



Gemeente Epe

De Pirk BV

Greutelseweg 51

7345 CR WENUM WIESEL

Uw aanvraag : 7 mei 2014
Uw kenmerk : aanvraag 1114193
Ons kenmerk : nr. 2015-05038
Zaaknummer : Gen02265
Behandeld door : Team Ontwikkeling-vergunningverlening
Telefoonnummer : 14 0578

Onderwerp : omgevingsvergunning uitgebreid verleend

Epe, 16 FEB. 2015

Omgevingsvergunning

Geachte heer Remie,

Wij verlenen u vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in het plan De Pirk te Vaassen, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie C, nummers 4130 en 3662, voor de volgende omgevingsaspecten:

1. activiteit het bouwen van 21 woningen;
2. activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

De vergunning is verleend zoals u deze heeft aangevraagd en geldt onder voorbehoud van rechten van derden.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

- + De voorschriften van deze vergunning zijn bijgevoegd als bijlage 2.

Deze vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroep is verstreken.

Overwegingen

- De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

- + Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij u naar bijgevoegde bijlage 1.

Beroep

Uw beroep kunt u binnen zes weken na terinzagelegging van het besluit indienen bij de rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het besluit wordt één dag na publicatie ter inzage gelegd. In het beroep moeten naam en adres, dagtekening, kenmerk of omschrijving van het besluit en de gronden van het beroep staan vermeld. U kunt alleen een beroep indienen als u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, tenzij u redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend.

Voor het indienen van een beroep moet u griffierechten betalen.

Afschrift verzonden: V.A.B. Rijssen bv, Wattstraat 18, 7461 AB Rijssen

2015-05038



Het indienen van een beroepschrift schorst dit besluit niet.

Naast dit beroepschrift kunt u, indien u een spoedeisend belang heeft, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter te Arnhem.

Mogelijkheid intrekken omgevingsvergunning

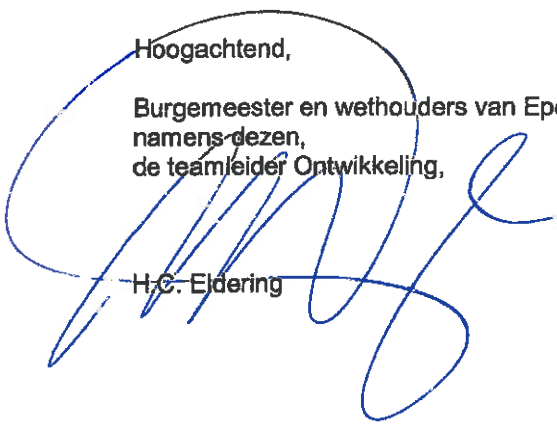
Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat deze vergunning kan worden ingetrokken als u geen gebruik maakt van deze vergunning. Meer informatie hierover kunt u vinden in onze beleidsregel intrekking omgevingsvergunning. Deze beleidsregel kunt u vinden via www.overheid.nl onder lokale regelingen.

Nadere informatie

Voor vragen over deze brief kunt u van maandag tot en met vrijdag van 8:00 uur tot 17:00 uur contact opnemen op telefoonnummer: 14 0578. Om uw vraag goed en snel te kunnen beantwoorden hebben wij het zaaknummer (Gen02265) nodig. Wilt u deze brief daarom bij de hand houden?

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Epe,
namens ~~dezen~~,
de teamleider Ontwikkeling,



H.C. Eldering

Bijlage 1.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 7 mei 2014 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: De Pirk BV, Greutelseweg 51, 7345 CR WENUM WIESEL.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 21 woningen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a;

activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b.

Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. Er zijn geen andere stelsels aangehaakt.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 juni 2014. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Een ontwerp van de beschikking is ter inzage gelegd op 15 oktober 2014 en is een ieder gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

- + Bijgevoegd bij deze beschikking is de zienswijzennota waar wij korthedshalve naar verwijzen.

In aanvulling op de zienswijzennota merken wij nog het volgende op.

Naar aanleiding van een bezonningstudie heeft de indiener van de zienswijze bij brief ontvangen op 14 januari 2015 (2015-01586) aangegeven dat de studie niet correct is uitgevoerd en heeft dit nader gemotiveerd.

Naar aanleiding van deze opmerking is een herijking van de bezonningsstudie gemaakt. Daaruit blijkt dat de opmerkingen uit de brief van 14 januari 2014 ten aanzien van schaduwwerking van het nieuwe blok deels terecht zijn. Ook blijkt dat de schaduwwerking minimaal is, en beperkt blijft tot een deel van het jaar. Tevens blijkt er uit dat de oorspronkelijk te realiseren appartementen – welke deze

vergunning vervangt – ook tot schaduwwerking zouden hebben geleid, welke gelijk te stellen is aan de nu optredende schaduwwerking. Er is dan ook geen sprake van een wezenlijk verschil in bezonning tussen de oorspronkelijk beoogde bebouwing en de middels deze vergunning te realiseren bebouwing.

De ingediende aanvullende informatie over de bezonning is daarom voor ons geen aanleiding om ons standpunt in deze te herzien.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van de Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de raad van de gemeente Epe met het verzoek om de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Op 22 januari 2015 heeft de raad van de gemeente Epe besloten de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

De welstandscommissie heeft d.d. 24 juni 2014 medegedeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij zijn het eens met dit advies en wij hebben dit advies dan ook overgenomen.

Het bouwplan is in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit en die van de Bouwverordening.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Voor het plangebied van voorliggende omgevingsvergunning is het bestemmingsplan De Pirk Noord Vaassen van toepassing. Op de locatie van de 21 woningen uit voorliggende omgevingsvergunning is in dit bestemmingsplan een andere invulling gegeven, met o.a. woningen en wegen. Dit maakt onderdeel uit van een nieuwe woonwijk.

Afwijking van dit bestemmingsplan is verantwoord. Dit omwille van verschillende redenen.

Ten eerste zijn door de huidige economische situatie de inzichten rond de invulling van de nieuwe woonwijk veranderd. Voorliggende omgevingsvergunning geeft een deel van de nieuwe woonwijk een andere invulling. Hiermee wordt ingespeeld op deze veranderde inzichten, met een invulling die beter aansluit bij de huidige vraag.

Dit is passend binnen de Woonvisie 2013, waarin woningaantallen aan het plan de Pirk Noord zijn toegekerd. Ook wordt hiermee de herontwikkeling van het voormalig bedrijventerrein tot een woonwijk doorgezet, dus ook in dat opzicht is de omgevingsvergunning passend.

Wel wijzigt de omgevingsvergunning de opzet van de nieuwe woonwijk enigszins. De opzet van de nieuwe woonwijk is vanuit stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten gevormd. De wijziging van deze opzet is dan ook beoordeeld door het stedenbouwkundig overleg, waarin de disciplines stedenbouwkunde, welstand, landschapsinrichting en planologie vertegenwoordigd zijn. De gewijzigde opzet is akkoord bevonden. Het plan doet namelijk geen afbreuk aan de opzet van het oorspronkelijke plan.

Het plan heeft verder een goede bereikbaarheid en parkeerontwikkeling, is milieutechnisch haalbaar, verstoort geen archeologische waarden, en is planologisch goed inpasbaar.

Dat het beoogde planologische gebruik van het perceel ruimtelijk aanvaardbaar is blijkt verder uit de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing gaat in op de diverse aspecten. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag (bijlage 1, pagina 70-93). Op basis hiervan, en op basis van het voorgaande realiseert de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke ordening.

De conclusie is dan ook dat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.



Gemeente Epe

Bijlage 2.

Naam aanvrager : De Pirk BV
 Locatie : De Pirk te Vaassen
 Zaaknummer : Gen02265

Voorschriften verbonden aan omgevingsvergunning Gen02265

BOUWEN

1 BOUWEN

1.1

Van alle constructies moeten berekeningen en tekeningen in tweevoud worden ingediend. Deze gegevens moeten ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing bij ons worden ingediend.

1.2

U moet de exacte plaats en peilhoogte van het bouwwerk zelf bepalen en uitzetten. Wij zullen dit controleren nadat u dit bij de eenheid Handhaving heeft gemeld. U mag pas beginnen met de bouwwerkzaamheden nadat de uitzetwerkzaamheden door ons zijn goedgekeurd.

1.3

Het bouwen moet gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.

1.4

De eenheid Handhaving moet tenminste twee dagen van tevoren schriftelijk in kennis worden gesteld van de aanvang en de voltooiing van de werkzaamheden. U moet dit aangeven door het insturen van de bij deze omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" gevoegde gele kaartjes.

1.5

U moet tenminste één dag van tevoren schriftelijk of telefonisch aan ons het tijdstip meedelen van de aanvang van de volgende werkzaamheden:

1. de fundering;
2. de wapening van de betonconstructies.
*Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart, nadat de door of namens ons
 gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn en de wapening door de eenheid
 Handhaving is goedgekeurd;*
3. de staalconstructies.
*Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart, nadat de door of namens ons
 gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn;*
4. de houtconstructies.
*Met deze werkzaamheden mag pas worden gestart, nadat de door of namens ons
 gewaarmerkte stukken op het werk aanwezig zijn.*

Raadsbesluit 2015

registratienummer: 2014-46826

DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 2014-46819 d.d. 16 december 2014;

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

B E S L U I T

een verklaring van geen bedenkingen af te geven op de aanvraag omgevingsvergunning (Gen02265) voor het bouwen van 21 woningen in het plan De Pirk te Vaassen.

Epe, 22 januari 2015

De raad voornoemd,
de voorzitter,



Ir. H. van der Hoeve MPA.



V. Smit.

2014-46826





Gemeente Epe

Zienswijzennota

**ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van
geen bedenkingen voor het bouwen van 21 woningen in het
plan De Pirk te Vaassen**



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Zienswijzen.....	3

1. Inleiding

De voorliggende "Zienswijzennota" bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 21 woningen in het plan De Pirk te Vaassen.

Met ingang van 15 oktober 2014 heeft de ontwerp omgevingsvergunning samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken in het kader van de zienswijzen ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan vanaf 15 oktober 2014 via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengencemde periode zijn er vier zienswijzen ingediend.

Drie van de vier reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Deze zienswijzen voldoen aan de eisen van ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. Deze zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Eén van de reacties is na de gestelde termijn ingediend. Deze zienswijze is daarom niet ontvankelijk en wordt niet meegenomen in de procedure.

Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Zienswijzen

1. zienswijze van F. van der Zouw, De Pirk 58, 8171 CX te Vaassen, 2014-37523 en 2014-44313

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat de ruimtelijke onderbouwing tekort schiet en dat de ruimtelijke onderbouwing daardoor in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant draagt daarbij aan dat:
 - Het grondgebruik en het grondoppervlak per woning is verslechterd, en er sprake is van een zware verdichting. Dit leidt tot een negatief effect op het woongenot en de waarde van de reeds gerealiseerde woningen.
 - Het plan nog te verwerven gronden nodig heeft, waardoor de uitvoering van het plan vertraging kan oplopen of zelfs deels niet kan worden uitgevoerd. Daardoor is het stedenbouwkundig plan niet gewaarborgd. Hieraan is in de ruimtelijke onderbouwing geen aandacht besteed.
 - Het plan ten opzichte van de oorspronkelijke plannen minder of geen differentiatie heeft en de toevoeging van poortwoningen een negatieve invloed op het open karakter van het oorspronkelijke plan heeft. Daarbij staat de gewijzigde geleiding van het plan haaks op de stedenbouwkundige verbinding met de Oosterhof. Er is dan ook geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- b. Reclamant stelt dat de verdichting van het plangebied, ondanks de door de initiatiefnemer opgegeven toename van slechts 3,3% van het bebouwd oppervlakte, een negatieve invloed heeft op de beoogde kwaliteit van het gebied. Daarbij verwijst reclamant naar de vogelvluchttekeningen.
- c. Reclamant stelt dat de gemeente de korte termijn bouwproductie laat prevaleren boven de lange termijn ruimtelijke kwaliteit.

Reactie gemeente

- Ad a. Het voorliggende plan heeft een ruimtelijke onderbouwing. Het plan en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is door de gemeente beoordeeld. Geconcludeerd is dat de ruimtelijke onderbouwing voldoet en het plan een goede ruimtelijke ordening realiseert.

Daarbij is een integrale beoordeling van het plan en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Het plan wijzigt de opzet van de nieuwe wijk de Pirk Noord namelijk enigszins. Dit is door het stedenbouwkundig overleg (hierin zijn de disciplines stedenbouw, welstand, landschapsinrichting en bouwkunde vertegenwoordigd) akkoord bevonden, hetgeen inhoudt dat de stedenbouwkundige wijziging akkoord is. Het plan doet verder geen afbreuk aan de opzet van het oorspronkelijke plan. Zo heeft het plan onder andere een goede bereikbaarheid en parkeerontwikkeling, is het milieutechnisch haalbaar, verstoort het geen archeologische waarden, en is het planologisch goed inpasbaar. Dat het beoogde planologische gebruik van het perceel ruimtelijk aanvaardbaar is blijkt verder uit de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing gaat in op de diverse aspecten. Kortheidshalve wordt naar deze onderbouwing verwezen.

De eerdere conclusie dat de ruimtelijke onderbouwing voldoet en het plan een goede ruimtelijke ordening realiseert blijft dan ook gehandhaafd.

Ten aanzien van de aanvullend aangedragen punten het volgende:

- Er is geen sprake van een verdichting in het plangebied. Een toename van 3,3% van het bebouwd oppervlakte, zoals opgegeven door de initiatiefnemer, heeft geen wezenlijke invloed op de verhouding bebouwd-onbebouwd. Daarbij wordt ook het volgende overwogen.

Aan de noordzijde van het plangebied worden drie blokken van rijwoningen (huidige plan) vervangen door twee blokken van rijwoningen (voorliggend, nieuwe plan).

Hiermee verandert weinig aan de opzet, uitstraling en ruimtebeslag van dit deel van het plangebied.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt het appartementengebouw (huidige plan) vervangen door twee blokken van rijwoningen (voorliggend, nieuwe plan). Dit verandert de opzet van het plan niet (o.a. de ontsluiting is vergelijkbaar), en het ruimtebeslag verandert weinig. De uitstraling van dit deel van het plangebied verandert wel. De gewijzigde uitstraling van de rijwoningen ten opzichte van het appartementengebouw is door het stedenbouwkundig overleg, waarin ook welstand is vertegenwoordigd, akkoord bevonden.

Gezien bovenstaande is er geen sprake van verdichting.

- Dat een deel van de gronden in het noordelijke deel van het plangebied niet in eigendom is van de initiatiefnemer, is bekend. Dit is ook het geval in het huidige plan. Deze eigendomssituatie staat het plan niet in de weg; indien noodzakelijk kan tot onteigening worden overgegaan.
- Het is correct dat de differentiatie in woningtypes door voorliggend plan niet wordt vergroot. Desalniettemin past het plan binnen de Woonvisie 2013. Hierin zijn woningaantallen en woningtypering benoemd. Er is dan ook geen sprake van de realisatie van woningen waar geen behoefte aan is.

Ten aanzien van de opmerking dat de poortwoningen het open karakter van de wijk aantasten wordt ten eerste overwogen dat de opzet van de wijk niet wezenlijk wijzigt. Ten tweede wordt overwogen dat het plan stedenbouwkundig akkoord is. Ten derde wordt overwogen dat niet duidelijk is hoe de bouw van poortwoningen het open karakter zou aantasten. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van de aantasting van het open karakter.

Ten aanzien van de opmerking dat de gewijzigde geleiding van het plan haaks staat op de stedenbouwkundige verbinding met de Oosterhof wordt ten eerste overwogen dat de Laan van Fasna een stedenbouwkundige scheiding tussen de wijken van de Pirk Noord en Oosterhof markeert. Ten tweede wordt overwogen dat de opzet van de wijk (o.a. ontsluiting) niet wezenlijk wijzigt, en dat er derhalve geen wezenlijke wijziging is van een verbinding met de Oosterhof.

Ad b. Zie de beantwoording onder ad a.

Ad c. De gemeente heeft voorliggend plan integraal beoordeeld. Daarbij is onderkend dat door de huidige economische situatie de inzichten rond de invulling van de nieuwe woonwijk veranderd zijn. Voorliggend plan geeft daarom een deel van de nieuwe woonwijk een andere invulling. Deze invulling is vervolgens beoordeeld op grond van het huidige beleid en op grond van een goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd is dat het plan past binnen het huidige beleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen sprake van het laten prevaleren van korte termijn bouwproductie boven de lange termijn ruimtelijke kwaliteit, aangezien de lange termijn ruimtelijke kwaliteit in dit plan aanwezig is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te wijzigen en de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

2. zienswijze van M. Brinkman, De Pirk 60, 8171 CX te Vaassen, 2014-43898

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat een aanvraag van een omgevingsvergunning niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van een besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten.
- b. Reclamant stelt dat enkele parkeerplaatsen op diens grond komen, en maakt hiertegen bezwaar.
- c. Reclamant stelt dat diens vrije uitzicht verdwijnt, en maakt hiertegen bezwaar.

Reactie gemeente

Ad a. Reclamant is correct in de aanname dat een aanvraag van een omgevingsvergunning niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van een besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten. Aangenomen wordt dat reclamant bedoelt dat bij voorliggend plan er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing bij het besluit ontbreekt.

- Voor beide punten worden geen argumenten aangedragen. Daarom wordt volstaan met de constatering dat voorliggend plan een goede ruimtelijke ordening realiseert, en dat het besluit dit motiveert aan de hand van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Ad b. Aangenomen wordt dat reclamant verwijst naar de zuidoostelijke hoek van diens perceel van de Pirk 60. Deze steekt inderdaad uit in één van de hier beoogde parkeervakken. Na overleg met de initiatiefnemer is besloten deze parkeerplaats te laten vervallen. Voorliggende plan voorziet in ruim voldoende parkeerplaatsen. Ook zonder deze parkeerplaats wordt de parkeernorm gehaald. Dit heeft, anders dan de gewijzigde uitvoering van de bewuste parkeerplaats, verder geen gevolgen voor het plan.
- Ad c. Aangenomen wordt dat reclamant het vrij uitzicht aan de achterzijde van diens perceel bedoelt. Hier is in het huidige plan een parkeerterrein gepland, en vervolgens een twee-onder-één-kapper aan de Veenweg. In voorliggend plan zijn de parkeerplaatsen deels vervangen door een blok rijwoningen. Zoals blijkt uit vaste jurisprudentie, bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Overwogen wordt dat op basis van het huidige plan eventueel uitgegaan had kunnen worden van vrij uitzicht van ca. 40 m (tot aan de twee-onder-één-kapper) dan wel ca. 30 m (tot aan de erfgrens van de twee-onder-één-kapper). Dit wordt gereduceerd tot een vrij uitzicht van ca. 10 m (tot aan de nieuwe rijwoningen). Daarbij is verlies van uitzicht door opgaand groen nog niet meegenomen. Een dergelijke afstand is voldoende om te voorkomen dat er sprake is van de aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Gezien het feit dat het plan stedenbouwkundig akkoord is, het plan de afronding van het totale plan bevordert, en het plan een goede ruimtelijke ordening realiseert, is het verlies van het vrij uitzicht, afgewogen tegen het algemeen belang van realisatie van voorliggend plan, verantwoord.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te wijzigen en de verklaring van geen bedenkingen te weigeren. De parkeerplaats wordt gewijzigd uitgevoerd.

3. zienswijze van J. Qiu, De Pirk 64, 8171 CX te Vaassen, 2014-44575

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt dat een aanvraag van een omgevingsvergunning niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van een besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten.
- b. Reclamant stelt dat de toename van gebouwen/verdichting het open karakter van de wijk teniet doet.
- c. Reclamant stelt dat de toename van gebouwen/verdichting de zon bijna geheel wegneemt, vooral in oktober tot en met februari.
- d. Reclamant stelt dat de verdichting ten opzichte van het oorspronkelijke plan het woongenot doet afnemen.
- e. Reclamant stelt dat de afname van het aantal woningen leidt tot hogere kosten voor woningzoekenden en gemeenschap.

Reactie gemeente

- Ad a. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a.
- Ad b. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad a.
- Ad c. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage). De conclusie daarvan is dat er geen gevolgen is voor de bezonning van de reeds gerealiseerde woningen, waaronder de woning van reclamant. De gemeente heeft geen reden te twijfelen aan de bezonningsstudie, en concludeert dat er geen reden is om in verband met bezonning voorliggend plan aan te passen.
- Ad d. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad a. Gezien de conclusie dat er geen sprake is van verdichting, is er geen reden om aan te nemen dat voorliggend plan het woongenot doet afnemen. Dit is dan ook geen reden om voorliggend plan aan te passen.

Ad e. Niet duidelijk is waarom de gemeenschap hogere kosten zou hebben. Het aantal woningen past binnen de Woonvisie 2013. Verder wordt overwogen dat momenteel een ruim aanbod van woningen en plannen voor nieuwe woningen aanwezig is in de gemeente Epe. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat voorliggend plan leidt tot hogere kosten voor woningzoekenden, aangezien de standaard economische theorie van vraag en aanbod bij een ruim aanbod een lage prijs voorspelt. Daarbij wordt ook overwogen dat één enkel plan niet van doorslaggevende invloed is op het totale prijspeil van koopwoningen in de gemeente Epe. Geconcludeerd wordt dat er geen reden is in verband met het aantal woningen voorliggend plan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te wijzigen en de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

4. zienswijze van K. Kwappenberg en M. van der Molen, De Pirk 54, 8171 CX te Vaassen, 2014-44812

De zienswijze is binnengekomen op 28 november 2014. Zienswijzen konden worden ingediend tot en met 26 november 2014. De poststempel is van 27 november 2014. De zienswijze is dus niet binnen de termijn ingediend. De zienswijze dient daarom niet ontvankelijk te worden verklaard.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk.