



Gemeente Epe

Zienswijzenota

**Ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Torenstraat 29 te
Vaassen**

<ANONIEM>

Inhoudsopgave

<u>1. Inleiding</u>	3
<u>1.1 Achtergrond</u>	3
<u>1.2 Bestemmingsplan Herontwikkeling Torenstraat 29 te Vaassen</u>	3
<u>2. Zienswijzen</u>	4
<u>3. Ambtshalve aanpassingen</u>	4
<u>Bijlage 1 Verslag hoorzittingen</u>	6

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Torenstraat 29 Te Vaassen.

1.1 Achtergrond

Initiatiefnemer is voornemens om de huidige supermarkt aan de Torenstraat 29 te Vaassen te slopen en te vervangen voor een grotere supermarkt met een gedeelte horeca op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping zijn 30 appartementen beoogd. Daarnaast zullen er een aantal parkeerplaatsen door de uitbreiding van de supermarkt komen te vervallen en zijn er extra parkeerplaatsen benodigd. Deze worden gerealiseerd ter hoogte van de Torenstraat 31 welke gesloopt dient te worden.

1.2 Bestemmingsplan Herontwikkeling Torenstraat 29 te Vaassen

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Vaassen' is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om het voornemen mogelijk te maken wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld waarin het voornemen juridisch-planologisch wordt verankerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan gerealiseerd kan worden. In dit bestemmingsplan wordt een belangenafweging ten aanzien van de beoogde ontwikkeling gemaakt.

Ontvangen zienswijzen

Met ingang van 18 maart 2022 heeft het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener(s), dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. De zienswijze voldoet aan deze eisen en is daarom ontvankelijk. Van de binnengekomen zienswijze wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging, bij vaststelling, zogenoemde ambtshalve aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In hoofdstuk 3 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de aanpassing.

Hoorzittingen

Wethouder B.J. Aalbers (Ruimtelijke Ordening) heeft de indiener van de zienswijze uitgenodigd de zienswijze mondeling te komen toelichten bij hem. De indiener van de zienswijze heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op maandag 23 mei 2022. Tijdens de hoorzitting heeft de indiener zijn zienswijze toegelicht. Namens de gemeente waren hierbij aanwezig: Wethouder B.J. Aalbers, mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris).

Er is een verslag gemaakt van de hoorzittingen. Dit verslag is als bijlage aan de zienswijzennota toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. [Reclamant], e.a. Ontvangen op 28 april 2022.

Samenvatting reactie

A. Ontsluiting parkeerterrein op de Torenstraat

Reclamant geeft aan dat de berekening die ten grondslag ligt aan de keus om het parkeerterrein ter hoogte van de Torenstraat 31 te Vaassen op de Torenstraat te ontsluiten niet correct is uitgevoerd. De verkeersintensiteit is door de komst van de appartementen aan het Ter Heerdtspad (18), bibliotheek, Ter Heerdtspad 1 t/m 11, de bestelservice restaurant Kapadokya en de Dorpsstraat appartementen 24 t/m 38 toegenomen. De laatste twee appartementengebouwen en de aanliggende winkels met bovenwoningen hadden volgens reclamant moeten worden meegenomen in de berekening. Reclamant geeft aan dat uit bijvoorbeeld de Structuurvisie centrum Vaassen tevens blijkt dat de Torenstraat dit extra verkeer niet aankan.

B.

Reactie Gemeente Epe

Ad. A. Reclamant geeft geen onderbouwing van zijn zienswijze. Overigens is wat hij opmerkt ook verteld tijdens de informatiebijeenkomst en is in de onderbouwing van de verkeerssituatie en het parkeren in het bestemmingsplan hierop uitgebreid ingegaan. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar. Samengevat komt het erop neer dat het verkeer in de Torenstraat zich beperkt na de afsluiting ter hoogte van het Marktplaats, tot enkel bestemmingsverkeer. Het doorgaande verkeer is er met de knip uitgehaald. Gezien de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling is in de Torenstraat sprake van een verkeerskundige acceptabele situatie. Voor een woonstraat, zoals de Torenstraat is, geldt een gewenste voorkeursintensiteit van 1.000 mvt/etm (mobiliteitsplan 2022-2032 gemeente Epe). Hieronder wordt ook met de toekomstige ontwikkelingen gebleven. Dit geldt ook als we de de cumulatie van de verschillende genoemde (woon)functies en activiteiten meenemen. De berekening die hier aan ten grondslag ligt volstaat en voldoet aan de normen daarvoor. Ter volledigheid wordt verwezen naar de berekeningen die in de toelichting bij het bestemmingsplan, o.a. in het kader van het participatiedossier zijn toegevoegd.

Wanneer er evenwel foutief wordt geparkeerd of er verkeersbewegingen zijn die niet op deze weg zijn beoogd moet hiertegen handhavend worden opgetreden. Dit valt niet binnen de scope van dit bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat op het parkeerterrein aan de Torenstraat onrechtmatig wordt geparkeerd zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt om hier een slagboom te plaatsen. Zodoende zal het parkeerterrein op deze locatie geen verkeers-aantrekkende werking hebben op derden die hier hun auto willen parkeren. Dit parkeerterrein is voor de bewoners van de appartementen. Het plaatsen van een slagboom wordt niet in het bestemmingsplan geregeld maar zal bij de uitvoering van het plan aan de orde zijn.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk wordt per planonderdeel (toelichting, regels, onderzoeken en verbeelding) de door te voeren ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan beschreven. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen aan het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan.

Aanduiding maatvoering

Per abuis is geen aanduiding voor de maatvoering van het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Dit wordt als volgt aangepast:

Regels

Artikel 3.1 lid c. wordt vervangen door de volgende bepaling:

- c. wonen op de eerste verdieping of daarboven, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, beperkt tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal woningen;

Verbeelding

Binnen het bouwvlak van de bestemming Detailhandel komt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 30' te liggen:

30

Bijlage 1 Verslag hoorzittingen

Hoorzittingen mei 2022

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning (coördinatieregeling) zaaknummer 356022 en 369360 (Dekamarkt)

Hoorzittingen Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Torenstraat 29 Vaassen

Aanleiding: Zienswijze d.d. 27 april 2022 [reclamant 1] namens aantal mensen
Datum: 23 mei 2022, 15.00 uur;
Aanwezig: [reclamant 1], mede namens aantal buurtgenoten en [reclamant 2], en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De portefeuillehouder geeft aan dat de hoorzitting uitsluitend is bedoeld om te horen. Reclamant geeft aan dat volgens hem de (verkeers)cijfers die de gemeente gebruikt niet kloppen. Ook de bewering dat de Torenstraat tweerichtingsverkeer was voordat de knip kwam, klopt niet. Het was al jaren eenrichtingsverkeer vanaf het huis van reclamant 2 (bord met pijl richting de markt). Dan ging je of over de Beatrixweg, of over de markt verder. Dat is anders geworden door de knip. Locatie Wielink is inmiddels gebouwd, aan het Ter Heerdtspad, die bewoners moeten ook door de Torenstraat. In de cijfers is niet meegenomen dat de bewoners van de woningen boven de AH ook door de Torenstraat moeten.

Reclamanten vinden dat de parkeerplaatsen van de woningen die boven de Dekamarkt ontwikkeld worden een ontsluiting moeten krijgen via de Margrietweg. Dat de bewoners parkeerplaatsen krijgen op de beoogde plek kan, maar verplaats dan de groenvoorziening en laat deze parkeerplaatsen uitrijden naar de andere zijde: via de Margrietweg.

Er komt straks een terras met een fietsdoorgang, dat is onveilig. Als je vanaf de markt door de Torenstraat naar het Kersendijkje fietst dan heb je een rare verkeerssituatie: waar mensen in en uit komen waar je zet niet verwacht.

Reclamanten hebben zich eerder sterk gemaakt voor de Margrietweg, die is er gekomen. Nu komt er toch juist steeds meer verkeer door de Torenstraat. Reclamanten vinden dit een slechte zaak. Dit gaat ten koste van de woningen. Het is een woonstraat die niet geschikt is voor steeds meer verkeer. Je kunt de parkeerplekken eventueel ook afsluiten door een slagboom zodat alleen bewoners hier kunnen parkeren.

Reclamanten vermoeden dat de betrokken verkeerskundige nooit in de Torenstraat is geweest. De Torenstraat is niet altijd tweerichtingsverkeer geweest zoals wordt beweerd. Dat is al 16 jaar niet meer zo. Verknaal de Torenstraat niet vragen reclamanten.

Er zijn ook woningen waarbij geen parkeerplaatsen horen, die gaan dus in de wijk parkeren.

Er komen een heel stel burens bij. Zorg dat bewoners niet de dupe worden van deze ontwikkeling. Maak van genoemde groenvoorziening een slagboom en maak de ontsluiting de andere kant op via de Margrietweg. Het gaat om 25 parkeerplaatsen. De kern van de zienswijze wordt genoemd in de eerste alinea van de schriftelijke zienswijze: reclamanten wensen dat deze parkeerplaatsen worden ontsloten via de Margrietweg zodat dit verkeer niet de Torenstraat extra belast.

Samenvattend: vanaf de markt gezien achter de deka de parkeerplaatsen ontsluiten via de Margrietweg is de wens van reclamanten en de kern van de zienswijze. Bovendien krijg je hier straks nog de fietsroute doorheen, dan ontstaat een gevaarlijke verkeerssituatie: onvoldoende zicht op fietsers en voetgangers.

De wethouder legt het vervolg van de procedure uit.

Hoorzittingen Ontwerp omgevingsvergunning Torenstraat 29 Vaassen

Aanleiding: Zienswijze d.d. 26 april 2022 van [reclamant]
Datum: 23 mei 2022, 15.30 uur;
Aanwezig: [reclamant]
en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De portefeuillehouder geeft aan dat de hoorzitting uitsluitend is bedoeld om te horen. Vorig jaar is reclamant bij een online informatieavond geweest. Daar zijn een aantal dingen besproken:

1 zoals lichtinval zonlicht / daglicht. Er is nu een zonlichtstudie bijgevoegd, maar daarin wordt niet over daglicht gesproken. De nieuwbouw gaat reclamant zonlicht kosten geeft reclamant aan. Hij vreest dat het door de nieuwbouw (11 meter hoog) veel donkerder wordt in zijn woning ten opzichte van de huidige situatie. Reclamant is hier niet blij mee. Reclamant heeft op zichzelf geen moeite met nieuwbouw Dekamarkt en de appartementen erboven. Reclamant vindt de nieuwbouw wel niet echt dorps en wel wat te hoog. Reclamant wil op termijn graag zonnepanelen op zijn dak.

2 Waar reclamant ook grote moeite mee heeft: in eerder gespreksverslag van de inspraakavond werd een eerdere uitvoering van de nieuwbouw (muur) te saai bevonden. Daarom is de uitvoering nu gewijzigd: er is meer diepte in gebracht. Dat is op zichzelf prima vindt reclamant, maar er worden nu ook donkerder stenen gebruikt, dat maakt het voor reclamant straks juist nog donkerder in huis. Reclamant kijkt als het toch moet liever aan tegen een lichte kolos aan in plaats van tegen een donkere kolos. Liefst zou hij een witte muur zien.

3 Inkijk – eerder is gezegd: u heeft geen inkijk, maar nu blijken er toch ramen aan de zijgevel van het gebouw te komen. Hierdoor krijgt reclamant dus wel degelijk last van inkijk. Vanuit de nieuwbouw: vanuit slaapkamer, woonkamer/keuken en vanaf het balkon hebben bewoners straks zicht in zijn woonkamer en ook in de slaapkamers. Van bovenaf nog wel kijken de nieuwe bewoners straks zo zijn woning in. Reclamant stelt voor: trek de muur verder door en plaats het balkon verder naar achteren.

4 Punt waarop reclamant meeste problemen verwacht: de keerlus schuift op. Reclamant heeft foto's bij zich: overal bij keerlus staan nu al auto's geparkeerd (waar het niet mag). Deze auto's staan al dan niet op de laad- en lossenplek geparkeerd. Dit gedrag verandert niet door het verschuiven van de keerlus. Het verkeerd parkeren schuift dus op richting reclamant en zijn directe burens. Dan zit hij er alle dagen mee. Er zijn straks ook meer auto's: ook die van de nieuwe bewoners en hun bezoekers.

5 Parkeerplekken afsluiten met een slagboom heeft sterke voorkeur wat reclamant betreft. Ook om fout parkeerders tegen te gaan. Ontsluiting van de parkeerplaats via de Margrietweg heeft de eerste voorkeur, dit is ook het voorstel vanuit de rest van de buurt. Sluit deze parkeerplaatsen af met een slagboom, ook om wild parkeren tegen te gaan. Reclamant is heel erg bang voor meer parkeeroverlast ook door het aantal nieuwe appartementen. Mensen willen niet iets verder lopen om hun auto netjes te parkeren.

6 Krijgt te maken met een hoge gevel tegenover zijn woning. Heeft de woning 5 jaar geleden gekocht. Heeft niet kunnen voorzien dat dit gebouw zou verschuiven en veel hoger zou worden. Het gebouw is nu 4 meter hoog, het wordt 11 meter hoog. Reclamant is hier niet gelukkig mee.

7 Laden en lossen vrachtwagens bij de keerlus o.a. van de lunchroom blijft. Aanrijroute bevoorrading vanuit Epe en Apeldoorn komt straks ook voor woning reclamant langs. Die blijven daar ook laden en lossen, is logische plek.

8 Parkeeroverlast rond entree appartementen. Maak entree appartementen aan de andere zijde stelt reclamant voor: dus aan de kant van de Margrietweg, daar zijn geen omwonenden die last hebben van parkeren en laden en lossen.

Reclamant heeft zijn woning in 2017 gekocht. Wist van plannen voor Dekamarkt, maar kon niet voorzien dat de hoek van de gevel een eind op zou schuiven richting zijn woning.

De wethouder legt het vervolg van de procedure uit en geeft aan de stukken voor de raadscommissievergadering op epe.raadsinformatie.nl te vinden zullen zijn. Plusminus 1 week voor de commissievergadering zijn de stukken te vinden op de website.

(Reclamant zou nog foto's toesturen, nog niet ontvangen)