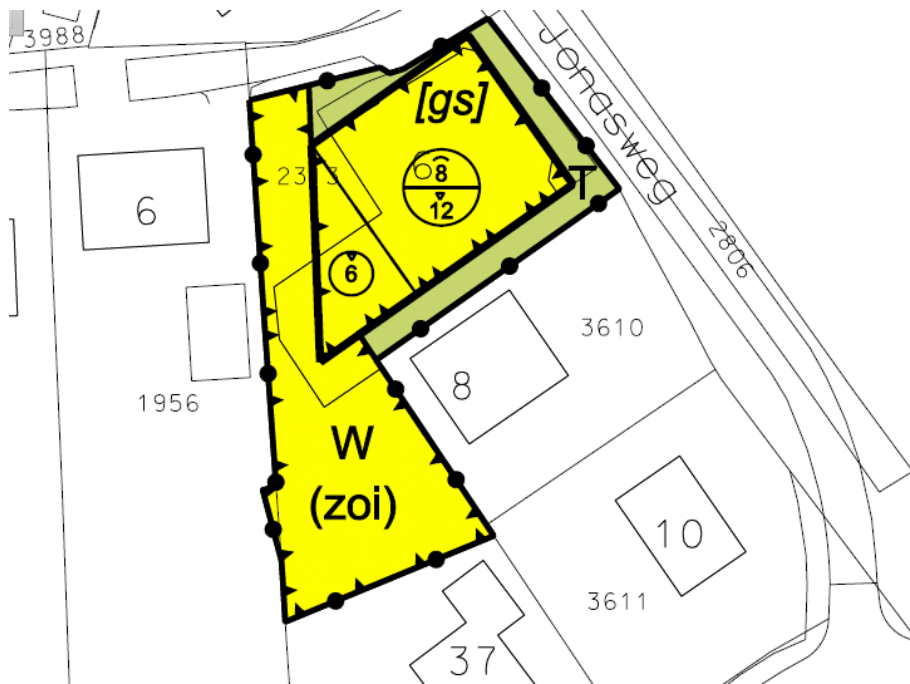
- a. De bepalingen omtrent de procedure van het bestemmingsplan zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Artikel 3.8 van de Wro geeft de te volgen procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan weer.
Het geldende bestemmingsplan Oosterhof / Heggerenk is destijds gewijzigd vastgesteld. Eén van de wijzigingen was het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op het perceel aan de Jonasweg 6 te Vaassen om de bestemming te wijzigen van “Horeca” naar “Wonen”. Tegen deze wijziging kon iedereen bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten van Gelderland. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Deze mogelijkheid kan als een vorm van inspraak worden aangemerkt. Daarnaast is volgens de wet de 1^e stap het ter visie leggen van het ontwerpplan. De gemeente heeft daarnaast een inspraakverordening. In deze verordening staat een opsomming in welke gevallen we geen inspraak doen. In die opsomming staat o.a. dat bij uitvoering van eerder vastgesteld beleidsvoornemen geen inspraak hoeft te worden gehouden. Hiervan is in dit geval sprake. Aan de hoofdbestemming “Wonen” is daarbij wel een nadere aanduiding gegeven ofwel een functieaanduiding. Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan anders te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking.
- b. Het plan is twee weken voor de officiële zomervakantie ter visie gelegd. De vakantieperiode was van 11-07-2009 t/m 23-08-2009. Er is voorafgaand aan de start van de vakantie voldoende tijd geweest om kennis te nemen van het plan.
- c. Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan anders te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Er is bewust gekozen om een nadere aanduiding aan de bestemming “Wonen” te

geven. De bestemming “Wonen” is niet toereikend voor het gebruik dat men hier voor ogen heeft. Hiermee wordt voorkomen dat er 17 extra wooneenheden (incl. woonbestemming) worden toegekend en de appartementen in de vrije sector terecht komen.

- d. Ontwikkelingen worden o.a. getoetst aan ruimtelijke inpasbaarheid en ruimtelijke wenselijkheid. In dit geval is er sprake van een ruimtelijke vooruitgang. De bestemming “Horeca” zorgde in het verleden voor overlast (geluidshinder, parkeren e.d.). De situatie zal door deze ontwikkeling worden verbeterd. Hierdoor zal de kwaliteit van het woon- en leefklimaat aanzienlijk vooruitgaan. Daarom hebben wij besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief.
Daarnaast kan het aanduiden van een specifieke groep bewoners niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Dit is qua bestemmingplan-systematiek niet mogelijk, maar het is ook een aspect dat niet ruimtelijk relevant is en daarom ook niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Informatie over de precieze plannen en de toekomstige bewoners kan daarom alleen door de initiatiefnemer worden gegeven. De gemeente is hierin geen partij.
- e. Het verzoek past in de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie Centrum Vaassen. Hierin wordt aangegeven dat alle horeca en detailhandel geconcentreerd moet zijn in het centrum. Het voormalige café “Maartenshof” was gevestigd ver buiten het centrum. Het zou niet wenselijk zijn om op dit perceel een nieuwe horecabedrijf te exploiteren. Een omzetting naar “Wonen” met of zonder nadere aanduiding is dus wenselijk op dit perceel. Het verzoek is erop gericht om zorgappartementen te realiseren. Ten opzichte van de feitelijke bestemming (Horeca) is dit een ruimtelijke verbetering.
- f. Het geldende bestemmingsplan biedt aanzienlijk ruimere bebouwingsmogelijkheden dan het nieuw vast te stellen plan. Zo kan in westelijke richting bijna tot aan de erfgrans gebouwd worden met een hoogte van 12 meter. In het nieuwe plan ligt er nog ruimte tussen het bouwvlak en de erfgrans, hierdoor is er een oprit te realiseren. Tevens is de hoogte aan die kant (westelijke kant) teruggebracht naar 6 meter. Er is dan ook geen sprake van extra aantasting van de privacy doordat de bouwmogelijkheden reeds aanwezig zijn. Dit zijn “rechten” die bij het perceel horen.



Geldende bestemmingsplan “Oosterhof- Heggerenk”



Nieuw vast te stellen plan "Oosterhof Heggerenk, 1^e partiële herziening Jonasweg 6".

Dat er reeds een sloopvergunning is afgegeven wil niet zeggen dat daarbij de rechten voor het herbouwen van een gebouw komen te vervallen.

- g. In het stedenbouwkundig overleg wordt gekeken naar de situering en vormgeving van het gebouw. Daarbij is de huidige situering en bouwvorm goedgekeurd. Ook welstand heeft dit akkoord bevonden. Dit is in een vooroverleg gebeurd zonder dat er een bouwvergunning is ingediend. De toets door welstand zal nogmaals worden gedaan bij het indienen van een bouwaanvraag.
- h. Binnen hetzelfde woongebied is tevens een zorginstelling gevestigd. Er is geen wet die aangeeft wat de maximaal "belasting" mag zijn qua zorginstellingen. Gelet op dit initiatief is de bestemmingswijziging wenselijk. Gezien de diversiteit aan functies in de omgeving kan worden gesteld dat het passend is om zorgwoningen in de directe omgeving te realiseren. Er is dus geen sprake van een onevenredige afbreuk aan het woon-en leefklimaat. Mede gezien het feit dat er anders bijvoorbeeld een discotheek zich kan en mag vestigen.
- i. Voor deze bestemming geldt een parkeernorm. In eerste instantie is aansluiting gezocht bij de norm die voor het woonzorgcomplex aan de Pastoor Hagenstraat is gehanteerd: Verzorgingstehuis (0,15 parkeerplaats per wooneenheid en 0,33 parkeerplaats per arbeidsplaats) of Bijzonder woongebouw (0,25 parkeerplaats per wooneenheid). Doorerekend naar dit plan betekent dit dat er minimaal 2,55 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en maximaal 5. Vanwege de vele zienswijzen m.b.t. op de parkeernorm is (hoewel dit uitgaande van de normaal geldende parkeernormen niet noodzakelijk is) in overleg met Triada besloten extra parkeerplaatsen te creëren. Op het ingediende plan zal Triada 11 parkeerplaatsen realiseren. Dit komt neer op een norm van 0,65 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Conclusie

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

2. Zienswijze d.d. 30-07-09 van de bewoners van de Jonasweg 4, 8171 NN te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat het geplande gebouw grenst aan hun woning en tuin. Zij maken bezwaar tegen de derde bouwlaag vanwege mogelijke inkijk.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f. Daarbij wordt opgemerkt dat de huidige bebouwing in het bestemmingsplan ook een nokhoogte van 12 meter mag hebben. In de goot en nokhoogte is niets gewijzigd.

Conclusie

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

3. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Boxhofstede 35, 8171 KC te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze ondertekenaar zijn van de gezamenlijke zienswijze. De argumenten zijn dus identiek aan de argumenten genoemd in punt 1. Het betreft dus een dubbele zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1.

Conclusie

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

4. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Pastoor Hagenstraat 6, 8171 AH te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze door de omvang van de bebouwing, zoals aangegeven staat in het bestemmingsplan, beperkt worden in hun privacy.
- b. Reclamanten geven aan dat het stuk grond grenzend aan de erfscheiding gebruikt zal gaan worden als inrit voor de achterliggende parkeerplaatsen. Reclamanten zijn hier niet blij mee en verwachten overlast.
- c. Daarbij verwachten ze dat de parkeerdruk zal toenemen en auto's voor hun deur geparkeerd zullen worden.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f. Daarbij wordt opgemerkt dat de huidige bebouwing ook een nokhoogte van 12 meter mag hebben. In de goot en nokhoogte is niets gewijzigd, behalve dat deze aan de westelijke zijde lager is.

- b. Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Deze ingang is dan ook het meest geschikt om de achterzijde van het perceel te bereiken. In het bestemmingsplan wordt niet geregeld hoeveel mensen hiervan gebruik mogen maken.
- c. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1i.

Conclusie

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

5. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Boxhofstede 62, 8171 KC te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze ondertekenaar zijn van de gezamenlijke zienswijze. De argumenten zijn dus identiek aan de argumenten genoemd in punt 1. Het betreft dus een dubbele zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1.

Conclusie

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

6. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Boxhofstede 64, 8171 KC te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze ondertekenaar zijn van de gezamenlijke zienswijze. De argumenten zijn dus identiek aan de argumenten genoemd in punt 1. Het betreft dus een dubbele zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1.

Conclusie

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

7. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Boxhofstede 70, 8171 KC te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze ondertekenaar zijn van de gezamenlijke zienswijze. De argumenten zijn dus identiek aan de argumenten genoemd in punt 1. Het betreft dus een dubbele zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1.

Conclusie

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

8. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Boxhofstede 66, 8171 KC te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze ondertekenaar zijn van de gezamenlijke zienswijze. De argumenten zijn dus identiek aan de argumenten genoemd in punt 1. Het betreft dus een dubbele zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1.

Conclusie

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

9. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Boxhofstede 72, 8171 KC te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze ondertekenaar zijn van de gezamenlijke zienswijze. De argumenten zijn dus identiek aan de argumenten genoemd in punt 1. Het betreft dus een dubbele zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1.

Conclusie

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

10. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Boxhofstede 68, 8171 KC te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze ondertekenaar zijn van de gezamenlijke zienswijze. De argumenten zijn dus identiek aan de argumenten genoemd in punt 1. Het betreft dus een dubbele zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1.

Conclusie

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

11. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Boxhofstede 74, 8171 KC te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze ondertekenaar zijn van de gezamenlijke zienswijze. De argumenten zijn dus identiek aan de argumenten genoemd in punt 1. Het betreft dus een dubbele zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1.

Conclusie

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

12. Zienswijze d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Boxhofstede 31, 8171 KC te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan dat ze ondertekenaar zijn van de gezamenlijke zienswijze. De argumenten zijn dus identiek aan de argumenten genoemd in punt 1. Het betreft dus een dubbele zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1.

Conclusie

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

13. Zienswijze d.d. 04-08-09 van de bewoners van de Pastoor Hagenstraat 2, 8171 AH te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten geven aan bezwaar te hebben tegen de mogelijke bebouwing (bouwvlak en – volume).
- b. Daarbij vragen zij zich af wat het effect is op de woon- en leefomgeving, omdat er binnen hetzelfde woongebied reeds een zorginstelling wordt gerealiseerd.
- c. Reclamant geeft aan dat opzettelijk het pand aan de Pastoor Hagenstraat niet is meegenomen in de afweging.
- d. De reclamant vindt het tevens “gemeenteraad onwaardig” dat het ontwerpplan in de zomervakantieperiode ter inzage is gelegd.
- e. Reclamant denkt dat er een Europese subsidie of Nederlandse subsidie voor de plannen wordt verkregen door de gemeente Epe en dat er daarom medewerking wordt verleend aan dit plan.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f.
- b. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1h.
- c. Bij de beoordeling van het verzoek van Triada is allereerst gekeken naar de feitelijke situatie en de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Hierbij is gekeken naar de omgeving. Het feit dat de zorginstelling aan de pastoor Hagenstraat niet op de plankaart staat wil niet zeggen deze niet is meegenomen in de beoordeling. Binnen de wet of gemeentelijk beleid is nergens aangegeven wat de “druk” (zoals reclamant stelt) binnen een leefomgeving mag zijn omtrent zorginstellingen. De bestemming “wonen” met een nadere aanduiding “zorginstelling” is een lichtere functie dan de huidige bestemming “Horeca”. Daarnaast is er reeds een wijzigingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan voor een eventuele omzetting. Op het moment van de actualisatie van het bestemmingsplan “Oosterhof Heggerenk” was het dus al denkbaar en wenselijk om de bestemming om te zetten. Tegen deze wijziging kon iedereen

bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten van Gelderland. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

- d. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1b.
- e. Het betreft geen gemeentelijk initiatief. Daarnaast is dit argument niet ruimtelijk relevant en niet aan de orde.

Conclusie

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

14. Zienswijze d.d. 03-08-09 van de bewoners van de Jonasweg 8, 8171 NN te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamanten vragen zich af wat het effect is op de woon- en leefomgeving, omdat er binnen hetzelfde woongebied reeds een zorginstelling wordt gerealiseerd.
- b. Reclamanten vinden dat het plan niet overeenkomt met de structuurvisie centrum Vaassen.
- c. Reclamanten geven aan ze de doorlopen procedure vreemd vinden.
- d. Reclamanten vinden het onbegrijpelijk dat noch de gemeente Epe noch Triada contact heeft opgenomen met de omwonende.
- e. Reclamanten geven aan dat de nadere aanduiding “zorginstelling” onder de bestemming “Maatschappelijk” of “bijzondere woonvorm” valt.
- f. Reclamanten stellen dat de begripsomschrijving zorginstelling (zoi) niet gedefinieerd staat in de begripsomschrijving.
- g. Reclamanten geven aan dat het initiatief niet aan de voorwaarden voldoet zoals omschreven in “woningbouw buiten de woonvisie”, omdat er sprake moet zijn van het opheffen van een milieuhinderlijke situatie.
- h. Reclamanten vinden de gang van zaken dubieus met veel onvolkomenheden en tegenstrijdigheden betreffende de bestemming “Wonen”.
- i. Reclamanten geven aan dat er binnen de gemeente wel gebouwen c.q. zorginstellingen zijn die onder “Maatschappelijk” vallen.
- j. Reclamanten vinden de bestemming “Wonen” prima, maar maakt bezwaar tegen de nadere aanduiding “zorgwoningen”.
- k. Voor reclamanten is het onduidelijk wat de bedoeling is van “zorgwoningen”. Er is geen definitie in de begripsbepaling en volgens reclamant is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- l. Reclamanten geven aan dat volgens het bestemmingsplan, structuurvisie en de woonvisies de hoogste prioriteit in Vaassen het realiseren van gebouwen ten behoeve van starters en senioren en niet het bouwen van een zorginstelling voor 17 bewoners van het RIWIS waar “niet Vaassenaren” hun intrek krijgen.
- m. Reclamanten geven aan dat er te weinig aandacht is besteed aan het parkeren en het onvoldoende is onderzocht.
- n. Reclamanten verwachten problemen rondom de verkeersveiligheid.

- o. Reclamanten vinden dat er een norm is gehanteerd die het beste uitkwam voor de gemeente e/o Triada en dat bij dit plan niet de norm wordt gehanteerd die bij de bestemming "wonen" hoort.
- p. Reclamanten geven aan dat de openbaar vervoersvoorziening op behoorlijke afstand ligt en dat zij daardoor verwachten dat eventueel bezoek, personeel en bewoners sneller voor het vervoer met de auto kiest. Volgens reclamant is een parkeernorm van 0,6 absoluut ontoereikend.
- q. Reclamanten geven aan dat het geen verbetering betreft, omdat de maatvoering hetzelfde is gebleken.
- r. Reclamanten geven aan dat hun pand diverse grote nadelen ondervindt van het plan zoals; het wegnemen van zonlicht, aantasting van de privacy en geluidshinder.
- s. Reclamanten stellen dat het zeer onwenselijk is dat er een ontheffingsmogelijkheid voor het vergroten van 10% is opgenomen in het bestemmingsplan.
- t. Reclamanten geven aan dat er een typefout is gemaakt omtrent de datum van het bodemonderzoek. Hier staat 28 juni 2009 en dit moet zijn 28 juni 2007.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1h.
- b. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1e.
- c. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1a.
- d. In het voortraject is door Triada niet de gehele omgeving op de hoogte gesteld. Echter heeft Triada een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd in samenwerking met RIWIS om de plannen te bespreken. Daarbij hebben verschillende bewoners aangegeven hier niet naar toe te willen komen. Op basis hiervan is de bijeenkomst afgezegd. Wij vinden het jammer dat de reclamanten niet bereid zijn geweest bij deze voorlichting aanwezig te zijn.
- e. Voor nadere aanduidingen bestaat een bestemmingsplan systematiek. Er zijn zogenaamde SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) standaarden, omdat de hoofdvorm "wonen" is wordt de nadere aanduiding aan deze bestemming gegeven. Dit betreft een functie aanduiding. Hier regel je het "soort" wonen. Omdat enkel de vorm "wonen" niet voldoende is voor het daadwerkelijke gebruik.
- f. Per abuis is er geen definitie opgenomen. Dit zal alsnog worden gedaan. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 2.5 van het ontwerp bestemmingsplan "Oosterhof Heggerenk, 1^e herziening (Jonasweg 6). Hierin staat gedetailleerd omschreven wat de toekomstige woonfunctie c.q. zorginstelling inhoud.
- g. Bij het initiatief is er geen sprake van het creëren van een extra woonbestemming. De voorwaarden die in het beleidsstuk "woningbouw buiten de woonvisie" staan zijn hier dan ook niet op van toepassing. Door de nadere aanduiding weg te laten zou dit wel het geval kunnen zijn. Daarnaast is de beoogde nieuwe situatie ook vanuit milieutechnisch oogpunt een vooruitgang.
- h. Zie het gestelde in 1 en 14c.
- i. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1c. Daarbij moet opgemerkt worden dat de voorbeelden die aangehaald worden binnen een ander bestemmingsplan vallen en niet te vergelijken zijn met deze ontwikkeling. De manier van bestemmen is afhankelijk van de bepalingen van het moederplan, de op dat moment geldende normen

- j. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1c en 14e.
- k. Zie het gestelde in de beantwoording onder 14f en 1d.
- l. Zie het gestelde in de beantwoording onder 14g en 1e. Daarbij wordt opgemerkt dat het niet om nieuwe woningbouw gaat, maar om een andere invulling van het gebruik van een reeds bestaande bestemming. Dat er een prioriteit aan bepaalde projecten wordt gegeven wil niet zeggen dat de gemeente andere projecten, waarbij vanuit de markt een ruimtelijke aanvaardbaar initiatief wordt ingediend, in de 'wacht moeten zetten'.
- m. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1i.
- n. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1i. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen andere risico's zijn te verwachten dan met de bestemming "Horeca".
- o. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1i. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan op initiatief van Triada is ontwikkeld. Triada is ook eigenaar van het perceel. De gemeente neemt geen deel aan het project. De gemeente heeft het verzoek behandeld en getoetst aan het beleid en voert de bestemmingsplanprocedure uit.
- p. De parkeernorm van 0,6 staat niet in het bestemmingsplan vermeld. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1i. Reclamant geeft aan dat de openbaar vervoersvoorziening op behoorlijke afstand ligt en dat men daardoor verwacht dat eventueel bezoek, personeel en bewoners sneller voor het vervoer met de auto kiest. Volgens reclamant is een parkeernorm van 0,6 absoluut ontoereikend. De gemeente stelt voor elk ruimtelijk initiatief afhankelijk van de functie een parkeernorm vast. In deze norm zitten op basis van landelijke ervaringsgegevens de verkeersaantrekkendheid van medewerkers, cliënten en bezoekers verwerkt. Er is geen reden om aan te nemen dat er een aanzienlijke afwijking van de norm plaats gaat vinden. Overigens worden er meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan op basis van de norm noodzakelijk is.
- q. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f.
- r. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f en 4a. De geluidshinder is niet van toepassing. Een akoestisch onderzoek is een onderzoek dat van toepassing is op de woning. Het gaat daarbij om eventuele gevelbelasting en niet op hoeveel geluid de woning "produceert".
- s. Deze wijzigingsbevoegdheid staat ook in het moederplan en wordt daardoor overgenomen in de herziening. Bij de actualisatie en vaststelling van het plan "Oosterhof –Heggeren" zijn hiertegen geen bezwaren binnengekomen.
- t. Er is inderdaad een typefout gemaakt in het plan.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Bij de begripsomschrijving dient zorginstelling gedefinieerd te worden. Tevens zal de typefout, omtrent het bodemonderzoek, worden hersteld.

15. Zienswijzen d.d. 03-08-09 van van de bewoners van de Pastoor Hagenstraat 4, 8171 AH te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamant vindt het onterecht dat er geen gelegenheid is gegeven bij Gedeputeerde Staten.
- b. Reclamant vindt de bestemming "Wonen" met de nadere aanduiding "zorgvoorziening" niet passen.

- c. Reclamant vindt de informatievoorziening waarop de gemeenteraad haar oordeel moet vormen onvolledig.
- d. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat bijna het gehele perceel bebouwd mag worden.
- e. Reclamant geeft aan dat er een aanzienlijke aantasting van zijn privacy in de tuin zal plaatsvinden.
- f. Reclamant geeft aan dat op dit moment de bovenverdieping van de Jonasweg 6 wordt bewoond door een familie. Dit is voor reclamant een voorproefje wat men op grotere schaal kan verwachten. Daarbij stelt reclamant *“Wie van u wil de familie ... in het huis dat naast het uwe staat gehuisvest zien?”*
- g. Reclamant vindt het onfatsoenlijk dat de publicatie en de ter inzage tijdens de vakantieperiode is gedaan.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1a.
- b. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1c en 1e.
- c. Naar onze mening is voor dit plan alle (ruimtelijk) relevante informatie opgenomen in het voorstel.
- d. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f en 2a.
- e. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f en 2a.
- f. Dit argument is niet ruimtelijk relevant.
- g. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1b.

Conclusie

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

16. Zienswijzen d.d. 04-08-09 van de bewoners van de Deventerstraat 100, 8171 AG te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamant maken bezwaar tegen de gevolgde procedure voor het plan.
- b. Reclamanten maken bezwaar tegen de nadere aanduiding “zorgwoningen”
- c. Reclamanten vinden het onverteerbaar dat het plan in de vakantieperiode ter visie is gelegd.
- d. Reclamanten geven aan dat het onduidelijk is welke invulling er gegeven wordt aan de bestemming.
- e. Daarbij merken ze op dat het wel degelijk relevant is welke invulling er wordt gegeven aan de nadere aanduiding. Zo moet er gekeken worden of het wenselijk en passend is.
- f. Reclamanten vinden het bouwvolume te massaal en niet passend op die plek. Daarbij vragen zij het stedenbouwkundig nogmaals te toetsen.

- g. Reclamanten vinden dat het aspect “invloed op woon- en leefomgeving” niet goed onderzocht is en vinden het onacceptabel dat het onbesproken blijft in het ontwerpplan.
- h. Reclamanten voorzien problemen omtrent het parkeren. Zij geven aan dat als er wel aan voldaan zou worden het ten koste gaat van de aanwezige tuin achter het perceel. Iets wat in hun ogen bij de bestemming “wonen” behoort.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1a.
- b. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1c en 14e.
- c. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1b.
- d. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1d en 1f en 14d.
- e. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1h en 1^e en 16d.
- f. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f en 1g.
- g. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1h.
- h. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1i.

Conclusie

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

17. Zienswijzen d.d. 04-08-09 van de bewoners Pastoor Hagenstraat 2, 8171 AH te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamant vindt het te bouwen gebouw te groot in vergelijking met de omliggende woningen.
- b. Reclamant geeft aan dat het bepaalde in artikel 2.5.7 van de bouwverordening het verboden is de voorgevelrooilijn te overschrijden.
- c. Reclamant geeft aan dat het aantal bewoners zal toenemen en dat het aantal verkeersbewegingen hierdoor ook zal toenemen.
- d. Reclamant vraagt zich af waar de parkeerplaatsen komen.
- e. Reclamant geeft aan dat het bouwplan leidt tot een aantasting van het woongenot en het vakantiegevoel van hun gasten.
- f. Reclamant maakt bezwaar tegen de nadere aanduiding “zorginstelling”. De Pastoor Hagenstraat is een klein straatje waar 3 woningen staan. Daarnaast is er onlangs een woon-zorgcomplex gerealiseerd met 26 bewoners. Reclamant is bang dat de gasten van haar Pension een verkeerd beeld van de Veluwe krijgen.
- g. Reclamant geeft aan dat ze nergens een begripsomschrijving van zorginstelling (zoi) kan vinden.
- h. Reclamant geeft aan of er een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en zo nee, wanneer dit gaat gebeuren.

Reactie gemeente

- a. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f en 1g.
- b. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1g.
Stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening komen pas in beeld op het moment dat er geen bestemmingsplan voor het gebied van kracht is. Dat is hier niet van toepassing, omdat de gemeente Epe overal bestemmingsplannen voor heeft. De voorschriften van het geldende bestemmingsplan gelden. Overigens gaan de voorschriften van het bestemmingsplan boven de voorschriften van de bouwverordening.
- c. Er zullen niet meer bewoners zich in het pand kunnen vestigen dan het aantal kamers toelaat. Het betreft een woonvorm met een verblijfskarakter; het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor niet significant toenemen.
- d. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd achter het hoofdgebouw. Voor de norm e.d. zie het gestelde in de beantwoording onder 1i.
- e. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1h.
- f. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1h.
- g. Zie het gestelde in de beantwoording onder 14f.
- h. Er is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd door Synercere Milieu op de locatie Jonasweg 6/6a te Vaassen. Het onderzoek is gedateerd op 28 juni 2007 en heeft B07B0212 als kenmerk. Het onderzoek is verwerkt in het ontwerpplan en staat in "Hoofdstuk 2.6 Milieuaspecten".

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Bij de begripsomschrijving dient zorginstelling gedefinieerd te worden.

18. Zienswijzen d.d. 29-07-09 van de bewoners van de Pastoor Hagenstraat 4, 8171 AH te Vaassen

Samenvatting reactie

- a. Reclamant verwacht inkomensderving doordat de cliënten weg zullen blijven en het contact zullen verbreken. De cliënten hebben allerlei achtergronden en problematieken (veelal angstproblematiek). Hierdoor kunnen de cliënten enig contact (zelfs toevallig contact) niet aan.
- b. Reclamant geeft aan dat het te bebouwen oppervlakte te fors is voor de plek. En dat door de hoogte de privacy (met name in de tuin) geschaad wordt.
- c. Reclamant geeft aan dat de ligging van het perceel ongunstig is om te resocialiseren. Dit komt doordat er in het dorp weinig valt te beleven of te resocialiseren. De lokalisering zal uitnodigen tot gedrag dat niet past binnen de woonomgeving zoals thans bestaat en totaal niet past binnen de aanwezigheid van een lagere school in de directe omgeving.
- d. Reclamant vindt dat, doordat de huidige laagbouw wordt veranderd in hoogbouw, de omliggende woningen worden ingeklemd.

Reactie gemeente

- a. Het gestelde is een aanname en een verwachting. Mocht blijken dat dit daadwerkelijk tot inkomstenderving leidt dan kan reclamant een verzoek tot planschade doen.

- b. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f en 2a.
- c. RIWIS is bekend met de situatie c.q. ligging van het perceel en met de faciliteiten en activiteiten die het dorp kent. Zij hebben de kennis om een goede beoordeling te maken of de plek overeenkomt met de wensen en eisen die ze daaraan stellen.
- d. Zie het gestelde in de beantwoording onder 1f en 2a.

Conclusie

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