



Gemeente Epe

**Zienswijzennota <Anoniem>
Ontwerpbestemmingsplan Sprengheparc Vaassen**

1. Inleiding

Achtergrond

Sprenghe Parc Realisatie BV (hierna: initiatiefnemer) heeft het voornemen om op de locatie aan de Woestijnweg ter hoogte van het Kouwenaarspad in Vaassen (hierna: het plangebied) 65 woningen te ontwikkelen. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Epe' en 'Vaassen Zuid en West', zoals vastgesteld op 23 maart 2017 en 25 maart 2009. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan vormt het nieuwe planologische kader om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.

Ontvangen zienswijzen

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Sprengheparc. Met ingang van 18 februari 2022 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 28 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.

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.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Zienswijzen	4
1. [Reclamant 1], [Adres 1]. Ontvangen op 22 februari 2022	4
2. [Reclamant 2], [Adres 2]. Ontvangen op 24 februari 2022	6
3. [Reclamant 3], [Adres 3]. Ontvangen op 3 maart 2022	7
4. [Reclamant 4], [Adres 4]. Ontvangen op 3 maart 2022	8
5. [Reclamant 5], [Adres 5]. Ontvangen op 17 maart 2022	9
6. [Reclamant 6], [Adres 6]. Ontvangen op 18 maart 2022	10
7. [Reclamant 7], [Adres 7]. Ontvangen op 23 maart 2022	11
8. [Reclamant 8], [Adres 8]. Ontvangen op 24 maart 2022	14
9. [Reclamant 9], [Adres 9]. Ontvangen op 24 maart 2022	15
10. [Reclamant 10], [Adres 10]. Ontvangen op 25 maart 2022	16
11. [Reclamant 11], [Adres 11]. Ontvangen op 25 maart 2022	24
12. [Reclamant 12], [Adres 12]. Ontvangen op 28 maart 2022	25
13. [Reclamant 13], [Adres 13]. Ontvangen op 28 maart 2022	29
14. [Reclamant 14], [Adres 14]. Ontvangen op 29 maart 2022	31
15. [Reclamant 15], [Adres 15]. Ontvangen op 29 maart 2022	32
16. [Reclamant 16], [Adres 16]. Ontvangen op 29 maart 2022	33
17. [Reclamant 17], [Adres 17]. Ontvangen op 29 maart 2022	35
18. [Reclamant 18], [Adres 18]. Ontvangen op 29 maart 2022	36
19. [Reclamant 19], [Adres 19]. Ontvangen op 30 maart 2022	37
20. [Reclamant 20], [Adres 20]. Ontvangen op 30 maart 2022	38
21. [Reclamant 21], [Adres 21]. Ontvangen op 30 maart 2022	39
22. [Reclamant 22], [Adres 22]. Ontvangen op 31 maart 2022	40
23. [Reclamant 23], [Adres 23]. Ontvangen op 31 maart 2022	41
24. [Reclamant 24], [Adres 24]. Ontvangen op 31 maart 2022	42
25. [Reclamant 25], [Adres 25]. Ontvangen op 31 maart 2022	43
26. [Reclamant 26], [Adres 26]. Ontvangen op 31 maart 2022	45
27. [Reclamant 27], [Adres 27]. Ontvangen op 31 maart 2022	47
28. [Reclamant 28], [Adres 28]. Ontvangen op 28 maart 2022	48
Bijlage 1: Verslag hoorzittingen	49

2. Zienswijzen

1. [Reclamant 1], [Adres 1]. Ontvangen op 22 februari 2022.

Samenvatting reactie:

- A. Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat is vastgesteld dat er niet meer gebouwd zal worden aan de westkant van Vaassen.
- B. Volgens reclamant zijn omwonenden onvoldoende meegenomen in het planproces.
- C. Reclamant voorziet nadelige effecten van de ontwikkeling voor diersoorten in het nabij gelegen Natura 2000-gebied.
- D. Reclamant constateert dat de locatie buiten het centrum van Vaassen ongunstig is voor senioren die er willen gaan wonen omdat het te ver van het dorp ligt.
- E. Volgens reclamant zal de ontwikkeling leiden tot een vermindering/verdwijning van wild in (en nabij) het plangebied.

Reactie gemeente:

- A. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Uit de Woonagenda gemeente Epe 2019-2023 (hierna: de woonagenda) volgt dat de gemeente Epe al enige jaren een aantal uitbreidingslocaties in beeld heeft. Het gaat dan om locaties met tenminste de omvang van een buurt met een goede ontsluiting op de bestaande kernen. Daarnaast volgt uit de woonagenda dat het onze uitdrukkelijke voorkeur heeft om specifiek aan de slag te gaan met een innovatief duurzaam zorgconcept. Met dit initiatief wordt bedoeld op de realisatie van SprengheParc op de hoek Kouwenaarspad/Woestijnweg. Ook wordt deze locatie genoemd als uitbreidingslocatie in de in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie gemeente Epe. Het is overigens ook niet duidelijk waarop reclamant zijn stelling baseert. Zoals reeds aangegeven ligt het plangebied vast in bestaand beleid.
- B. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. In de voorbereiding van het opstellen van het stedenbouwkundig plan is een aantal keer overleg gevoerd met omwonenden en een webinar georganiseerd. Het verslag van de buurtparticipatie is opgenomen in bijlage 12 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft daarnaast een website waarop alle relevante informatie voor omwonenden te vinden is. Op deze website staat onder meer informatie over het woonconcept, een overzicht van de te nemen stappen om tot realisatie te komen en worden vragen van omwonenden beantwoord. Hoewel een aantal vragen met 'niet relevant' zijn beantwoord, is onze beschouwing dat de ruimtelijke aspecten voldoende aan bod zijn gekomen tijdens de voorbereiding.
- C. Om de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het plangebied en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van beschermde natuurgebieden inzichtelijk te maken is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 6 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Uit het verkennend natuuronderzoek is gebleken dat er geen beschermde plantensoorten in het plangebied zijn aangetroffen. Verder is naar aanleiding van het verkennend ecologisch onderzoek een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten in het plangebied. Het aanvullende onderzoek is als bijlage 8 opgenomen in de bijlagen bij toelichting. Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling en geplande werkzaamheden niet zullen resulteren in een overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming voor beschermde diersoorten. Ook heeft de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Voor wat betreft het onderdeel stikstof geldt dat in de toekomstige gebruikersfase geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura-2000 gebieden wordt gegenereerd, zodat geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd is (bijlage 7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Conclusie is dat het de realisatie van SprengheParc geen belemmering vormt voor flora en fauna in en rondom het plangebied.
- D. Er is in voorgaande periodes uitvoerig gezocht naar locaties voor het realiseren van het SprengheParc-concept. De initiatiefnemer is overtuigd dat deze locatie goed passend is. In de gemeentelijke Woonzorgagenda is de ambitie vastgelegd dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen dorp, waar nodig ondersteund door domotica en e-health. Mensen die kwetsbaar zijn kunnen toch zelfstandig blijven wonen doordat er voldoende beschutte woonvormen zijn met zorg, ondersteuning en de mogelijkheid tot ontmoeting in de nabijheid.

Deze beschutte woonvormen kunnen zich nabij de (kleinschalige) intramurale voorzieningen bevinden, maar door het toepassen van innovatieve woonconcepten – zoals project Sprengheparc – kunnen ook elders en op enige afstand van het dorpscentrum, beschutte woonvormen gerealiseerd worden. Deze zijn voorzien van domotica die het zelfstandig wonen ondersteunen.

E. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder C.

Conclusie:

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

2. [Reclamant 2], [Adres 2]. Ontvangen op 24 februari 2022.

Samenvatting reactie:

- A. Reclamant geeft aan slecht op de hoogte te zijn gebracht over de plannen voor Sprengheparc en onvoldoende geïnformeerd te zijn over informatieavonden.
- B. Volgens de reclamant ligt het plangebied in een Natura 2000 gebied, waardoor het opmerkelijk is dat er grootschalig gebouwd mag worden.
- C. Volgens de reclamant zal de ontwikkeling schadelijk zijn voor natuur en dieren die binnen het plangebied eten zoeken en verblijven.
- D. Reclamant constateert dat de locatie buiten het centrum van Vaassen ongunstig is voor senioren die er willen gaan wonen. Een locatie in of dichterbij het centrum zou gunstiger zijn.
- E. Volgens reclamant is een wijk met voornamelijk senioren niet wenselijker dan een wijk waar ook jongeren wonen in het kader van 'omzien naar elkaar'.
- F. Reclamant constateert dat de omgeving van Berkenoord er verwaarloosd uitziet en dat er onvoldoende actie wordt genomen om de omgeving te onderhouden. Reclamant verwacht dat het nieuwe bestemmingsplan de situatie niet gaat verbeteren.

Reactie gemeente:

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad B.
- B. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft ligt het plangebied *niet* in Natura 2000-gebied. Voorts heeft de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ook geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Voor wat betreft het onderdeel stikstof geldt dat in de toekomstige gebruiksfase geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura-2000 gebieden wordt gegenereerd, zodat geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd is (bijlage 7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan).
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.
- D. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.
- E. De opmerking van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens biedt Sprengheparc een gedifferentieerd woningaanbod, óók voor starters en jongeren (29 sociale huurappartementen).
- F. Het bestemmingsplan dat ter inzage ligt heeft betrekking op het plangebied voor Sprengheparc. De omgeving van Berkenoord maakt geen onderdeel uit van dit plangebied, en valt daarom buiten de strekking van het bestemmingsplan. Overigens zijn bij de gemeente geen specifieke onderhoudsachterstanden in Berkenoord bekend.

Conclusie:

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

3. [Reclamant 3], [Adres 3]. Ontvangen op 3 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A. Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat is vastgesteld dat er niet meer gebouwd zal worden aan de westkant van Vaassen. Reclamant noemt een aantal potentiële locaties binnen de bebouwde kom waar dit project gerealiseerd zou kunnen worden.
- B. Volgens reclamant is de voorgenomen locatie beter geschikt voor een woonzorgvoorziening van stichting Rumah Beta.
- C. Reclamant maakt zich zorgen voor de gevolgen van het project voor de natuur
- D. Reclamant geeft aan niet te geloven in de uitgangspunten die worden geformuleerd. Het voorgenomen parkachtige landschap zou binnen enkele jaren dichtgroeien. Ook kan de reclamant zich niet vinden in de uitgangspunten betreffende de voorgenomen zelfredzaamheid van de ouderen nu en op termijn alsmede de afstand vanaf het dorp.
- E. Volgens de reclamant zou er voor jongeren gebouwd moeten worden, niet voor ouderen.

Reactie gemeente:

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A.
- B. Het plan dat nu voorligt voor deze locatie is het plan dat door de gemeente wordt getoetst. Het plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Er is derhalve geen reden om geen medewerking te verlenen aan het plan Sprengheparc van initiatiefnemer.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.
- D. De gemeente kan zich niet vinden in de opmerking van reclamant. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat betreft de realisatie én instandhouding van de groenvoorzieningen (zie artikel 5.2.4.1 van de planregels). Ook is in de ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer een onderhoudsverplichting van de aangelegde groenvoorzieningen opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat de groenvoorzieningen worden gerealiseerd en vervolgens ook worden onderhouden. Voor de overige beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.
- E. Het woningbouwprogramma voorziet in de bouw van 65 woningen. Hiervan zijn er 36 grondgebonden en 29 appartementen in één woongebouw. De 36 grondgebonden woningen zijn gedifferentieerd in 14 rijwoningen (huur en/of koop), 16 twee-onder-één kap en 6 vrijstaande woningen. De 29 appartementen worden door de woningbouwcorporatie verhuurd als sociale huurwoningen. Op deze manier biedt het Sprengheparc een gedifferentieerd woningaanbod. Niet alleen voor ouderen, maar óók voor jongeren.

Conclusie:

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

4. [Reclamant 4], [Adres 4]. Ontvangen op 3 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A. Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat is vastgesteld dat er niet meer gebouwd zal worden aan de westkant van Vaassen. Reclamant noemt een aantal potentiële locaties binnen de bebouwde kom waar dit project gerealiseerd zou kunnen worden.
- B. Volgens reclamant is de voorgenomen locatie beter geschikt voor een woonzorgvoorziening van stichting Rumah Beta.
- C. Reclamant maakt zich zorgen voor de gevolgen van het project voor de natuur
- D. Reclamant geeft aan niet te geloven in de uitgangspunten die worden geformuleerd. Het voorgenomen parkachtige landschap zou binnen enkele jaren dichtgroeien. Ook kan de reclamant zich niet vinden in de uitgangspunten betreffende de voorgenomen zelfredzaamheid van de ouderen nu en op termijn alsmede de afstand vanaf het dorp.
- E. Volgens de reclamant zou er voor jongeren gebouwd moeten worden, niet voor ouderen.

Reactie gemeente:

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 3 onder ad B.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.
- D. Zie de beantwoording van zienswijze 3 onder ad D.
- E. Zie de beantwoording van zienswijze 3 onder ad E.

Conclusie:

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

5. [Reclamant 5], [Adres 5]. Ontvangen op 17 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A.** Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat is vastgesteld dat er niet meer gebouwd zal worden aan de westkant van Vaassen.
- B.** Reclamant constateert dat de locatie buiten het centrum van Vaassen ongunstig is voor senioren die er willen gaan wonen omdat het te ver van het dorp ligt.

Reactie gemeente:

- A.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A.
- B.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.

Conclusie

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

6. [Reclamant 6], [Adres 6]. Ontvangen op 18 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A. Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat in 2014 is uitgesproken dat er niet meer gebouwd zal worden aan de westkant van Vaassen. Reclamant noemt een aantal potentiële locaties binnen de bebouwde kom waar dit project gerealiseerd zou kunnen worden.
- B. Reclamant maakt zich zorgen voor de gevolgen van het project voor de natuur in natuurgebied Korte Broek.
- C. Reclamant constateert dat de locatie buiten het centrum van Vaassen ongunstig is voor senioren die er willen gaan wonen
- D. Volgens reclamant zijn veel vragen die gesteld zijn op de informatieavonden niet beantwoord omdat ze volgens initiatiefnemer niet relevant waren geschat.
- E. Reclamant verwacht dat het plan bewoners van buiten de gemeente Epe zal aantrekken, terwijl het de plaatselijke bevolking zou moeten dienen.

Reactie gemeente:

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A. Verder stelt reclamant dat in 2014 is uitgesproken dat er niet meer gebouwd zal worden aan de westkant is Vaassen. Het is de gemeente niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Dit wordt verder ook niet door reclamant onderbouwd.
- B. Natuurgebied De Korte Broek maakt onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland kent geen bepalingen over externe werking ten aanzien van GNN. Nadere toetsing in het kader van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is derhalve niet aan de orde. Voor wat betreft de Egelbeek geldt dat sprake is van een Natura-2000 gebied. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied heeft echter geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Dit is gebleken uit het verkennend onderzoek (quicksan) flora en fauna conform de Wet natuurbescherming (bijlage 6 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Voor wat betreft het onderdeel stikstof geldt dat in de toekomstige gebruikersfase geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura-2000 gebieden wordt gegenereerd, zodat geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd is (bijlage 7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan).
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.
- D. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad B.
- E. De vraag of Sprengheerparc inwoners aantrekt van binnen of buiten de gemeente Epe is niet ruimtelijke relevant en kan daarom niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De opmerking van reclamant wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

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

7. [Reclamant 7], [Adres 7]. Ontvangen op 23 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A.** De argumentatie voor het kiezen van deze locatie, en niet een locatie binnen de bebouwde kom is volgens reclamant niet gepast. In plaats van te beoordelen wat er op de andere locaties wél kan, wordt de voorgestelde ontwikkeling als uitgangspunt genomen.
- B.** Volgens reclamant betreft het plan geen uniek woonconcept gericht op vitale ouderen, aangezien de woningen voor een ieder te koop zijn. Noch zijn vrijstaande en geschakelde bouw, parkachtige omgeving, energieneutraliteit, circulair bouwen of deelauto's relevante argumenten voor een plan gericht op vitale ouderen. E-health heeft niks te maken met de woningen. Bovendien zou E-health uitsluitend voor huurappartementen zijn, die niet specifiek voor senioren zijn bestemd naar inziens reclamant. Om deze redenen heeft het plan volgens reclamant geen rechtvaardiging voor bouwen in het buitengebied.
- C.** De woningen voorzien volgens reclamant niet aan specifieke behoeftes van ouderen. Het zijn 'gewone koopwoningen'. Volgens reclamant zou de tekst "er zijn diverse levensloopbestendige woningen beoogd in verschillende prijsklassen, zowel koop als huur" misleidend zijn. Dit omdat er alleen sprake is van sociale huur en koopwoningen. Er komen volgens reclamant geen levensloopbestendige huurwoningen.
- D.** Reclamant vreest dat de voorgenomen waterpartijen verloederd en/of gedempt zullen worden wegens overlast van muggen en andere insecten. Ook zou het uitnodigen tot het dumpen van verscheidene dingen. Over de waterhuishouding zal nog gerapporteerd worden. Reclamant verwacht echter dat bestemmingswijziging en vergunningsverlening afhankelijk van dit rapport zullen worden uitgevoerd.
- E.** Het is volgens reclamant onduidelijk wie verantwoordelijk zal zijn voor het onderhoud van het park en reclamant vreest voor verloedering.
- F.** Het is volgens reclamant onduidelijk of lidmaatschap bij de VvE verplicht is. Dit zou ook gevolgen hebben voor het onderhoud van het park.
- G.** Het is volgens reclamant onduidelijk hoe planschade wordt afgehandeld, ook omdat vragen hierover niet zijn beantwoord. Reclamant verwacht dat de afhandeling lang zal duren en dat de planschade zal tegenvallen. Naar verwachting van reclamant worden plannen gewijzigd om meer woningen te kunnen bouwen om het economisch haalbaar te maken.
- H.** Volgens reclamant past het plan niet binnen het kleinschalige mozaïeklandschap en is de toets aan het provinciaal beleid onjuist uitgevoerd.
- I.** De reclamant geeft aan dat een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen niet zal leiden tot een verbetering voor de aanwezige flora en fauna in het plangebied en de directe omgeving daarvan.
- J.** Volgens reclamant is de tekst "innovatief duurzaam zorgconcept gericht op de huursector" misleidend, aangezien er geen relevante innovatie van het zorgconcept beschreven is die woning-gebonden is.
- K.** Het plan omvat volgens reclamant geen middeldure huur, ondanks dat dit volgens gemeentelijk beleid wel gewenst is in een dergelijke situatie. Vanwege de overdaad aan sociale huur zou er toch aan gemeentelijk beleid worden voldaan. Echter is het volgens reclamant onduidelijk aan welke uitgangspunten is getoetst.
- L.** Reclamant geeft aan dat het plangebied weinig ruimte laat voor het parkachtige karakter. Veel ruimte wordt gevuld met verharding, waterberging, woningen en tuinen. Bovendien wordt het geen aaneengesloten park, maar snippers rond de woningen. Reclamant verwacht dat er schuttingen en hekken worden gebouwd door bewoners vanwege de behoefte aan privacy, waardoor het parkachtige karakter wordt belemmerd.

Reactie gemeente:

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A en ad D.
- B. Een belangrijke reden voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het project Sprengheparc, is – zoals ook in de Woonagenda beschreven – de unieke en innovatieve aspecten van het concept. Hoewel de technologie in de coronapandemie nogal een vlucht heeft genomen, worden de genoemde middelen en voorzieningen door de gemeente als voldoende uniek en innovatief beschouwd. Overigens zijn de voorzieningen zoals E-health met name beschikbaar voor de grondgebonden woningen.
- C. De opmerking van reclamant is onjuist. Het woningbouwprogramma betreft 29 sociale huurappartementen, 16 twee-onder-één-kapwoningen, 6 vrijstaande woningen in de vrije sector koop en 14 grondgebonden woningen in de middeldure huur of middeldure koop. Er is dus geen sprake van enkel sociale huur- en koopwoningen. De grondgebonden woningen zijn levensloopbestendig, met veel voorzieningen op de begane grond. Bovendien kunnen bewoners ondersteund worden door domotica en e-health.
- D. Het onderhoud van het park is bij de initiatiefnemer belegd. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat betreft de realisatie en instandhouding van openbare voorzieningen, waaronder ook waterhuishoudkundige voorzieningen (artikel 5.2.4.2 van de planregels). Ook is in de ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer een onderhoudsverplichting van de aangelegde openbare voorzieningen opgenomen.
- E. Het onderhoud van het park is bij de initiatiefnemer belegd. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat betreft de realisatie en instandhouding van de groenvoorzieningen (artikel 5.2.4.1 van de planregels). Ook is in de ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer een onderhoudsverplichting van de aangelegde groenvoorzieningen opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat de groenvoorzieningen worden gerealiseerd en vervolgens ook worden onderhouden.
- F. De opmerking van reclamant wordt in het kader van deze procedure niet ruimtelijk relevant geacht.
- G. Indien reclamant van mening is dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot planschade, dan kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiervoor een verzoek indienen. Eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald.
- H. De provincie heeft het plan beoordeeld, en is tot de conclusie gekomen dat er geen wezenlijke kwaliteiten van het nationaal landschap worden aangetast. Het plangebied ligt in de oksel van de twee woonwijken Berkenoord en vormt in die zin geen belemmering van de wiggenstructuur op de flanken van de Oost-Veluwe. Ten noorden respectievelijk zuiden van het plangebied liggen de Geelmolenschebeek respectievelijk de Egelbeek, maar die liggen ver genoeg weg, zodat dit plan geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de west-oost stromende (sprengen)beken die karakteristiek zijn voor het gebied.
- I. Het grootste deel van het plangebied is thans in gebruik als maisland. Het gebied heeft geen hoge natuurwaarde. De parkachtige opzet van Sprengheparc biedt daarentegen ruimte aan verschillende groene elementen, zoals moestuinen, een boomgaard en plantsoenen. Op deze manier wordt een positieve bijdrage geleverd aan het in stand houden van de lokale biodiversiteit. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.
- J. De tekst 'innovatief duurzaam zorgconcept gericht op de huursector' is afkomstig uit de Woonagenda gemeente Epe 2019-2023 (hierna: de Woonagenda). Uit de Woonagenda volgt dat op deze locatie wordt ingezet op innovatieve, duurzame zorgconcepten gericht op de huursector. Het woningbouwprogramma van Sprengheparc bevat een zeer substantieel deel huurwoningen, en zet daarnaast voldoende in op moderne digitale zorgvoorzieningen, waardoor het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Woonagenda.
- K. In 2019 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2019 - 2023 vastgesteld. Burgemeester en wethouders hebben in aanvulling daarop besloten welke prijsklassen gehanteerd worden bij de verschillende woningbouwcategorieën (huur en koop). Beiden vormen de basis voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in de gemeente Epe. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van 65 woningen. Hiervan dienen minimaal 16 woningen te vallen in de goedkope en/of middeldure koop- of huursector. Het programma voorziet in 14 woningen in deze prijsklasse. Dit wordt echter gecompenseerd door het aantal sociale huurwoningen. Er dienen minimaal 22 sociale huurwoningen te worden gerealiseerd; het programma voorziet in 29 woningen in deze prijsklasse.
- L. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Sprengheparc kent een parkachtige opzet, waarbij veel ruimte wordt geboden aan verschillende groene elementen, zoals moestuinen, een boomgaard en plantsoenen.

Reclamant verwacht dat er schuttingen en hekken worden gebouwd door bewoners, waardoor het parkachtige karakter wordt belemmerd. Echter, uit artikel 5.2.3 van de regels volgt dat voor bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen de bestemming Wonen de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen. Schuttingen en hekken mogen dus niet hoger dan 1 meter worden gebouwd.

Conclusie:

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

8. [Reclamant 8], [Adres 8]. Ontvangen op 24 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A.** Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat in 2014 is vastgesteld dat er niet meer gebouwd zal worden aan de westkant van Vaassen. Bovendien is de grond volgens reclamant beschermd. Reclamant noemt een aantal potentiële locaties binnen de bebouwde kom waar dit project gerealiseerd zou kunnen worden.
- B.** Reclamant maakt zich zorgen voor de gevolgen van het project voor de natuur in natuurgebied Korte Broek.
- C.** Reclamant constateert dat de locatie buiten het centrum van Vaassen ongunstig is voor senioren die er willen gaan wonen.

Samenvatting reactie:

- A.** Zie de beantwoording van zienswijze 6 onder ad A. Er is in voorgaande periodes uitvoerig gezocht naar locaties voor het realiseren van het SprengheParc-concept. De initiatiefnemer is ervan overtuigd dat deze locatie goed passend is.
- B.** Zie de beantwoording van zienswijze 6 onder ad B.
- C.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.

Conclusie:

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

9. [Reclamant 9], [Adres 9]. Ontvangen op 24 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A.** Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat in 2014 is vastgesteld dat er niet meer gebouwd zal worden aan de westkant van Vaassen. Bovendien is de grond volgens reclamant beschermd. Reclamant noemt een aantal potentiële locaties binnen de bebouwde kom waar dit project gerealiseerd zou kunnen worden.
- B.** Reclamant maakt zich zorgen voor de gevolgen van het project voor de natuur in natuurgebied Korte Broek.
- C.** Reclamant constateert dat de locatie buiten het centrum van Vaassen ongunstig is voor senioren die er willen gaan wonen.

Samenvatting reactie:

- A.** Zie de beantwoording van zienswijze 8 onder ad A.
- B.** Zie de beantwoording van zienswijze 6 onder ad B.
- C.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.

Conclusie:

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

10. [Reclamant 10], [Adres 10]. Ontvangen op 25 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A.** Volgens reclamant zijn buurtbewoners erg laat betrokken. Op reacties op de informatiesessies in 2020 is te weinig ingegaan, alsof het 'voor de vorm' is gedaan. Ook zijn veel vragen met 'niet relevant' beantwoord. Volgens reclamant zouden deze alsnog beantwoord moeten worden. Ook zijn een aantal vragen niet in de lijst opgenomen, die daarom ook onbeantwoord zijn.
- B.** Volgens reclamant heeft de initiatiefnemer een verkeerd beeld van de buurten nabij het plangebied als het gaat om 'naoberschap'.
- C.** Het hoge aantal straatstenen in het voorgenomen plan gaat volgens reclamant tegen het gemeentelijk beleid om versterking tegen te gaan. Ook zullen er volgens reclamant nog paden en terrassen worden toegevoegd die niet in het plan ingetekend staan, wat zorgt voor (nog) meer versterking. Reclamant stelt voor halfverharde wegen aan te leggen binnen het plan, zodat water de bodem in kan trekken.
- D.** Het beeldkwaliteitsplan geeft volgens reclamant een vertekend beeld omdat parkeerplaatsen en een appartementencomplex niet zijn afgebeeld.
- E.** Er is volgens reclamant sprake van een doelredenering met het uitgangspunt wonen in het groen. Blijkbaar wordt volgens reclamant gezocht naar goedkope grond die tegen natuur aanligt en mag dat buiten bebouwde kom liggen.
- F.** De omgevingsvisie heeft volgens reclamant al zaken geregeld voor het plan, voordat het plan ingediend werd. Dit geeft het beeld alsof er 'achter de schermen' al veel geregeld is. In 2020 zou bevestigd zijn dat het plan toentertijd inderdaad al in ontwikkeling was. Ook zou tijdens een bespreking over de omgevingsvisie een foto van de planlocatie zijn laten zien. Reclamant geeft aan dat dit inspraak van burgers zou suggereren waar iets mee wordt gedaan.
- G.** Reclamant heeft inspraak gedaan bij de commissie Omgeving en Financiën. De raad heeft hier niets mee gedaan en de vragen van de reclamant zijn niet beantwoord.
- H.** In de zienswijzennota over de omgevingsvisie wordt aan gegeven dat de visie bestaande kaarten bevat. Volgens reclamant tonen de kaarten echter een nieuwe aanduiding van de bebouwde kom, waarbij het plangebied onder de bebouwde kom valt, waar dit volgens reclamant eerst niet het geval was.
- I.** Volgens reclamant zijn omwonenden minder geneigd een zienswijze in te dienen omdat het plan achter de schermen al helemaal geregeld lijkt te zijn. Onvrede en boosheid jegens gemeente Epe kan alleen nog worden weggenomen als het plan wordt gestopt.
- J.** Verkeersmetingen zijn tijdens de coronapandemie uitgevoerd. Dit geeft volgens reclamant een verkeerd beeld van de situatie omdat in deze periode veel mensen thuis werkten en daardoor minder reisden.
- K.** Volgens reclamant zal een deel van een hondenuitlaatgebied verdwijnen als gevolg van het plan. Een alternatief voor het uitlaatgebied is niet voorzien in het plan.
- L.** Het plan geeft volgens reclamant aan dat een deel van het plangebied niet openbaar zal zijn, wat volgens hem mensen zal storen. Dit zou bovendien in tegenspraak zijn met eerdere toezeggingen van initiatiefnemers en ontwikkelaars.
- M.** Volgens reclamant is er onjuist ingegaan op de drie kernvragen van de ladder van duurzame verstedelijking. Er zouden volgens reclamant voldoende plekken binnen Vaassen zijn voor een dergelijke ontwikkeling.
- N.** Reclamant verwacht weinig openheid van buurtbewoners jegens nieuwe bewoners. Genoemd wordt een tweetal bewoners met hekken om hun tuinen.
- O.** Er wordt volgens reclamant onvoldoende ingegaan op wat 'Vitality Butler' en 'Health Butler' inhouden.
- P.** Volgens reclamant komt 'naoberschap' voort vanuit een onderlinge relatie. Vooraf gemaakte afspraken met onbekenden, wat volgens reclamant het uitgangspunt van het voorgenomen plan is, zal niet werken, bijvoorbeeld omdat afspraken niet worden nagekomen. Ook verwacht reclamant dat niet iedereen tijd kan/wil maken voor verplichtingen aan een ander.

- Q.** Reclamant verwacht een mogelijkheid te weinig mensen willen meebetalen aan voorzieningen van een VvE. Dit zou kunnen leiden tot bezuiniging op voorzieningen, ten nadele van de kwaliteit.
- R.** Volgens reclamant roepen initiatiefnemers hoge verwachtingen op bij kopers. Reclamant betwijfelt of ze deze verwachtingen kunnen waarmaken, met name op lange termijn.
- S.** Volgens reclamant is de grond van het plangebied goedkoop en zouden er om die reden betaalbare woningen moeten worden gebouwd.
- T.** Volgens reclamant is het voorgenomen plan niet kleinschalig en nauwelijks parkachtig. Het heeft nauwelijks meer groen dan de omliggende wijken.
- U.** Reclamant geeft aan dat een deel van het plangebied buiten het dorpsgebied valt. De opmerking dat het plangebied onderdeel is van het bestaande dorpsgebied is onjuist.
- V.** Volgens reclamant is er geen antwoord gegeven op de vraag wat de woningen gaan kosten. Reclamant verwacht hoge prijzen waardoor er vooral mensen van buiten Vaassen komen wonen.
- W.** Vragen over kosten omtrent VvE zijn volgens reclamant niet beantwoord. Reclamant verwacht dat deze kosten hoog zullen zijn waardoor de nieuwe woningen niet bereikbaar zullen zijn voor minder bemiddelde mensen uit de gemeente Epe.
- X.** Volgens reclamant zullen de woonlasten van de nieuwe woningen hoog worden, waardoor toekomstige bewoners een duur huis achter zullen laten. Echter heeft de gemeente behoefte aan goedkope staterswoningen.
- Y.** Reclamant vraagt zich af hoe de ontwikkelaar het lage deel van het plangebied wil gaan verhogen. Het heien van damwanden is volgens reclamant niet passend.
- Z.** Volgens reclamant zal het aanleggen van een wadi en het afvoeren van water naar een lager liggende vijver een verlagend effect hebben op het grondwater. Hierdoor zal de omgeving – die nu al droog is – verder verdrogen.
- AA.** De grond in het plan gebied is de afgelopen jaren intensief bemest. Volgens reclamant zal het afvoeren en doorstorten van het water naar de Egelbeek leiden tot een toename van allerlei stoffen in het beekwater.
- BB.** Volgens reclamant worden kernkwaliteiten van het deelgebied aangetast doordat er meer wordt gebouwd en intensiever wordt geleefd.
- CC.** Reclamant vraagt of het geohydrologisch onderzoek dat wordt opgesteld met het waterschap met reclamant gedeeld kan worden.
- DD.** Reclamant geeft aan dat er in Epe en Vaassen voldoende transformatie- en inbreidingslocaties zijn.
- EE.** Volgens reclamant geeft de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan dat het programma niet voldoet aan de eisen van de gemeente Epe, waardoor het afgekeurd zou moeten worden.
- FF.** Reclamant geeft aan dat de stikstofdepositie in natuurgebied Veluwe - als gevolg van bemesting van de laatste jaren en het afvoeren van water naar het Natura 2000-gebied – zal toenemen.
- GG.** Volgens reclamant is er een verkeerde uitgangspositie gehanteerd bij de MER beoordeling. (Het slopen van) enkele schuren en een voormalig woonhuis in het plangebied zijn niet meegenomen in de voorgenomen werkzaamheden.
- HH.** Reclamant geeft aan dat de ruimte tot bijbouwen volgens de planregels, alsmede de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om grotere bouwvolumes toe te staan – aanvullend op het voorgenomen plan - tot (nog meer) verstening zal leiden.
- II.** Volgens reclamant zal de maximale bouwhoogte van drie meter voor bouwwerken geen gebouw zijnde leiden tot schuttingen die het doorzicht wegnemen.
- JJ.** Volgens reclamant wordt er geen rekening gehouden met de lichtuitstraling van ramen van huizen, buitenverlichting en koplampen van verkeer.
- KK.** Reclamant geeft aan dat maximale goot- en bouwhoogte niet zijn aangegeven op de verbeelding waardoor de omvang van de beoogde bebouwing onduidelijk is. Ook voldoet het plan om deze reden volgens reclamant niet aan de regels die ervoor zijn gesteld.
- LL.** Reclamant geeft aan dat er onder 5.2.4.1 en 5.2.4.2 over 26 grondgebonden woningen wordt gesproken terwijl er 36 zijn ingetekend in het plan.

- MM.** Volgens reclamant zou het plan afgekeurd moeten worden omdat er onvoldoende wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsaspecten, aangezien er alleen referentiebeelden worden weergegeven.
- NN.** Volgens reclamant ontbreken er ontwerptekeningen van riolering bij de MER, terwijl deze belangrijk zijn – in het kader van verdroging - om inzichtelijk te maken hoe water uit het plangebied wordt afgevoerd.
- OO.** Reclamant geeft aan dat het plangebied aan een Natura-2000 gebied grenst, in plaats van dat deze op 150 meter ligt. Om deze reden zou er een lichtdichte voorziening tussen bebouwing en het Natura-2000 gebied moeten worden gerealiseerd.
- PP.** Het rooien van bomen in de uitgedunde bomenrij is volgens reclamant onacceptabel. Er zou te veel groen verloren gaan.
- QQ.** Reclamant geeft aan dat bijlagen van het Aeriusrapport ontbreken.
- RR.** Reclamant geeft aan dat vernieuwende concepten zoals Sprengheparc niet aanslaan in andere gemeentes, zoals Losser.
- SS.** Reclamant vraagt zich af waarom locaties zoals Kerkenlanden – wat jaren geleden als ontwikkellocatie zou zijn aangewezen – niet zijn gekozen voor nieuwbouw.
- TT.** Volgens reclamant zijn de prijzen in de bouw hoog en zal dit gevolgen hebben voor de prijzen van het project. Dit vraagt duidelijkheid of er in de genoemde prijscategorieën kan worden gebouwd.
- UU.** Volgens reclamant is het bodemonderzoek begonnen met een verkeerde uitgangshypothese. Op een deel waar geen asbestmeting is uitgevoerd zal naar verwachting van de reclamant asbestverontreiniging in de grond zitten. Hier zou een schuur hebben gestaan met losse asbestplaten op het dak. Ook op het erf van de boerderij zouden geen metingen zijn uitgevoerd, terwijl dit naar verwachting van reclamant de meest vervuilde plek van de boerderij is. Bovendien is er niet doorgezocht naar drie olietanks die worden gemist. Deze zouden vervuiling kunnen hebben veroorzaakt in het plangebied.
- VV.** Volgens reclamant bestaan er vermaarde stortgaten in het plangebied, die mogelijk een vorm van vervuiling zijn. Deze zijn in het onderzoek niet aangetroffen.

Reactie gemeente:

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad B.
- B. De gemeente neemt de opmerking van reclamant voor kennisgeving aan.
- C. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Een belangrijk uitgangspunt van Sprengheparc is wonen in het groen. Er is in het stedenbouwkundig plan veel ruimte voor groen. Wandelpaden worden zoveel mogelijk uitgevoerd in een halfverharding uit kalksteen. De halfverharding is rolstoelvriendelijk, en gaat op in het park. Ook zorgt de halfverharding ervoor dat het water de bodem in kan trekken.
- D. De principedoorsneden zijn illustratief en hebben als doel te laten zien hoe de overgang van privé naar openbaar vormgegeven kan worden binnen het plan. Het weergeven van een parkeerplaats of appartementencomplex is voor de principedoorssnede niet relevant; deze gaat slechts over de overgang in groenstructuur. Bovendien zijn de parkeerplaatsen en het appartementencomplex wél opgenomen in de overige afbeeldingen van het stedenbouwkundig plan (zie bijvoorbeeld pagina 16 van het stedenbouwkundig plan, bijlage 1 bij de regels).
- E. De gemeente neemt de opmerking van reclamant voor kennisgeving aan.
- F. De Omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie voor de hele fysieke leefomgeving van een gemeente. Hierin kunnen ook potentiële woningbouwlocaties worden aangewezen. Deze locatie is niet nieuw; ook in de Woonagenda gemeente Epe 2019-2023 (hierna: de Woonagenda) is de locatie van Sprengheparc aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Overigens staat de bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van Sprengheparc los van de procedure met betrekking tot de vaststelling van de Omgevingsvisie. Opmerkingen die zijn gemaakt bij tijdens de voorbereiding en vaststelling van de Omgevingsvisie worden in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet relevant geacht.
- G. Zie reactie onder ad F. Vragen met betrekking tot de Omgevingsvisie worden in het kader van deze procedure niet relevant geacht.
- H. Zie reactie onder ad F.
- I. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Voor de realisatie van het Sprengheparc concept wordt dezelfde procedure gevolgd als voor andere (potentiële) woningbouwlocaties.
- J. Uit de conclusie van het verkeersonderzoek (bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan) volgt dat op basis van de tellingen op de Woestijnweg en het Kouwenaarspad en berekening van de verkeersgeneratie van het Sprengheparc-verkeer geconcludeerd kan worden dat de verkeersintensiteiten ook in de toekomst prima passen op een erftoegangsweg. Daarbij is rekening gehouden met een coroneffect van circa 10% minder verkeer.
- K. Het klopt dat een deel van de honden uitlaatstrook aan de Woestijnweg zal verdwijnen als gevolg van het plan dat nu voorligt. Echter, uitlaatstroken ten hoogte van de Dennenweg en de Wetstraat blijven bestaan. Daarmee blijven naar het oordeel van de gemeente voldoende uitlaatstroken aan de Woestijnweg over. Bovendien ligt ten zuiden van het plangebied ook een honden losloopegebied.
- L. Het gebied is thans in gebruik als maisland, en daarmee niet toegankelijk. Met de realisatie worden grote delen van het plangebied juist wél voor eenieder toegankelijk.
- M. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Om te voorzien in voldoende capaciteit en om voldoende tempo in de woningbouw te houden moeten naast inbreidings- en transformatielocaties óók nieuwe uitbreidingslocaties worden ontwikkeld. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties in beginsel de voorkeur hebben, zijn dit ook vaak complexe plannen waardoor de realisatie onzeker is. Ook geven dergelijke locaties niet altijd mogelijkheid om alle gewenste type woonprojecten te realiseren. Deze locaties zijn vaak te klein om het voorgenomen programma te kunnen realiseren, of bieden niet de mogelijkheid om de gewenste parkachtige omgeving te realiseren. Zeker in combinatie met de woningbouwopgave en de druk op de woningmarkt voldoet het aanbod op de inbreidingslocaties daarom niet.
- N. De gemeente neemt de opmerking van reclamant voor kennisgeving aan.
- O. De begrippen 'Vitality Butler' en 'Health Butler' worden gedefinieerd en toegelicht in de memo 'realisme en ambitie Sprengheparc' (bijlage 11 van de toelichting op het bestemmingsplan).

Deze memo dient als bijlage bij de anterieure overeenkomst inzake de te realiseren duurzaamheidsitems.

- P.** De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Bewoners worden automatisch lid van de VVE, en er wordt een huishoudelijk reglement opgesteld, wat ondersteunend is aan duurzaam samenleven. Duurzaam in die zin dat de juiste en redelijke gedragsregels/-kaders het mogelijk maken om lang en goed met elkaar op te kunnen trekken.
- Q.** Informatie over het lidmaatschap van de VVE en bijbehorende gemeenschappelijke bijdrage zullen vooraf voldoende helder zijn voor potentiële kopers. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7 onder ad E.
- R.** Met voorliggend plan heeft de initiatiefnemer naar het oordeel van de gemeente voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Bovendien zijn veel afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd in een getekende ontwikkelingsovereenkomst, en is de totstandkoming en het behoud van openbare (groen)voorzieningen geborgd middels de voorwaardelijke verplichtingen in de planregels (artt. 5.2.4.1 en 5.2.4.2.)
- S.** Het woningbouwprogramma voorziet in de bouw van 65 woningen, waarvan 29 sociale huurappartementen en 14 grondgebonden woningen in de middeldure huur of middeldure koop. De overige woningen worden in de vrije koopsector verkocht. Daarmee biedt het Sprengheparc naar het oordeel van de gemeente een gedifferentieerd woningaanbod in verschillende prijsklassen.
- T.** De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Het uitgangspunt van Sprengheparc is wonen in het groen. De parkachtige opzet biedt ruimte aan verschillende groene elementen, zoals moestuinen, een boomgaard en plantsoenen.
- U.** De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied. In de voorbereiding zijn door de initiatiefnemer diverse locaties onderzocht om het woonconcept voor Sprengheparc te ontwikkelen. Veel locaties, met name binnen het bestaand stedelijk lenen zich moeilijk voor de voorgenomen ontwikkeling. De locaties zijn vaak te klein om het voorgenomen programma te kunnen realiseren of bieden niet de mogelijkheden om de gewenste parkachtige omgeving te realiseren. Ook zijn locaties binnen het bestaand stedelijk gebied veelal bebouwd. De sloop van deze bebouwing en de daarop volgende sanering van de locatie zet de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling onder druk. Het gedifferentieerde woningbouwprogramma wordt daarmee onhaalbaar. De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats buiten bestaand stedelijk gebied, dat grenst aan bestaand stedelijk gebied. In de Omgevingsvisie is het plangebied onderdeel van het bestaande dorpsgebied van Vaassen.
- V.** Zie de beantwoording van deze zienswijze onder ad S. Voor een overzicht van de prijsklassen wordt verwezen naar de Woningbouwprogrammering prijsklassen koop en huur gemeente Epe - Kaders woningbouwinitiatieven woningbouw.
- W.** De opmerking van reclamant wordt in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet relevant geacht.
- X.** De opmerking van reclamant wordt in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet relevant geacht.
- Y.** Vooropgesteld wordt er niet gewerkt met damwanden. De ophoging van het maaiveld zal waar mogelijk met taluds 1:4 gebeuren vanaf aangrenzende terreinen. Aan de westkant van het plangebied is hiervoor geen ruimte. Hier is gekozen voor het toepassen van een talud 1:2. Zie verder ook het waterhuishoudkundig plan (bijlage 5 bij de toelichting op het bestemmingsplan).
- Z.** Uit het waterhuishoudkundig plan volgt dat er ten opzichte van de bestaande situatie evenveel water wordt geïnfilteerd en afgevoerd. De nieuwe inrichting heeft géén negatieve effecten op het grondwatersysteem. Bovendien wordt in het plangebied geen drainage aangebracht. Hiermee wordt voorkomen dat het grondwater versneld wordt afgevoerd en de grondwaterstand wordt verlaagd.
- AA.** In de bestaande situatie wordt de landbouwgrond bemest, waardoor fosfaten uitspoelen naar het grondwater en oppervlakte water. In de toekomstige situatie wordt het terrein niet meer bemest, wat uiteindelijk een verbetering geeft voor de waterkwaliteit.
- BB.** De kernkwaliteiten van deze gebieden zijn de beleefbaarheid van de gradiënt van Veluwe naar IJssel, kleinschalig mozaïeklandschap met een afwisseling van weide en akkerland, uitlopers van

bossen van de Veluwe, bosschages en microreliëf van oost-westgerichte smeltwaterruggen met ertussen beekjes, steilrandjes en bolligge landbouwgronden. Gezien het groene en parkachtige karakter en de kleinschaligheid van Sprengheparc en het feit dat een deel van het plangebied al is bebouwd worden de kernkwaliteiten van het deelgebied naar het oordeel van de gemeente niet aangetast. Bovendien levert de transformatie van de leegstaande tennishal ook een verbetering op.

- CC.** Met het geohydrologische onderzoek wordt bedoeld op het waterhuishoudkundig plan. Dit plan is als bijlage 5 opgenomen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In paragraaf 2.5 van het waterhuishoudkundig plan wordt ingegaan op de onderdelen waterkwaliteit en ecologie.
- DD.** Zie de beantwoording van deze zienswijze onder ad M.
- EE.** De opmerking van reclamant is juist. Het programma past niet volledig binnen de uitgangspunten van de prijsklassen uit de Woonagenda. Er worden 2 woningen te weinig gerealiseerd in de goedkope en/of middeldure prijsklasse. Echter, daar staat tegenover dat er meer sociale huurwoningen worden gebouwd dan vereist. Daarmee wordt het tekort aan woningen in de goedkope en/of middeldure prijsklasse meer dan voldoende gecompenseerd.
- FF.** Om te onderzoeken of sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en -depositie uitgevoerd. Deze berekening (AERIUS-berekening) is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Gelet op de vrijstelling voor de aanlegfase en het ontbreken van een te hoge depositie in het toekomstig gebruik, is voor de voorgenomen ontwikkeling m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd. Voorts wordt verwezen naar ad QQ van deze zienswijze.
- GG.** De opmerking van reclamant is juist. In de inleiding van de aanmeldnotitie besluit M.E.R. is enkel de sloop van de tennishal opgenomen; de sloop van het schuurtje en de woning aan het Kouwenaarspad 16 ontbreken. De sloop van deze gebouwen is echter wél meegenomen in het bodem- en stikstofonderzoek. De resultaten van deze onderzoeken zijn gebruikt bij de beschrijving van de gevolgen van het milieu in hoofdstuk 4 van de aanmeldnotitie besluit M.E.R. De conclusie (hoofdstuk van de aanmeldnotitie besluit M.E.R.) dat het voornemen niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in artikel 7.17 Wet milieubeheer is dus juist.
- HH.** De regels voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn opgenomen in artikel 5.2.2 van de planregels. De gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m². Daarbij geldt dat het bouwen van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan. Door de bouw van vrijstaande bijgebouwen en erfafscheidingen te beperken gaan de tuinen rondom de woningen vanzelfsprekend over in het park. Het aantal toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouwen is in lijn met het toegestane aantal vierkante meter aan bijgebouwen uit het bestemmingsplan 'Vaassen Zuid en West', wat in de nabije omgeving geldt.
- II.** Uit artikel 5.2.3 van de regels volgt dat voor bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen de bestemming Wonen de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen. Schuttingen en hekken mogen derhalve niet hoger dan 1 meter worden gebouwd. Gronden met de bestemming Groen mogen niet als tuin ingericht worden, maar als onderdeel van het park, met dezelfde groenbestemming. Eigenaren zijn vrij om de groenzone te gebruiken voor paden, beplanting, samenkomst en andere soortgelijke parkfuncties. Schuttingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.
- JJ.** Binnen de bestemming Groen is een aanduiding opgenomen ten behoeve van het aanleggen van een houtsingel om uitstraling (licht en geluid) vanuit het plangebied op het ten zuiden van het plangebied gelegen Natura2000-gebied te beperken. De aanleg van deze groenvoorziening is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.2.4.1).
- KK.** In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft zijn de maximale bouwhoogte en maximale goothoogte wel weergegeven op de verbeelding. Het betreft een bouwhoogte van 7 meter en een goothoogte van 4 meter. Voor het appartementencomplex aan de oostelijke zijde van het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter.
- LL.** De opmerking van reclamant is juist. Middels deze bepalingen (voorwaardelijke verplichtingen) wordt de initiatiefnemer verplicht om de openbare (groen)voorzieningen aan te leggen na

ingebruikname van 26 grondgebonden woningen, in plaats van na de ingebruikname van alle grondgebonden woningen.

MM. Een omgevingsvergunning voor de bouw van gebouwen zoals bedoeld in artikel 5.2.1 en artikel 5.2.2 van de planregels wordt uitsluitend verleend, indien wordt voldaan aan de beeldkwaliteitsaspecten conform het in bijlage 1 van de bijlagen bij de regels opgenomen stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan geeft voldoende houvast voor toetsing.

NN. De opmerking van reclamant is juist. De ontwerptekeningen van de riolering zijn per abuis niet opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan. De tekeningen zijn daarom alsnog opgestuurd naar reclamant, waardoor reclamant in de gelegenheid is gesteld om ook te reageren op de ontwerptekeningen.

Per brief van 21 mei 2022 hebben wij van reclamant een aanvullende reactie ontvangen, waarin reclamant stelt dat de tekeningen zodanig onduidelijk zijn dat deze niet leesbaar zijn. Bovendien stelt reclamant dat het ontwerpplan niet geldig is, omdat deze niet volledig ter inzage is gelegd. De tekeningen zijn naar het oordeel van de gemeente volledig en duidelijk. Ten aanzien van de geldigheid van het bestemmingsplan is de gemeente van mening dat in het waterhuishoudkundig plan voldoende inhoudelijk wordt ingegaan op het rioleringsplan.

OO. Natuurgebied De Korte Broek maakt onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland kent geen bepalingen over externe werking ten aanzien van GNN. Nadere toetsing in het kader van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is derhalve niet aan de orde. Voor wat betreft de Egelbeek geldt dat sprake is van Natura-2000. Dit gebied ligt op ongeveer 150 meter afstand van het plangebied. Om uitstraling van licht en geluid op het ten zuiden van het plangebied gelegen Natura 2000-gebied te beperken wordt binnen de groenbestemming een houtsingel aangelegd.

PP. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Om de groene uitstraling van het plangebied zoveel mogelijk te waarborgen worden de bestaande bomen langs de Woestijnweg en in de wal ten noorden van de locatie van de sporthal juist daar waar mogelijk gehandhaafd. Ook worden diverse nieuwe bomen en groenstructuren toegevoegd. Daarnaast worden 'gaten' in de bomenrij langs de Woestijnweg opgevuld tot een aaneengesloten rij. Doordat de bestaande bomen veelal volgroeid zijn draagt het handhaven ervan bij aan het groene karakter van het Sprengheparc.

QQ. De opmerking van reclamant is juist. De AERIUS berekeningen zijn per abuis niet opgenomen bij de 'Rapportage AERIUS Berekening'. De AERIUS berekeningen zijn daarom alsnog opgestuurd naar reclamant, waardoor reclamant in de gelegenheid is gesteld om ook te reageren op de AERIUS berekeningen.

Per brief van 21 mei 2022 hebben wij van reclamant een aanvullende reactie ontvangen, waarin reclamant stelt dat de resultaten van de AERIUS berekening niet geldig zijn, omdat deze niet met de laatste versie van de calculator zijn gemaakt. Er was inmiddels inderdaad een nieuwe calculator-versie beschikbaar gekomen. Om die reden is een nieuwe AERIUS berekening en -rapportage opgesteld. De conclusies zijn vergelijkbaar met de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde rapport. Uit de rapportage volgt dat voor de aanleg/bouw fase een vrijstelling geldt. Voor wat betreft de gebruiksfase geldt dat het toekomstig gebruik niet resulteert in depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden. Er is daarmee voor de voorgenomen ontwikkeling m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd. De meest recente AERIUS berekening en bijbehorende rapportage worden alsnog bij de vast te stellen stukken toegevoegd.

RR. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Het Sprengheparc-concept is in voldoende mate onderscheidend en innovatief om het in ontwikkeling te brengen.

SS. Zie beantwoording van zienswijze 1 onder ad A en ad D.

TT. Het woningbouwprogramma en de daarbij behorende prijsklassen ten tijde van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer. Daarmee heeft de initiatiefnemer een verplichting om zich te houden aan het woningbouwprogramma.

UU. Om eventuele verontreiniging van de grond ter plaatse van het plangebied aan de Woestijnweg te kunnen vaststellen is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het rapport van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 opgenomen in de bijlagen bij toelichting. Uit het rapport is gebleken dat de bodem ter plaatse van het plangebied voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen. Echter, in het historisch vooronderzoek dat deel uitmaakt van het bodemonderzoek wordt inderdaad niet gesproken over de (voormalige) opstallen met losliggende asbestplaten en asbest op het maaiveld. Om die reden is een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. In het aanvullende onderzoek is onder meer op basis van oude asbestinventarisaties en sloopmeldingen in beeld gebracht op welke opstallen asbestdaken lagen. Bij deze schuren zijn, aanvullend op het eerder uitgevoerde asbestonderzoek, asbestgaten gegraven. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld of in de bodem waargenomen.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zijn er geen belemmeringen voor het gebruik van de locatie voor de functie wonen.

VV. Om eventuele verontreiniging van de grond en het grondwater ter plaatse van het plangebied aan de Woestijnweg te kunnen vaststellen is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het rapport van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 opgenomen in de bijlagen bij toelichting. De bodem ter plaatse van het plangebied voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen. Naar aanleiding van de analyseresultaten is – met uitzondering van een aanvullend asbestonderzoek - nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

-Er is een AERIUS berekening en -rapportage opgesteld op basis van de meest recente calculator-versie. Deze wordt toegevoegd aan bijlage 7 van de toelichting op het bestemmingsplan.

-Er is aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Deze wordt toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting op het bestemmingsplan.

-Paragraaf 6.5 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast. De sloop van het schuurtje en de woning aan het Kouwenaarspad 16 wordt in de tekst opgenomen.

-Paragraaf 5.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast. Op basis van de resultaten van het aanvullend asbestonderzoek zijn er geen belemmeringen voor het gebruik van de locatie voor de functie wonen.

- De ontwerptekeningen van de riolering worden opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan.

11. [Reclamant 11], [Adres 11]. Ontvangen op 25 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A. Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat is vastgesteld dat er niet meer gebouwd zal worden aan de westkant van Vaassen.
- B. Reclamant maakt zich zorgen voor de gevolgen van het project voor de natuur in natuurgebied Korte Broek. Het plan zou de natuur verbinden met het dorp.
- C. Volgens reclamant zal er meer verkeer over de Woestijnweg gaan door de komst van nieuwe woningen. Op een deel van deze weg wordt al heel hard gereden.
- D. Reclamant constateert dat de locatie buiten het centrum van Vaassen ongunstig is voor senioren die er willen gaan wonen.
- E. Reclamant verwacht een luxe woningproject wat vermogende senioren zal aantrekken, wat geen juiste manier is om het woningtekort terug te dringen.
- F. Volgens reclamant zijn een aantal potentiële locaties niet meegenomen in de planvorming. Ook vraagt reclamant zich af wat de motivering is om voor de locatie aan de Woestijnweg te kiezen.
- G. Volgens reclamant zijn omwonenden nauwelijks geïnformeerd en heeft de gemeente bij dit plan de burgers niet goed betrokken. Dit staat volgens reclamant haaks op de verbeterpunten die de gemeente voor zichzelf heeft opgesteld.

Reactie gemeente

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 6 onder ad B.
- C. Uit het verkeersonderzoek (bijlage 2 op de toelichting) volgt dat de Woestijnweg een erftoegangsweg is met gemengd verkeer en een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Als wordt uitgegaan van de maatgevende situatie dat al het Sprengheparc-verkeer via de Woestijnweg zal rijden wordt de totaalintensiteit op deze weg (ter hoogte van de Fazantstraat) circa 3.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is ruim beneden de norm voor een erftoegangsweg. Voor erftoegangswegen wordt uitgegaan van een maximumintensiteit van 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor wat betreft de snelheid geldt dat de feitelijke snelheid op de Woestijnweg (west) dikwijls hoog is. Omdat hier ook de ontsluiting van Sprengheparc op uitkomt, is het vanuit verkeersveiligheid wenselijk om hier snelheidsremmende maatregelen toe te passen. Hier wordt bij de uitwerking van het plan rekening mee gehouden.
- D. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.
- E. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad S.
- F. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.
- G. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad B.

Conclusie:

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

12. [Reclamant 12], [Adres 12]. Ontvangen op 28 maart 2022

Samenvatting reactie

- A. Reclamant geeft aan dat omwonenden laat zijn betrokken door de initiatiefnemers. Met reacties op de informatiesessies in 2020 is weinig gedaan. Tientallen vragen zijn met 'niet relevant' beantwoord. Ook zijn een aantal vaag beantwoord. Bovendien zouden een aantal vragen die gesteld zijn niet in de vragenlijst zijn opgenomen, waardoor ze niet beantwoord zijn.
- B. Initiatiefnemer heeft volgens reclamant de omliggende buurten weggezet alsof daar geen 'naoberschap' zou zijn. Ook zou hij beschuldigend hebben gereageerd wanneer een actiegroep aangaf dat vragen niet beantwoord waren.
- C. Volgens reclamant is het plan geen park, vanwege de grote hoeveelheid straatstenen. Dit zou tegen het gemeentelijk beleid gaan om verstening tegen te gaan. Naast bebouwing, wegen en parkeerplaatsen zouden hier ook nog niet ingetekende terrassen en paden bij komen.
- D. Het beeldkwaliteitsplan geeft volgens reclamant een vertekend beeld van de werkelijkheid, aangezien de aanwezige parkeerplaatsen met auto's, een appartementencomplex en een rij huizen niet zijn afgebeeld. Volgens reclamant is het ook mogelijk dat bewoners hier een camper of caravan parkeren.
- E. Reclamant geeft aan verbaasd te zijn dat er in het kader van 'wonen in het groen' zo dicht tegen natuur en buiten de bebouwde kom gebouwd mag worden. Volgens reclamant is er gezocht naar goedkope grond.
- F. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente Epe d.m.v. de Omgevingsvisie een plan faciliteert waarvoor nog geen aanvraag tot een ontwerpbestemmingsplan is ingediend.
- G. Reclamant geeft aan verbaasd te zijn dat er in de gesprekken over de Omgevingsvisie niet over het desbetreffende plangebied gesproken mocht worden. In de gesprekken zou iemand namens de gemeente Epe wel de locatie hebben voorgelegd aan de deelnemende burgers.
- H. Volgens reclamant zijn de verkeersmetingen met een verkeerd uitgangspunt uitgevoerd, aangezien ze uitgevoerd zijn tijdens de coronapandemie: een periode waarin veel mensen thuiswerkten en minder in het verkeer deelnamen.
- I. Een hondenuitlaatgebied zal volgens reclamant verdwijnen als gevolg van het plan, waarin geen alternatief wordt voorgesteld.
- J. Uit het plan zou kunnen worden afgeleid dat een deel van het terrein niet openbaar is. Dit is volgens reclamant in tegenspraak met eerdere toezeggingen van initiatiefnemers en ontwikkelaars.
- K. Volgens reclamant is de ladder van duurzame verstedelijking onjuist gebruikt, aangezien er voldoende plekken in Vaassen zouden zijn voor de beoogde ontwikkeling.
- L. Reclamant geeft aan dat een deel van het plangebied buiten het bestaande dorpsgebied valt. Dit is tegenstrijdig met de informatie die hierover gedeeld is.
- M. Volgens reclamant is er inspraak gedaan tegen deze uitbreiding van de bebouwde kom, waar vervolgens niks mee gedaan is door de gemeenteraad.
- N. Het is volgens reclamant onduidelijk wat de woningen gaan kosten. Reclamant verwacht dat de prijzen hoog zullen zijn waardoor er vooral mensen van buiten de gemeente Epe komen wonen.
- O. Reclamant verwacht dat de grond goedkoop is en dat dit een reden zou moeten zijn om hier betaalbare woningen te bouwen.
- P. Volgens reclamant is het onduidelijk welke kosten de voorgenomen VvE met zich meebrengt. Reclamant verwacht dat deze kosten hoog zullen zijn waardoor de woningen niet bereikbaar zullen zijn voor minder bemiddelde mensen uit de gemeente Epe.
- Q. Als gevolg van bovenstaande zullen toekomstige bewoners volgens reclamant een duur huis achterlaten, terwijl er juist vraag is naar goedkope starterswoningen.
- R. Volgens reclamant is het onduidelijk hoe het lage gedeelte van het plangebied zal worden opgehoogd. Reclamant verwacht dat ophoging zal leiden tot (nog) meer droogte in de omgeving.
- S. Volgens reclamant zal het afvoeren en doorstorten van water naar de Egelbeek leiden tot een toename van allerlei stoffen in het beekwater. De grond in het plangebied is volgens reclamant intensief bemest.

- T.** Reclamant geeft aan dat de kernkwaliteiten van het plangebied worden aangetast omdat het meer zal worden bebouwd en er intensiever op zal worden geleefd.
- U.** Volgens reclamant is het plan niet kleinschalig en nauwelijks parkachtig. Het is een woonwijk met nauwelijks meer groen dan de omliggende wijken.
- V.** Reclamant ziet graag het geohydrologische onderzoek tegemoet dat met het waterschap zou worden opgesteld volgens punt 4.4.3.
- W.** Volgens reclamant zijn er voldoende transformatie- en inbreidingslocaties in Vaassen en Epe om dit plan te realiseren.
- X.** Volgens reclamant zou het plan onder 4.6.3. beschrijven dat het niet voldoet aan de eisen van de gemeente Epe, wat reden zou moeten zijn om het plan af te keuren.
- Y.** Reclamant geeft aan dat de stikstofdepositie in natuurgebied Veluwe - als gevolg van bemesting van de laatste jaren en het afvoeren van water naar het Natura 2000-gebied – zal toenemen.
- Z.** Volgens reclamant is er een verkeerde uitgangspositie gehanteerd bij de MER beoordeling. (Het slopen van) enkele schuren en een voormalig woonhuis in het plangebied zijn niet meegenomen in de voorgenomen werkzaamheden.
- AA.** Reclamant geeft aan dat de ruimte tot bouwen volgens de planregels, alsmede de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om grotere bouwvolumes toe te staan – aanvullend op het voorgenomen plan - tot (nog meer) verstening zal leiden.
- BB.** Volgens reclamant zal de maximale bouwhoogte van drie meter voor bouwwerken geen gebouw zijnde leiden tot schuttingen die het doorzicht wegnemen.
- CC.** Volgens reclamant wordt er geen rekening gehouden met de lichtuitstraling van ramen van huizen, buitenverlichting en koplampen van verkeer.
- DD.** Reclamant geeft aan dat maximale goot- en bouwhoogte niet zijn aangegeven op de verbeelding waardoor de omvang van de beoogde bebouwing onduidelijk is. Ook voldoet het plan om deze reden volgens reclamant niet aan de regels die ervoor zijn gesteld.
- EE.** Reclamant geeft aan dat er onder 5.2.4.1 en 5.2.4.2 over 26 grondgebonden woningen wordt gesproken terwijl er 36 zijn ingetekend in het plan.
- FF.** Volgens reclamant zou het plan afgekeurd moeten worden omdat er onvoldoende wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsaspecten, aangezien er alleen referentiebeelden worden weergegeven.
- GG.** Volgens reclamant ontbreken er ontwerptekeningen van riolering bij de MER, terwijl deze belangrijk zijn – in het kader van verdroging - om inzichtelijk te maken hoe water uit het plangebied wordt afgevoerd.
- HH.** Reclamant geeft aan dat het plangebied aan een Natura-2000 gebied grenst, in plaats van dat deze op 150 meter ligt. Om deze reden zou er een lichtdichte voorziening tussen bebouwing en het Natura-2000 gebied moeten worden gerealiseerd.
- II.** Het rooien van bomen in de uitgedunde bomenrij is volgens reclamant onacceptabel. Er zou te veel groen verloren gaan.
- JJ.** Reclamant geeft aan dat bijlagen van het Aeriusrapport ontbreken.
- KK.** Reclamant geeft aan dat vernieuwende concepten zoals Sprengheparc niet aanslaan in andere gemeentes, zoals Losser.
- LL.** Reclamant vraagt zich af waarom locaties zoals Kerkenlanden – wat jaren geleden als ontwikkellocatie zou zijn aangewezen – niet zijn gekozen voor nieuwbouw.
- MM.** Volgens reclamant zijn de prijzen in de bouw hoog en zal dit gevolgen hebben voor de prijzen van het project. Dit vraagt duidelijkheid of er in de genoemde prijscategorieën kan worden gebouwd.
- NN.** Volgens reclamant is het bodemonderzoek begonnen met een verkeerde uitgangshypothese. Op een deel waar geen asbestmeting is uitgevoerd zal naar verwachting van de reclamant asbestverontreiniging in de grond zitten. Hier zou een schuur hebben gestaan met losse asbestplaten op het dak. Ook op het erf van de boerderij zouden geen metingen zijn uitgevoerd, terwijl dit naar verwachting van reclamant de meest vervuilde plek van de boerderij is. Bovendien is er niet doorgezocht naar drie olietanks die worden gemist. Deze zouden vervuiling kunnen hebben veroorzaakt in het plangebied.

Reactie gemeente

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad A.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad B.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad C.
- D. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad D.
- E. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad E.
- F. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad F.
- G. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad F.
- H. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad J.
- I. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad K.
- J. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad L.
- K. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad M.
- L. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad M.
- M. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad G.
- N. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad V.
- O. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad S.
- P. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad W.
- Q. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad X.
- R. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad Y.
- S. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad AA.
- T. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad BB.
- U. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad T.
- V. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad CC.
- W. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad DD.
- X. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad EE.
- Y. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad FF.
- Z. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad GG.
- AA. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad HH.
- BB. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad II.
- CC. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad JJ.
- DD. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad KK.
- EE. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad LL.
- FF. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad MM.
- GG. De opmerking van reclamant is juist. De ontwerptekeningen van de riolering zijn per abuis niet opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan. De tekeningen zijn daarom alsnog opgestuurd naar reclamant, waardoor reclamant in de gelegenheid is gesteld om ook te reageren op de ontwerptekeningen. Van reclamant hebben wij op dit onderdeel van de zienswijze geen aanvullende reactie meer ontvangen.
- HH. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad OO.
- II. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad PP.
- JJ. De opmerking van reclamant is juist. de AERIUS berekeningen zijn per abuis niet opgenomen bij de 'Rapportage AERIUS Berekening'. De AERIUS berekeningen zijn daarom alsnog opgestuurd naar reclamant, waardoor reclamant in de gelegenheid is gesteld om ook te reageren op de AERIUS berekeningen. Van reclamant hebben wij op dit onderdeel van de zienswijze geen aanvullende reactie meer ontvangen. Inmiddels is een AERIUS berekening en -rapportage opgesteld op basis van de meest recente calculator-versie. De conclusies zijn vergelijkbaar met de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde rapport. Het rapport wordt toegevoegd aan bijlage 7 van de toelichting op het bestemmingsplan.
- KK. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad RR.
- LL. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad SS.
- MM. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad TT.
- NN. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad UU.

Conclusie:

De zienswijze geeft **wel** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Er is een AERIUS berekening en -rapportage opgesteld op basis van de meest recente calculator-versie. Deze wordt toegevoegd aan bijlage 7 van de toelichting op het bestemmingsplan.

- De ontwerptekeningen van de riolering worden opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan.

13. [Reclamant 13], [Adres 13]. Ontvangen op 28 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A.** Reclamant geeft aan dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van het plan voor nabije flora en fauna. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom de leefomgeving van diverse diersoorten moet wijken voor meerdere woningen. De redenen achter deze belangenafweging is onduidelijk.
- B.** Reclamant heeft een milieuvergunning voor het houden van paarden waarin een afstand van minimaal 60 meter tot aan woningbouw is opgenomen. Deze afstand wordt met het voorgenomen plan overschreden.
- C.** Het plangebied ligt volgens reclamant buiten de bebouwde kom en aan de westkant van Vaassen zou niet meer worden gebouwd. Dit is door de gemeente aangegeven in 2014.
- D.** Het plan leidt volgens reclamant tot verstening en verdroging van het gebied, waardoor het natuurgebied schade zal leiden en omwonenden last krijgen van water in de weilanden.
- E.** Het rioleringsplan is niet toegevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.
- F.** Het is volgens reclamant onduidelijk hoeveel m2 terras er bij elk huis aangelegd mag worden. Tevens vraagt reclamant zich af hoeveel m2 aan bijgebouw er per woning mag worden gebouwd.
- G.** Het parkachtig karakter is volgens reclamant niet realistisch met de hoeveelheid huizen, schuren en parkeergelegenheden.
- H.** De vrijstaande woningen die voorzien zijn in het plan staan volgens reclamant te dicht bij natuurgrond. De woningen zullen te veel licht uitstralen richting de natuur, waardoor wilde dieren zullen worden afgeschrikt.
- I.** Er wordt volgens reclamant geen rekening gehouden met verkeer in het kader van lichtuitstraling richting omliggend natuurgebied.
- J.** Bij onderzoek naar asbest en verontreiniging hebben er volgens reclamant geen boringen plaatsgevonden op het erf van de woning.
- K.** Volgens reclamant zal woningbouw leiden tot de verdwijning van het natuurlandschap en de vermindering van privacy in en om het huis van de reclamant.
- L.** Reclamant vindt het opvallend dat er buiten het bouwblok woningen mogen worden gebouwd.
- M.** De planlocatie is volgens reclamant ongeschikt voor senioren vanwege de verre ligging van de faciliteiten in het dorp.
- N.** Een gezondheidscheck op afstand, beeldbellen met een arts, deelauto's en samen tuinieren en sporten zijn volgens reclamant al mogelijk en niet uniek aan het voorgenomen plan.
- O.** Volgens reclamant zullen veel 55 plussers geen tijd hebben voor 'noaberschap'.
- P.** Volgens reclamant is in de gemeente Epe al voldoende gebouwd voor ouderen.
- Q.** Reclamant geeft aan dat er binnen de bebouwde kom geschiktere locaties zijn voor woningbouw voor de doelgroep van het voorgenomen plan.
- R.** Reclamant geeft aan dat het plan al is ingetekend in de omgevingsvisie van de gemeente Epe, waarbij de bebouwde kom is veranderd en incorrect is ingetekend.
- S.** Ondanks bezwaar van reclamant is de omgevingsvisie Epe vastgesteld met aanpassingen in de locatie van de bebouwde kom. Reclamant verwacht dat de tekening onjuist is.
- T.** Volgens reclamant is de gemeente onjuist omgegaan met bezwaren van inwoners. Er zou onvoldoende geluisterd zijn naar de bezwaren en ze hebben tot dusver niet geleid tot aanpassingen van de plannen. Omwonenden zijn onvoldoende op de hoogte gehouden volgens reclamant.

Reactie gemeente

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.
- B. In 2004 is de bestemming van de het adres gewijzigd naar 'Wonen'. Het houden van paarden is bij deze bestemming toegestaan, mits hobbymatig en niet als ware bedrijfsmatig. Geconstateerd is dat reclamant 2 paarden en 5 pony's houdt. De afstand van de paardenstal tot de nieuw te realiseren woningen is meer dan 25 meter. Er vindt geen opslag van mest plaats. Mede gelet op het voorgaande kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen in Sprengheparc worden gewaarborgd.
- C. Zie beantwoording van zienswijze 1 onder ad A.
- D. Sprengheparc kent een parkachtige opzet met veel ruimte en voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater binnen het plangebied. Centraal in de wijk wordt een wadi aangelegd, die het hemelwater van het noordelijke deel verzamelt en bovengronds afvoert naar een ondiepe vijver of wadi in het zuidelijke deel van het plangebied. Dit gebied ligt aanzienlijk lager. In de wadi en de vijver kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Reclamant zal dan ook geen wateroverlast in zijn weilanden krijgen.
- E. De opmerking van reclamant is juist. De ontwerptekeningen van de riolering zijn per abuis niet opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan. De tekeningen zijn daarom alsnog opgestuurd naar reclamant, waardoor reclamant in de gelegenheid is gesteld om ook te reageren op de ontwerptekeningen. Van reclamant hebben wij op dit onderdeel van de zienswijze geen aanvullende reactie meer ontvangen.
- F. Uniek aan het Sprengheparc-concept is dat aan een groot deel van de uitgeefbare grond een groenbestemming gekoppeld is. Dit deel van het perceel mag niet als tuin worden ingericht maar dient als onderdeel van het park, met dezelfde groenbestemming, ingericht te worden. Terrassen en bijgebouwen mogen alleen worden gerealiseerd binnen de woonbestemming. Uit artikel 5.2.2 van de planregels volgt dat de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 m². Overigens blijft op de meeste percelen geen 60 m² over.
- G. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad T.
- H. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad JJ.
- I. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad JJ.
- J. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad UU.
- K. Reeds meermalen heeft de Raad van State uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dus het onbetwiste gegeven dat het vrije uitzicht op natuur verandert maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van de voorgenomen planologische regeling.
- L. De opmerking van reclamant is onjuist. Er mogen geen woningen buiten de bouwvlakken worden gerealiseerd. Uit artikel 5.2.1 onder a van de planregels volgt dat een hoofdgebouw in casu een woonhuis binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd.
- M. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.
- N. Zie de beantwoording van zienswijze 7 onder ad B.
- O. De opmerking van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen.
- P. De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. De regionale Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023 en de herijking daarvan in het Addendum voorzien voor de gemeente Epe in een forse woningbouwopgave. Omdat de vergrijzing toeneemt, wordt daarbij ook gezocht naar innovatieve woonconcepten met senioren als belangrijke doelgroep.
- Q. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.
- R. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad F.
- S. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad F.
- T. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad B.

Conclusie:

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen

- De ontwerptekeningen van de riolering worden opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan.

14. [Reclamant 14], [Adres 14]. Ontvangen op 29 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A. Volgens reclamant ligt het plangebied te dicht aan de rand van een natuurgebied.
- B. Volgens reclamant zal de landelijke omgeving en sfeer verdwijnen.
- C. Er zullen volgens reclamant geen betaalbare woningen voor starters gerealiseerd worden.
- D. De plannen zullen naar verwachting van reclamant een negatief precedent scheppen voor toekomstige plannen.

Reactie gemeente

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 6 onder ad B.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 13 onder ad K.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad S.
- D. Het is de gemeente niet duidelijk wat reclamant met deze opmerking bedoeld. Elk plan wordt zelfstandig getoetst aan vigerend beleid.

Conclusie:

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

15. [Reclamant 15], [Adres 15]. Ontvangen op 29 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A.** Reclamant verwacht dat uitbreiding zo dicht tegen het natuurgebied ten koste zal gaan van flora en fauna.
- B.** Volgens reclamant is in 2014 aangegeven dat er aan de westkant van Vaassen niet meer gebouwd zou worden.
- C.** Reclamant geeft aan dat er binnen de bebouwde kom geschikte locaties zijn waar dit project gerealiseerd zou kunnen worden, alsmede gebieden die al eerder zijn aangewezen als bouwlocatie.
- D.** Reclamant verwacht dat er een gevaarlijke verkeerssituatie zal ontstaan vanwege een toename aan verkeersdrukke.
- E.** Reclamant verwacht dat haar huis in waarde zal dalen omdat het uitzicht op het natuurgebied zal verdwijnen als gevolg van het voorgenomen plan.

Reactie gemeente

- A.** Zie de beantwoording van zienswijze 6 onder ad B.
- B.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A.
- C.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad U.
- D.** Zie de beantwoording van zienswijze 11 onder ad C.
- E.** Zie de beantwoording van zienswijze 7 onder ad G.

Conclusie:

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

16. [Reclamant 16], [Adres 16]. Ontvangen op 29 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A. Volgens reclamant zijn er voldoende andere locaties binnen de kernen van de gemeente Epe die minder kwetsbaar en minder beschermd zijn. Deze hebben om die reden voorrang als bouwlocatie.
- B. Volgens reclamant ligt een deel van het plangebied in de bebouwde kom en een deel erbuiten. De grenzen van de bebouwde kom in de omgevingsvisie van de gemeente Epe zijn incorrect ingetekend.
- C. Reclamant verwacht dat de voorgenomen bebouwing verdroging van zijn/haar tuin tot gevolg zal hebben. De grondwaterstand zou moeten worden opgehoogd om dit te voorkomen.
- D. Volgens reclamant zal de uitzicht op natuur vanaf de woning van de reclamant belemmerd worden, waardoor de woning in waarden zal verminderen. Bij aankoop was bebouwing in een deel van het plangebied niet toegestaan. Reclamant zal compensatie aanvragen vanwege planschade.
- E. Er is volgens reclamant in het kader van lichtvervuiling geen rekening gehouden met ramen en verkeer. Maatregelen om lichtvervuiling te voorkomen moeten ook worden gehandhaafd.
- F. Reclamant verwacht een toename en verandering aan verkeersbewegingen. Huidige verkeersdrempels zullen moeten vervangen/aangevuld door snelheidsvertragende maatregelen.
- G. Volgens reclamant zouden – i.v.m. de verkeersveiligheid - de uitritten van de woningen langs de Woestijnweg niet op de Woestijnweg moeten uitkomen, maar op het terrein van Sprengheparc zelf.
- H. Volgens reclamant zullen de geplande opritten vanuit de Woestijnweg alsmede een parkeerstrook langs diezelfde weg het beeld van een woonwijk versterken, in plaats van dat het op een natuurgebied of agrarisch gebied gaat lijken.
- I. Reclamant geeft aan dat de hondenuitlaatstrook - die als gevolg van het plan zal verdwijnen – een veelgebruikte voorziening is voor omwonenden. Er wordt geen alternatief geboden waardoor andere plekken overbelast zullen worden.
- J. Volgens reclamant zullen verschillende wilde dieren verstoord worden en een kleinere leefruimte krijgen als gevolg van het plan.
- K. De metingen van het bodem- en asbestonderzoek zijn op geselecteerde locaties verricht, waardoor er volgens reclamant geen compleet beeld ontstaat van eventuele vervuiling.
- L. Verkeersmetingen zijn tijdens de coronapandemie uitgevoerd, waardoor de metingen volgens reclamant afwijken van een normale situatie, zonder pandemie.
- M. Reclamant geeft aan dat het plan veel stenen bevat, wat in strijd is met het gemeentelijk beleid om versterking te voorkomen. Bestrating en betegeling rond de woningen zijn niet opgenomen in het plan. Deze zullen ook bijdragen aan versterking.
- N. Volgens reclamant wordt er te weinig groen geplaatst langs de Woestijnweg. Het is een aaneensluiting van parkeerplaatsen.
- O. Volgens reclamant heeft het plan weinig van een park, aangezien het weinig groen bevat, en veel parkeerplaatsen en opritten. Dit past volgens reclamant niet bij de klimaatdoelen die minder versterking ambiëren. Reclamant stelt voor een groenstrook met geïntegreerde hondenuitlaatstrook aan de Woestijnweg.

Reactie gemeente:

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad U.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad U.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad Z.
- D. Zie de beantwoording van zienswijze 15 onder ad E.
- E. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad JJ.
- F. Zie de beantwoording van zienswijze 11 onder ad C.
- G. Het belangrijkste uitgangspunt van het Sprengheparc concept is wonen in het groen. Sprengheparc kent daarom een parkachtige opzet met veel ruimte voor groen. Binnen deze opzet is de aanleg van een extra weg waar de opritten vanuit de Woestijnweg op aansluiten niet

passend. Het aantal opritten dat uitkomt op de Woestijnweg is beperkt. Bovendien is in veel gevallen sprake van een dubbele inrit.

- H.** De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. Uitgangspunt van Sprengheparc is wonen in het groen. Om de groene uitstraling van het plangebied te versterken, wordt de bestaande bomenrij langs de Woestijnweg doorgetrokken richting het westen. Deze bomen zullen dominant worden in het beeld van de zuidzijde van de Woestijnweg.
- I.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad K.
- J.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.
- K.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad UU.
- L.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad J.
- M.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad C.
- N.** Zie de beantwoording van deze zienswijze onder ad H.
- O.** De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. De parkachtige opzet van Sprengheparc biedt ruimte aan verschillende groene elementen, zoals moestuinen, een boomgaard en plantsoenen. Op deze manier wordt een positieve bijdrage geleverd aan het in stand houden van de lokale biodiversiteit. Voor de overige beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 10 onder ad K.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen

17. [Reclamant 17], [Adres 17]. Ontvangen op 29 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A. Reclamant geeft aan ontevreden te zijn dat het plangebied dichtbij een natuurgebied ligt.
- B. Volgens reclamant is de voorziene locatie ongeschikt voor senioren, vanwege de verre ligging tot voorzieningen. De locatie bij de Koekoek is volgens reclamant een logischere keuze.
- C. Volgens reclamant zou er prioriteit moeten gaan naar huurwoningen voor starters en mensen met een laag inkomen.

Reactie gemeente

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 6 onder ad B.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad S.

Conclusie:

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

18. [Reclamant 18], [Adres 18]. Ontvangen op 29 maart 2022.

Samenvatting zienswijze

- A. Volgens reclamant zal bouwen bij natuurgebied Korte Broek risicovol zijn voor de hele omgeving van het te bouwen areaal. Reclamant verwacht dat de lage delen van het plangebied zullen moeten worden bemaald en dat dit als gevolg heeft verdroging en verspilling van schoon grondwater. Reclamant geeft aan dat het nodig is nulmetingen te verrichten om later milieu- en natuurschade te kunnen vaststellen.
- B. Reclamant heeft twijfel bij de onafhankelijkheid van de betrokken onderzoeksbureaus. Dit omdat Buro Stedebouw en Gras Advies beide onderdeel zijn van Dagnl en beide hebben gewerkt in opdracht van de Stichting Sprengheparc.
- C. Reclamant vraagt zich af hoe de intentie 'wateroverlast te voorkomen en om meer water in de grond te krijgen om droogte te voorkomen en met water te bufferen' uit het Delta Programma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) zich verhoudt tot het geven van toestemming voor de bouw van 64 woningen in een kwetsbare omgeving.
- D. Reclamant is verbaast dat op de website van het waterschap noch de website van Gelders Landschap en Kastelen iets te vinden is over Sprengheparc.
- E. Reclamant vraagt de gemeente Epe om het dossier 'verdroging van de Veluwe' (tijdschrift de Wijerd, maart 2022) in acht te nemen.

Reactie gemeente

- A. In het plangebied wordt geen drainage aangebracht. Hiermee wordt voorkomen dat het grondwater versneld wordt afgevoerd en de grondwaterstand wordt verlaagd. Uit het waterhuishoudkundige rapport (bijlage 5 bij de toelichting) is gebleken dat ten opzichte van de bestaande situatie evenveel water wordt geïnfiltreerd en afgevoerd. De nieuwe inrichting heeft daarom geen negatieve effecten op het grondwatersysteem.
- B. Gras Advies is een onafhankelijk bureau in de groene buitenruimte. Buro Stedenbouw is een onafhankelijk ontwerpbureau op het gebied van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Dat beide onderzoeksbureaus onderdeel zijn van Dagnl maakt voor de onafhankelijkheid van de opgeleverde onderzoeken geen verschil. Verder worden alle aangeleverde onderzoeken door de vakspecialisten binnen de gemeente gecontroleerd.
- C. Sprengheparc kent een parkachtige opzet met veel ruimte en voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater binnen het plangebied. Centraal in de wijk wordt een wadi aangelegd, die het hemelwater van het noordelijke deel verzamelt en bovengronds afvoert naar een ondiepe vijver of wadi in het zuidelijke deel van het plangebied. Dit gebied ligt aanzienlijk lager. In de wadi en de vijver kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Bij extreme piekbuiten wordt het overtollige water vertraagd afgevoerd naar de C-watgang aan de zuidzijde van het plangebied.
- D. Bij de ontwikkeling van Sprengheparc is overleg gevoerd met zowel het Waterschap als Gelders Landschap. Beide partijen zijn aldus betrokken bij de planvorming. Het is vervolgens aan deze partijen zelf of zij dit willen communiceren via de website.
- E. De gemeente neemt de opmerking van reclamant voor kennisgeving aan.

Conclusie:

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

19. [Reclamant 19], [Adres 19]. Ontvangen op 30 maart 2022.

Samenvatting zienswijze

- A. Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. Aan de westkant van Vaassen zou niet meer worden gebouwd. Volgens reclamant zijn er voldoende andere plekken binnen de bebouwde kom, zoals het terrein bij de Koekoek.
- B. Reclamant maakt zich zorgen om de omliggende natuur en de wilde dieren in het gebied.
- C. Reclamant verwacht een waardevermindering van zijn/haar woning omdat het uitzicht op natuur belemmerd zal worden als gevolg van het plan.

Reactie gemeente

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 7 onder ad G.

Conclusie:

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

20. [Reclamant 20], [Adres 20]. Ontvangen op 30 maart 2022.

Samenvatting zienswijze

- A.** Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen de geplande wijziging om de bebouwde kom Vaassen tot de Kortebroekerweg te vergroten.
- B.** Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen het bouwen in het gebied tussen de Woestijnweg en Kouwenaarspad richting de Egelbeek. Dit in verband met het daargelegen natuurgebied Kortebroek en een strook Natura-2000 gebied langs de Egelbeek. Reclamant verwacht dat flora, fauna en waterhuishouding zullen worden beïnvloed, waardoor het gebied zal gaan veranderen/verdwijnen.
- C.** Reclamant verwacht een verlaging van het grondwaterpeil als gevolg van bemaling in het plangebied.

Reactie gemeente

- A.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A.
- B.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C en zienswijze 6 onder ad B.
- C.** Zie de beantwoording van zienswijze 18 onder ad A.

Conclusie:

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

21. [Reclamant 21], [Adres 21]. Ontvangen op 30 maart 2022.

Samenvatting zienswijze

- A. Volgens reclamant wijkt het geplande appartementencomplex erg af van de rest van het plan. De hoogte en ligging van het complex hebben naar verwachting grote impact op de privacy van de reclamant.
- B. Volgens reclamant worden de appartementen verhuurd als sociale huurwoningen. Reclamant zou echter graag woningen toegewezen hebben aan senioren.
- C. Reclamant pleit voor voldoende aandacht aan de groeninrichting tussen het perceel van de reclamant en het appartementencomplex. Deze strook zou volgens reclamant in eigen beheer moeten worden aangelegd en onderhouden, en daarom de bestemming wonen/tuin moeten krijgen.
- D. Om overlast te verkleinen zou volgens reclamant de vleugel van het complex naast het perceel van de reclamant verlaagd moeten worden tot één enkele laag.
- E. Volgens reclamant zal de extra voetgangersingang aan de zuidoostzijde van het appartementencomplex leiden tot hangplekken nabij het huis van de reclamant. Deze ingang heeft volgens reclamant ook geen toegevoegde waarde. De hier gelegen brievenbussen zouden naar de noordoostzijde kunnen worden verplaatst.
- F. Reclamant verwacht dat de geplande ontsluiting aan de Woestijnweg zal leiden tot meer verkeersdruk, overlast en belemmeringen voor omwonenden.

Reactie gemeente

- A. Het appartementencomplex heeft aan de zuidzijde twee lagen met een maximale bouwhoogte van 7 meter, en aan de oostzijde 3 lagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Reclamanten zijn woonachtig aan de zuidzijde van het appartementencomplex, waar een maximale bouwhoogte geldt van 7 meter, gelijk aan de bouwhoogte van de grondgebonden woningen, al is de tweede bouwlaag nu een volwaardige woning. Bovendien is de afstand tussen de gevel van de woning van reclamanten en het geplande appartementencomplex minimaal 25 meter, waardoor naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van een onevenredige afname van privacy.
- B. De opmerking van reclamant is niet ruimtelijk relevant. Bovendien dient binnen de gemeente Epe ook te worden voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen. Dit is vastgelegd in de Woonagenda gemeente Epe 2019-2023 MIJN THUIS.
- C. Reclamant geeft aan een gedeelte van de groenstrook ten zuiden van het plangebied, tussen het Kouvenaarspad 20 en het geplande appartementencomplex, graag in eigen beheer aan te willen leggen en onderhouden. Echter, in het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat betreft de realisatie én instandhouding van de groenvoorzieningen (zie artikel 5.2.4.1 van de planregels) door de initiatiefnemer. Ook is in de ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer een onderhoudsverplichting opgenomen. De inrichting is weergegeven in het Stedenbouwkundig Plan (bijlage 1 bij de regels): bomen in de groenstrook en een haag langs de perceelgrens van reclamant. De gemeente wenst vast te houden aan de uitgangspunten van deze inrichting, waarbij de exacte invulling in overleg tussen initiatiefnemer, reclamant en gemeente kan worden besproken.
Reclamant verzoekt daarnaast om een gedeelte van de huidige bestemming 'Groen' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' of 'Tuin', om zo de groenstrook passend in te kunnen richten, in lijn met de tuin van reclamant. Een dergelijke bestemmingswijziging maakt echter naar het oordeel van de gemeente ook andere, niet gewenste, ontwikkelingen mogelijk. Voor de handhaafbaarheid van de kwaliteit van de inrichting van de gemeenschappelijke groengebieden in Sprengheparc is het wenselijk eigendom, beheer en onderhoud zoveel mogelijk in één hand te houden.
- D. Zie de beantwoording van deze zienswijze onder ad A.
- E. Niet wordt ingezien waarom op deze locatie een hangplek zal ontstaan. De extra voetgangersingang aan de zuidoostzijde dient ervoor dat bewoners van het appartementencomplex ook een goede toegang hebben tot een aantrekkelijk Sprengheparc.
- F. Zie de beantwoording van zienswijze 11 onder ad C.

Conclusie:

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

22. [Reclamant 22], [Adres 22]. Ontvangen op 31 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A.** Volgens reclamant is er geen vraag naar grote huizen. Omwonende bejaarden zijn juist op zoek naar een kleiner huis zodat er ruimte komt voor starters en gezinnen. Grote huizen bouwen is dus geen goede investering.
- B.** Het plangebied is volgens reclamant geen geschikte locatie voor ouderen omdat de afstand tot het dorp en voorzieningen groot is.
- C.** Volgens bestemmingsplan (buitengebied Epe) heeft het plangebied de bestemming agrarisch.
- D.** De geplande bouw komt volgens reclamant gevaarlijk dichtbij natuurgebieden, waardoor de rust hier wordt verstoord.

Reactie gemeente

- A.** De gemeente herkent zich niet in de opmerking van reclamant. De rijwoningen en (half)vrijstaande bungalows worden voorzien van één bouwlaag met kap, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 7 meter. Verder is het bouwvlak voor een vrijstaande woning maximaal 120 m², waardoor geen sprake is van grote woningen.
- B.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad D.
- C.** Het plangebied heeft thans een Agrarische bestemming. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan vormt het nieuwe planologische kader om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.
- D.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.

Conclusie:

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

23. [Reclamant 23], [Adres 23]. Ontvangen op 31 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A. Volgens reclamant houdt de gemeente Epe zich niet aan haar afspraken. Ze zou meer naar de burgers moeten luisteren en niet voor het geld moeten gaan.

Reactie gemeente

- A. Met de realisatie van Sprengheparc wordt invulling gegeven aan een grote woningbouwopgave. Bovendien past de locatie binnen de beleidskaders uit de Omgevingsvisie en de Woonagenda. De realisatie van Sprengheparc is een particulier initiatief, en levert geen geldelijk voordeel voor de gemeente Epe op.

Conclusie:

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

24. [Reclamant 24], [Adres 24]. Ontvangen op 31 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A. Volgens reclamant zou de initiatiefnemer onterecht hebben aangegeven dat er in de omliggende buurten geen 'noaberschap' is.
- B. Volgens reclamant is het plan geen park te noemen gelet op het grote oppervlak aan straatstenen. Dit zou strijdig zijn met het gemeentelijk beleid om verstening tegen te gaan. Naast bebouwing, wegen en parkeerplaatsen zouden hier ook nog niet ingetekende terrassen en paden bij komen. Volgens reclamant zou halfverharde wegen beter zijn, ook omdat water zo beter de bodem in kan trekken.
- C. Reclamant geeft aan dat het plan niet voorziet in een vervanging van het hondenuitlaatgebied wat zal verdwijnen als gevolg van het plan.
- D. Reclamant vindt het opmerkelijk dat deel van het plangebied niet openbaar zal zijn, terwijl eerder is toegezegd dat het geheel openbaar zou zijn.
- E. Reclamant heeft bezwaar tegen het grote aantal woningen dat in het plan wordt gerealiseerd. Ook verwacht reclamant dat de woningen te prijzig worden voor veel ouderen.
- F. Ook verwacht reclamant dat de woonlasten hoger zullen worden vanwege de bijdrage aan de VvE. Het criterium voor de woningen zou dan ook niet alleen de kale koopprijs moeten zijn, maar de totale woonlast.
- G. De verwachte hoge woonlasten zullen volgens reclamant ervoor zorgen dat veel woningen naar mensen van buiten de gemeente Epe gaan, waardoor er geen betaalbare huizen beschikbaar komen voor jongere gezinnen.
- H. Reclamant geeft aan dat er ruimte wordt geboden tot bijbouwen aanvullend op het voorgenomen plan.
- I. Volgens reclamant zal de maximale bouwhoogte van drie meter voor overige bouwwerken leiden tot een (nog) voller aanzicht.
- J. Volgens reclamant gaat het plan ten koste van natuur. Vrij uitzicht op natuur verdwijnt.
- K. Reclamant vindt het onacceptabel dat het plan mogelijkheden biedt om de al uitgedunde bomenrij te rooien, terwijl er al genoeg groen wordt opgeofferd met dit plan.

Reactie gemeente

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad B.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad C.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad K.
- D. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad L.
- E. De regionale Woonagenda Cleantech Regio 2018 - 2023 en de herijking daarvan in het Addendum voorzien voor de gemeente Epe in een forse woningbouwopgave. Deze opgave moet zowel tot stand komen door transformatie en door uitbreiding. Daarbij wordt gezocht naar innovatieve woonconcepten met senioren als belangrijke doelgroep. De voorgenomen ontwikkeling van 65 woningen draagt bij aan de invulling van de regionale woningbouwopgave. Voor wat betreft de prijsklassen geldt het volgende. Het woningbouwprogramma voorziet in de bouw van 65 woningen. Daarvan worden 29 appartementen door de woningbouwcorporatie verhuurd als sociale huurwoningen. Verder worden 14 grondgebonden woningen in de categorie middeldure huur of middeldure koop gerealiseerd. De 16 twee-onder-één-kapwoningen en de 6 vrijstaande woning worden in de vrije sector gerealiseerd. Daarmee voorziet het woningbouwprogramma in een gedifferentieerd aanbod in diverse prijsklassen.
- F. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad W.
- G. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad V.
- H. De opmerking van reclamant is juist. De regels voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn opgenomen in artikel 5.2.2 van de planregels. Daarbij geldt dat het bouwen van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan, en dat de afstand tot de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 60 m².
- I. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad II.
- J. Zie de beantwoording van zienswijze 13 onder ad K.
- K. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad PP.

Conclusie

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

25. [Reclamant 25], [Adres 25]. Ontvangen op 31 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A.** Reclamant geeft aan dat er onder het huidige bestemmingsplan geen woningbouw gebouwd mag worden gerealiseerd.
- B.** Volgens reclamant zijn er voldoende andere – minder kwetsbare of beschermde – locaties die voorrang zouden moeten hebben als bouwlocaties.
- C.** Volgens reclamant ligt een deel van het plangebied in de bebouwde kom en een deel erbuiten. De grenzen van de bebouwde kom in de omgevingsvisie van de gemeente Epe zijn incorrect ingetekend.
- D.** Volgens reclamant zal het plan leiden tot (meer) verdroging in de omgeving. De gemeente Epe zou maatregelen moeten treffen om het grondwater op peil te houden.
- E.** Reclamant verwacht een toename en verandering aan verkeersbewegingen. Huidige verkeersdrempels zullen moeten vervangen/aangevuld door snelheidsvertragende maatregelen. Uitritten zouden volgens reclamant niet op de Woestijnweg moeten uitkomen, maar op het plangebied zelf. Dit zou ook tot minder lichtvervuiling leiden.
- F.** Volgens reclamant zal een deel van een hondenuitlaatgebied verdwijnen als gevolg van het plan. Een alternatief voor het uitlaatgebied is niet voorzien in het plan, waardoor andere uitlaatplekken zullen worden overbelast.
- G.** Volgens reclamant zullen verschillende wilde dieren verstoord worden en een kleinere leefruimte krijgen als gevolg van het plan.
- H.** De metingen van het bodem- en asbestonderzoek zijn op geselecteerde locaties verricht, waardoor er volgens reclamant geen compleet beeld ontstaat van eventuele vervuiling.
- I.** Verkeersmetingen zijn tijdens de coronapandemie uitgevoerd, waardoor de metingen volgens reclamant afwijken van een normale situatie, zonder pandemie.
- J.** Reclamant geeft aan dat het plan veel stenen bevat, wat in strijd is met het gemeentelijk beleid om versterking te voorkomen. Bestrating en betegeling rond de woningen zijn niet opgenomen in het plan. Deze zullen ook bijdragen aan versterking.
- K.** Volgens reclamant wordt er te weinig groen geplaatst langs de Woestijnweg. Het is een aaneensluiting van parkeerplaatsen.
- L.** Volgens reclamant heeft het plan weinig van een park, aangezien het weinig groen bevat, en veel parkeerplaatsen en opritten. Dit past volgens reclamant niet bij de klimaatdoelen die minder versterking ambiëren. Reclamant stelt voor een groenstrook met geïntegreerde hondenuitlaatstrook aan de Woestijnweg.

Reactie gemeente

- A.** Zie de beantwoording van zienswijze 22 onder ad C.
- B.** Er is in voorgaande periodes uitvoerig gezocht naar locaties voor het realiseren van het SprengheParc-concept. De initiatiefnemer is overtuigd dat deze locatie goed passend is. Voor de overige beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1 onder ad A.
- C.** Vragen omtrent de voorbereiding en vaststelling van de Omgevingsvisie worden in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet relevant geacht.
- D.** SprengheParc kent een parkachtige opzet met veel ruimte en voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater binnen het plangebied. Centraal in de wijk wordt een wadi aangelegd, die het hemelwater van het noordelijke deel verzamelt en bovengronds afvoert naar een ondiepe vijver of wadi in het zuidelijke deel van het plangebied. Dit gebied ligt aanzienlijk lager. In de wadi en de vijver kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Zie verder ook het waterhuishoudkundig plan (bijlage 5 bij de toelichting).
- E.** Op basis van het verkeersonderzoek (bijlage 2 bij de toelichting) kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie weliswaar toeneemt, maar dat de intensiteiten ook met de verkeersgeneratie van het SprengheParc-verkeer nog goed passen op een erftoegangsweg. Verder geldt dat de gereden snelheden op de Woestijnweg hoger zijn dan wenselijk vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

- F.** Bij de uitwerking van de plannen wordt daarom rekening gehouden met snelheidsremmende maatregelen. Zie verder ook de beantwoording van zienswijze 11 onder ad C.
- G.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad K.
- H.** Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.
- I.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad UU.
- J.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad J.
- K.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad C.
- L.** Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad PP.
- M.** Zie de beantwoording van zienswijze 16 onder ad O.

Conclusie:

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

26. [Reclamant 26], [Adres 26]. Ontvangen op 31 maart 2022.

Samenvatting reactie:

- A. Reclamant verwacht dat het plan zijn/haar uitzicht op omliggende natuur zal belemmeren.
- B. Volgens reclamant zal een deel van een hondenuitlaatgebied verdwijnen als gevolg van het plan. Een alternatief voor het uitlaatgebied is niet voorzien in het plan. Omliggende uitlaatgebieden zullen hierdoor overbelast raken.
- C. Volgens reclamant zijn een aantal potentiële locaties niet meegenomen in de planvorming. Ook ontbreekt er volgens reclamant een motivering waarom er niet van die locaties gebruik wordt gemaakt, en waarom deze locatie gekozen is.
- D. Tijdens een bespreking over de Omgevingsvisie zou een foto van de planlocatie zijn laten zien. Volgens reclamant hebben meerdere deelnemers aangegeven de huidige situatie te willen behouden.
- E. Volgens reclamant is niet beschreven op welke manier een deel van het plangebied wordt opgehoogd.
- F. Volgens reclamant zal het plan leiden tot (meer) verdroging in de omgeving. Maatregelen om het grondwater op peil te houden worden niet genoemd in het plan.
- G. Volgens reclamant is het plan geen park te noemen gelet op het grote oppervlak aan straatstenen. Hiernaast zouden hier ook nog niet ingetekende terrassen en paden bij komen.
- H. Reclamant geeft aan dat het rioleringsplan ontbreekt en verwacht dat er veel water zal worden afgevoerd via niet alleen de wadi, maar ook het riool.
- I. Volgens reclamant zullen wilde dieren verdrongen worden naar andere stukken land als gevolg van het plan. Reclamant pleit om het lage deel van het plangebied terug te geven aan de natuur – eventueel met wandelpaden - aangezien er wilde dieren zijn waargenomen.
- J. Volgens reclamant zijn er voldoende andere – minder kwetsbare of beschermde – bouwlocaties in Vaassen.
- K. Volgens reclamant is er sprake van leeftijdsdiscriminatie, omdat alleen ouderen in de nieuwe woningen zouden mogen wonen.
- L. Reclamant vindt het opmerkelijk dat deel van het plangebied niet openbaar zal zijn, waardoor het uitzicht van omwonenden wordt ontnomen. Het zal bestaande onvrede in de buurt hierover aanwakkeren.
- M. Reclamant vindt het opvallend dat hij/zij in de afgelopen twee jaar geen enkel gemeenteraadslid heeft gezien in de omgeving van het plangebied om te vragen hoe de buurt over de plannen denkt, ondanks dat de buurt actie heeft gevoerd tegen de plannen.

Reactie gemeente:

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 13 onder ad K.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad K.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad A en ad D.
- D. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad F.
- E. Een beschrijving van de manier waarop het plangebied wordt opgehoogd is terug te vinden in het waterhuishoudkundig plan (bijlage 5 van de toelichting). De ophoging van het maaiveld zal waar mogelijk met taluds 1:4 gebeuren vanaf aangrenzende terreinen. Aan de westkant van het plangebied is hiervoor geen ruimte. Hier is gekozen voor het toepassen van een talud 1:2.
- F. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad Z.
- G. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad C.
- H. De opmerking van reclamant is juist. De ontwerptekeningen van de riolering zijn per abuis niet opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan. De tekeningen zijn daarom alsnog opgestuurd naar reclamant, waardoor reclamant in de gelegenheid is gesteld om ook te reageren op de ontwerptekeningen. Van reclamant hebben wij op dit onderdeel van de zienswijze geen aanvullende reactie meer ontvangen.
- I. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad C.
- J. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad U.
- K. Zie de beantwoording van zienswijze 3 onder ad E.
- L. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad L.
- M. De opmerking van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- De ontwerptekeningen van de riolering worden opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan.

27. [Reclamant 27], [Adres 27]. Ontvangen op 31 maart 2022.

Samenvatting reactie

- A. Volgens reclamant is het plan geen park te noemen gelet op het grote oppervlak aan straatstenen. Dit zou strijdig zijn met het gemeentelijk beleid om versterking tegen te gaan. Naast bebouwing, wegen en parkeerplaatsen zouden hier ook nog niet ingetekende terrassen en paden bij komen. Volgens reclamant zou halfverharde wegen beter zijn, ook omdat water zo beter de bodem in kan trekken.
- B. Volgens reclamant gaat het plan ten koste van natuur. Vrij uitzicht op natuur verdwijnt.
- C. Volgens reclamant geeft het beeldkwaliteitsplan een vertekend beeld van de werkelijkheid. Twee parkeerplaatsen en een appartementencomplex zijn hierin niet ingetekend.
- D. Verkeersmetingen zijn tijdens de coronapandemie uitgevoerd. Dit geeft volgens reclamant een verkeerd beeld van de situatie omdat in deze periode veel mensen thuis werkten en daardoor minder reisden.
- E. Volgens reclamant zal een deel van een hondenuitlaatgebied verdwijnen als gevolg van het plan. Een alternatief voor het uitlaatgebied is niet voorzien in het plan.
- F. Volgens reclamant wordt de kans op ongelukken groter als gevolg van de voorziene opritten bij woningen aan de Woestijnweg. Vanaf de opritten is er weinig zicht op de weg vanwege parkeervakken met geparkeerde auto's. Reclamant stelt voor de opritten aan de achterzijde van de huizen te plaatsen, zodat er ook meer groen ontstaat aan de kant van de Woestijnweg.
- G. Reclamant vindt het opmerkelijk dat deel van het plangebied niet openbaar zal zijn, terwijl eerder is toegezegd dat het geheel openbaar zou zijn.
- H. Reclamant vraagt zich af of goede voornemens in de praktijk wel worden gerealiseerd.
- I. Volgens reclamant zal het plan leiden tot (meer) verdroging in de omgeving. Het plan biedt geen maatregelen om het grondwater op peil te houden.

Reactie gemeente

- A. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad C.
- B. Zie de beantwoording van zienswijze 26 onder ad A.
- C. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad D.
- D. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad J.
- E. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad K.
- F. Reactie nog afstemmen.
- G. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad L.
- H. De opmerking van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen.
- I. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad Z.

Conclusie:

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

28. [Reclamant 28], [Adres 28]. Ontvangen op 28 maart 2022.

Samenvatting reactie

De zienswijze is gelijkloidend met zienswijze nr.10. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt daarom volstaan met een verwijzing naar zienswijze nr.10.

Reactie gemeente

Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad A tot en met ad VV.

Conclusie:

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Hiervoor wordt verwezen naar de conclusie van zienswijze 10.

Bijlage 1: Verslag hoorzittingen

Hoorzittingen mei 2022

Hoorzittingen Ontwerp bestemmingsplan Sprengheparc Vaassen (Zaak 369000)

Aanleiding: Zienswijze d.d. 23 maart 2022 [Reclamant 7]
Datum: 11 mei 2022, 13.00 uur;
Aanwezig: [Reclamant 7], 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. Een herhaling van de schriftelijke zienswijze is niet nodig. Reclamant woont 100 meter van het plangebied en ziet liever grasland of een stuk mais dan woningen. Reclamant vindt dat schaarse buitengebieden juist in een omgeving als deze zoveel mogelijk behouden moeten worden. Reclamant vindt dat het plan ontoereikend gemotiveerd wordt. Het blijft onduidelijk waarom gekozen is voor dit plan op deze plek. Reclamant vindt het ergerlijk dat het plan zo slecht gemotiveerd is. Hoe kan het zo zijn dat het college voor dit plan heeft gekozen? De gemeente toetst het plan aan het eigen beleid, daaruit blijkt: plan past niet. Vervolgens zegt de gemeente: het plan past toch wel want het is getoetst aan de uitgangspunten van het beleid. Wat die uitgangspunten zijn, dat staat er niet bij. Dat is voor een overheidsorganisatie een ontoereikende motivering vindt reclamant. Dat er een bouwopgave ligt is begrijpelijk. Dat je evenwicht zoekt tussen vrije sector en sociale huur is ook duidelijk. Niet gemotiveerd is, ook niet tijdens de vraag en antwoordsessies: waarom juist op deze plek? Waarom is er niet gekozen voor een plek in de bebouwde kom? De gemeente moet de beschikbare locaties als uitgangspunt nemen en niet een plek gaan zoeken voor een bepaald initiatief. Dat is veel logischer vindt reclamant. Waarom heeft het college dit zo bedacht? Spelen er nog andere dingen dan worden benoemd? Reclamant wil onderzoeken bij het kadaster wie eigenaar is. Wat de rol van de stichting is. Reclamant is bang voor verloedering. Er is immers geen sprake van afdwingbare medewerking voor netjes bijhouden van de omgeving, het gaat veelal om eigen woningen. De woningen zijn voor senioren bestemd, maar hoe gaat dat straks in de praktijk? De wethouder legt de verdere procedure uit. De zienswijzennota gaat met verslag hoorzittingen naar de raad. Voor de commissievergadering ontvangen indieners van zienswijzen een uitnodiging.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 29 maart 2022 van [Reclamant 17]
Datum: 11 mei 2022, 13.30 uur;
Aanwezig: [Reclamant 17]
en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De wethouder legt de procedure uit. Reclamant heeft een zienswijze ingediend vanwege de dreigende aantasting van de natuur in dit gebied. Er is in deze omgeving al steeds minder natuur. Juist Korte Broek is een uniek stuk natuur. Dat gebied is juist verschaald ten behoeve van meer dieren en planten. Er bloeit en leeft nu ontzettend veel wat onderscheidend is. Waarom worden juist tegen dit gebied seniorenwoningen aangebouwd? Het is op enige afstand, maar het zal wel degelijk impact hebben op dit gebied. De bouw zorgt voor veel meer druk op het gebied zowel tijdens als na de bouw. Reclamant denkt ook aan het Nonnenbos, daar is ook een stuk prachtige natuur, maar dit is nu niet meer toegankelijk. Laat hier niet weer een stuk natuur verloren gaan. Senioren willen bovendien juist in het dorp, dichtbij voorzieningen, wonen en niet op deze plek. Zelfs mensen uit Friesland en Groningen komen speciaal voor dit uniek stukje natuur vanwege de biodiversiteit. Het is zonde als dit straks verdwijnt. Reclamant hoopt dat het plan niet wordt uitgevoerd. Het plan zal ook voor reeën e.d. invloed hebben. Als er straks hekken geplaatst worden kunnen ze geen kant meer op. De wethouder legt het vervolg van de procedure uit.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 25 maart 2022 van [Reclamant 10] en zienswijze d.d. 25 maart 2022 van [Reclamant 28]
Datum: 11 mei 2022, 14.00 uur;
Aanwezig: [Reclamant 10], en [Reclamant 28],
en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

Beide reclamanten hebben ieder een eigen zienswijze ingediend. Tijdens de hoorzitting voeren zij allebei het woord. De wethouder legt de procedure van de hoorzitting uit.

Reclamant is zeer gehecht aan al het groen in het plangebied. Reclamant snapt niet waarom de naam Sprengheparc wordt gebruikt, dit is een aanfluiting. Wat reclamant betreft is het plan een vernieling van de beweging van de sprengen, o.a. van de Egelbeek. Het betrokken gebied zal straks gedraineerd moeten worden. 's Winters staan er nu veel plassen rond de tennishal. Straks wordt al dat water afgevoerd op het Gelders landschap. Wat blijft er straks nog over van de Egelbeek als het extra water van zoveel extra woningbouw moet worden afgevoerd? Is dit wel goed doordacht?

Reclamant woont hier al vanaf 1973. Deze ontwikkeling gaat reclamant aan het hart. Het is nu nog een prachtig natuurgebied. Er is woningnood, maar waarom worden er zulke dure woningen gebouwd? Wie komen er straks wonen, mensen van buiten de gemeente? Hoe gaat dat samen met naoberschap? Er is al volop naoberschap in het bestaande dorp.

Rond 2004 lag er een plan voor nieuwbouw van de Speulbrink. Uiteindelijk gingen de plannen niet door omdat er van de provincie niet gebouwd mocht worden aan die kant van Vaassen. Waarom is het nu anders? Waarom mag het nu wel?

Een deel van het gebied is eerder verhoogd met zand van Vulcanus, afkomstig van gietwerk (modulair gietwerk). Dat is geen schoon zand. Op de schuur in het gebied lagen eerder asbestplaten. Die zijn nooit afgevoerd, dit heeft de grond verontreinigd. Waarom heeft de gemeente geen metingen gedaan op de plaats van de schuur?

Reclamant geniet van de beukenbomen die nog in het gebied staan. Reclamant is bang dat deze beukenbomen nu zullen verdwijnen. Langer geleden zijn er al eens illegaal bomen gerooid. De milieudienst heeft nooit gereageerd op meldingen hierover.

Er wordt gesproken over gezamenlijke auto's voor de toekomstige bewoners. Reclamant vindt het twijfelachtig of dat in de praktijk zo uitpakt. Straks is er nog minder plek om te parkeren.

Reclamant snapt dat Vaassen meer woningen nodig heeft, maar niet juist op deze plek. Er zijn veel geschiktere plekken. Reclamant vindt dat er betaalbaarder woningen moeten komen dan in dit plan. Ook de huurwoningen in het plan zijn veel te duur. De gemeente stelt eisen aan de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen, maar hier komen in de praktijk nog allerlei andere kosten bij: servicekosten bijvoorbeeld.

Het gebied dreigt door de plannen verder te verdrogen: het gras is door de droogte nu al vaak hooi. Het water van de weilanden wordt straks via de wadi afgevoerd naar de beek.

Reclamant heeft met iemand gesproken die metingen deed in Korte Broek. Die constateerde dat er geen beekprikken meer waren. Volgens reclamant komt dit doordat er grond aan de natuur is teruggeven en deze bemeste grond afvloeit in de beek. Hierdoor wordt het water in de beek te zuur. Straks is dat nog meer het geval: het water afkomstig van de bemeste grond komt straks in de Egelbeek terecht.

Volgens reclamant zijn er boringen op de verkeerde plek gedaan: op de schuren in het gebied lagen destijds asbestplaten. Op die plek zijn volgens reclamant geen boringen gedaan.

Het plangebied ligt deels buiten de bebouwde kom, daarom vinden reclamanten het vreemd dat hier nieuwbouw komt. Reclamanten geven aan dat er 3 juristen meekijken naar het plan.

Reclamant is teleurgesteld dat veel vragen die gesteld zijn tijdens het participatietraject niet beantwoord zijn. De onvrede bij de omwonenden is groot.

De wethouder legt de verdere procedure uit.

Reclamant geeft aan dat o.a. het rioleringsplan in de stukken ontbrak. Het is nu toegestuurd aan 1 zienswijzenindieners, maar niet naar iedereen. Het ontwerp bestemmingsplan is dus incompleet.

Reclamant verwacht dat een aantal mensen naar de Raad van State zal gaan als de gemeenteraad het plan in de huidige vorm vaststelt.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 23 maart 2022 van [Reclamant 13]
Datum: 11 mei 2022, 16.15 uur;
Aanwezig: [Reclamant 13],
en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

De wethouder legt de procedure van de hoorzitting uit.

Reclamanten hebben in 2019 kennis gemaakt met de initiatiefnemer. Toen was er nog sprake van 16 woningen, laagbouw. De plannen zijn nu heel anders. De nieuwbouw staat straks tegen hun erfgrans aan. Er is later geen contact meer geweest met de initiatiefnemer.

Reclamanten hebben een milieuvergunning, hebben paarden. In hun vergunning staat dat er een afstand van 60 meter (op sommige plekken 75 meter) moet worden aangehouden tot aan woningbouw. In dit plan wordt deze afstand niet gerespecteerd. De vergunning heeft te maken met overlast en stank door de (14) paarden. Reclamanten gaan er vanuit dat er dus geen nieuwbouw mag komen binnen genoemde 60 meter afstand tot hun perceelsgrens. Maar de nieuwbouwwoningen staan straks direct op de grens van het perceel van reclamanten. Reclamanten vinden dit, ook vanwege hun privacy, een groot bezwaar. Hun huis staat hoger, de nieuwe burens hebben straks vol zicht op hun perceel.

Het gebied grenst ook direct aan het Gelders Landschap, wat natuurgrond is, met daarachter Korte Broek. In dit natuurgebied is veel overheidsgrond en publiek grond gestoken. Straks moet er water onttrokken worden vanwege de nieuwbouw, het gebied daarachter wordt straks droger. Reclamanten vinden dat de nieuwbouw te dicht op hun perceel komen te staan. Zij begrijpen dat woningbouw nodig is, maar waarom buiten de bebouwde kom van Vaassen?

Er ligt hier al een bouwblok dat bebouwd mag worden, maar waarom wordt er gebouwd zo dicht tegen een natuurgebied aan? Dat vinden reclamanten bezwaarlijk.

Hier leven allemaal reeën, vossen, dassen. Het is zonde als dit alles straks verdwijnt. Bovendien is het een bezwaar dat het plangebied echt een stuk lager ligt en een heel nat gebied is. Wat is de invloed op het landschap daarachter en de weides van reclamanten? Het gebied staat nu 's winters helemaal blank. Hier wordt aan voorbij gegaan: de natuur wordt niet gerespecteerd door het plan.

Het wordt geen park zoals wordt aangegeven. Er komen rijen woningen te staan. Hele dure woningen en sociale huurwoningen met grote parkeerplaatsen. Het wild wat hier nu nog loopt wordt straks heel ver terug gedrongen. Reclamanten zijn beducht voor de lichtuitstraling vanuit de nieuwbouwwoningen. Straks zijn er 2 of 3 auto's per woning, dat is echt geen park. Reclamanten hebben juist gekozen voor deze landelijke omgeving. De hele wijk geniet nu nog van het groen. Het is nu nog een wandelgebied. Reclamanten vinden het heel zonde dat dit verdwijnt.

De innovatie van online health monitoring is ingehaald door de tijd, en auto's delen, dat is al geen nieuw concept meer. Reclamanten hopen dat er nog eens goed naar het plan gekeken wordt en dat alsnog wordt gekozen voor een plek dicht bij de kern van het dorp.

De wethouder schetst het vervolg van de procedure.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 29 maart 2022 van [Reclamant 18]
Datum: 16 mei 2022, 15.15 uur;
Aanwezig: [Reclamant 18], en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De wethouder legt de procedure van de hoorzitting uit. Reclamant wil aandacht vragen voor de droogte op de Veluwe. Met name op het kleine stukje aan de Korte Broek, Natura 2000 gebied. Dit is een kwetsbaar gebied, een heel mooi beekdal. De gemeente en de projectontwikkelaar zijn van plan hier 64 woningen te bouwen, terwijl dit een heel kwetsbaar gebied is. Reclamant wil graag dat de gemeenteraad nog een heel diep nadenkt over dit plan. Reclamant is vrijwilliger bij de Bekenstichting, maar spreekt nu namens zichzelf, maar wel met zijn kennis van zaken.

In zijn zienswijze wijst reclamant op de verdroging, natura 2000 gebied en de ligging van de Egelbeek vlakbij de nieuwbouw.

Bij zijn onderzoek heeft reclamant vastgesteld dat er nogal verstrengeling is van belangen binnen de verschillende organisaties die bij het plan betrokken zijn zoals Buro Stedebouw, Gras Advies. Ook de projectontwikkelaar, een stichting en een BV, is verstrengeld. Spelen daarbij eigen belangen een rol? Met name de tekst van de aanbiedingsnotitie komt sterk overeen met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan. Alle conclusies zijn in het bestemmingsplan overgenomen.

Reclamant heeft niet kunnen ontdekken dat er relaties gelegd zijn met andere partijen. Dit hoewel Buro Stedebouw wel zegt dat er contact is geweest met Gelders Landschap en Kastelen en dat er

samenwerking is met het Waterschap.

Reclamant waarschuwt om toch vooral te gaan samenwerken als Waterschap en de gemeente Epe (zie verwijzing in zienswijze naar voorbeeld artikel in Veluwe Actief Krant van juni 2021).

De VNG zegt: een goed bestemmingsplan begint bij een milieueffectrapportage. Dit is niet terug te vinden in het bestemmingsplan.

Reclamant overhandigt een aantal artikelen en vraagt om deze te kopiëren. De kopieën zijn als bijlagen toegevoegd aan dit verslag (zie bijlagen).

Dit materiaal is een schreeuw om aandacht voor de verdroging van de Veluwe.

Reclamant vraagt zich af of het gebruikelijk is dat de aanbiedingsnotitie door een externe partij wordt aangeleverd, dit in opdracht van de projectontwikkelaar. De wethouder geeft aan dat initiatiefnemers vrij zijn in hun keuze aan wie zij opdracht verstrekken.

Reclamant vond het moeilijk om de vinger achter alle informatie te krijgen. Het kostte hem heel veel tijd. Reclamant vindt de hele procedure niet transparant. Wie doet nou precies wat? Heeft de gemeente ambtenaren die zelf onderzoek doen? De wethouder geeft aan dat de initiatiefnemer de onderzoeken aanlevert bij de gemeente. Ambtenaren controleren of de informatie compleet is.

De wethouder schetst het vervolg van de procedure.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 20 februari 2022 van [Reclamant 3]

Datum: 16 mei 2022; 16.30 uur

Aanwezig: [Reclamant 3]

en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De wethouder licht de procedure toe. Reclamant is tegen het ontwerp bestemmingsplan en het bouwen op deze locatie. Het te bebouwen gebied ligt buiten de bebouwde kom. Eerder is gezegd dat aan de westkant van Vaassen niet uitgebreid zou worden. Er zijn binnen de bebouwde kom meer geschikte plekken vindt reclamant. Waarom is er niet naar een andere plek binnen de bebouwde kom gezocht?

De geplande nieuwbouw zorgt voor meer verkeer, verlichting, geluid/lawaai. Dit terwijl het tegen een agrarisch gebied en een natuurgebied aan ligt. Tussen de woningen aan de Woestijnweg en het natuurgebied ligt nu nog een agrarische tussenzone. Straks ligt de bebouwing pal tegen de natuur aan.

Het akoestisch en het verkeersonderzoek is uitgevoerd in coronatijd. Het onderzoek is daarom niet representatief voor normale tijden. Reclamant vindt daarom dat dit onderzoek opnieuw moet worden uitgevoerd nu het verkeersaanbod weer normaal is. In het akoestisch onderzoek wordt ten onrechte al rekening gehouden met mogelijk geluidsarme voertuigen en wegverkeer in de toekomst. Er moet van de huidige situatie worden uitgegaan vindt reclamant.

Toekomstige bewoners zullen vanwege de afstand naar de voorzieningen in het dorp, en naar het werk, en gebrek aan OV op korte afstand, veel auto's nodig hebben met als gevolg meer verkeer en geluid. Er komen tot 106 parkeerplaatsen in het gebied. Dat vindt reclamant behoorlijk veel voor dit stukje grond.

De conclusie van het akoestisch onderzoek is een "redelijke milieukwaliteit", maar vanwege het toekomstige stillere verkeer wordt het uiteindelijk "goed". Reclamant vindt dat deze conclusie gebaseerd is op aannames en dat deze daarom prematuur is.

De benaming "park" vindt reclamant niet kloppen: het is gewoon een nieuwe woonwijk. De wandelpaden zijn straks vooral toegangswegen tot percelen.

Het moet een groen park worden staat er: zonder hoge schuttingen en hoge hagen. Wie gaat dat straks controleren? Wat komt hiervan terecht?

Reclamant maakt zich zorgen over de nabijgelegen natuur, over het natte gebied Korte Broek, de flora en de fauna daar. Reclamant vermoedt dat de keuze voor de uitvoering van dit plan al een voldongen feit is.

De wethouder licht de verdere procedure toe.

Reclamant vraagt zich af of ze wordt beschouwd als belanghebbende omdat ze wat verder weg woont van de nieuwbouwlocatie.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 29 maart 2022 van [Reclamant 21] (digitaal aanwezig)
Datum: 16 mei 2022, 16.45 uur;
Aanwezig: [Reclamant 21],
en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

De wethouder legt de procedure van de hoorzitting uit. Reclamanten zijn met vakantie, de hoorzitting vindt daarom digitaal plaats. Reclamanten staan in beginsel positief tegenover het plan. Voor hen persoonlijk heeft het wel veel impact want ze wonen er vlak naast. Reclamanten hebben diverse gesprekken met de projectontwikkelaar gehad en hebben afspraken gemaakt om de impact zoveel mogelijk te beperken. Maar de projectontwikkelaar is straks weg. De appartementen worden pal naast reclamanten gebouwd. Bewoners zullen straks in de tuin van reclamanten kijken. Reclamanten willen dat de gemeente weet dat dat veel impact op hen heeft.

Reclamanten hebben met de projectontwikkelaar afgesproken om een groenstrook over te nemen.

Zij willen dat deze strook de bestemming wonen/tuin krijgt (in plaats van de bestemming groen).

De nieuwe bestemming geeft de reclamanten ook de kans om de grond logischer in te delen.

Vinden het belangrijk om zich nu te laten horen zodat zij hier later op terug kunnen komen.

Reclamanten hebben tot nu toe met 1 partij gepraat: met de ontwikkelaar. Nu met de gemeente. Met Triada hebben zij nog niet gesproken. Reclamanten snappen dat er sociale woningbouw komt. Maar zouden liever zien dat daar senioren komen wonen. Dat zou passen bij de insteek van het plan.

Zijn de afspraken met de projectontwikkelaar goed vastgelegd? De overeenkomst met de projectontwikkelaar is nu in de afrondende fase geeft reclamant aan. Reclamanten hebben nog geen contact gehad met Triada. Reclamant zouden graag toezegging van Triada hebben dat in de appartementen senioren komen te wonen.

Deze procedure heeft alleen betrekking op de ruimtelijke ordening geeft de wethouder aan. Over de verdere invulling, de bewoning, zegt een bestemmingsplan niets. Dat onderwerp en eventuele verdere stappen is dus aan de reclamanten zelf.

Daarnaast een wat minder belangrijk punt is de geplande ontsluiting. Al het verkeer uit het nieuwe park komt straks via een soort: trechter, het Kouwenaarspad, samen met het overige verkeer.

Reclamanten verwachten daarom dat er een knelpunt zal ontstaan bij de aansluiting van het Kouwenaarspad op de Woestijnweg. Daarom vinden reclamanten een permanente goede ontsluiting op de Woestijnweg noodzakelijk.

De wethouder legt de verdere procedure uit.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 8 maart 2022 van [Reclamant 19], zienswijze d.d. 15 maart 2022 van [Reclamant 6], zienswijze d.d. 28 maart 2022 [Reclamant 12].
Datum: 16 mei 2022, 17.00 uur;
Aanwezig: [Reclamant 19],
[Reclamant 6],
[Reclamant 12],
namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

De wethouder legt de procedure van de hoorzitting uit. Reclamanten vragen zich af of hun zienswijze nog wel zin heeft. Is het besluit niet allang gevallen?

Volgens reclamanten heeft een overbuurvrouw die eerder bij de gemeente werkte al 2 jaar geleden haar woning verkocht omdat zij toen al zeker wist dat hier gebouwd ging worden.

Het gaat nu nog alleen om ontwerp bestemmingsplan geeft de wethouder aan. De gemeenteraad moet nog een besluit nemen. De wethouder licht de verdere procedure toe.

In 2014 is reclamant1 hier komen wonen. Toen zei de makelaar: kijk naar dit prachtige uitzicht hier, er mag hier nooit gebouwd worden, dat heeft de gemeente zo besloten. Er mocht hier niet gebouwd worden vanwege de bescherming van het aangrenzende natuurgebied Korte Broek. Reclamanten vragen zich af: waarom is dit nu anders geworden? Wat is er veranderd?

Er lopen hier reeën, vossen. Deze plannen gaan ten koste van de flora en fauna in Korte Broek.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom en in 2014 is uitgesproken dat er aan de westkant van Vaassen niet gebouwd zou worden.

Reclamanten hebben begrepen dat de gemeente de grens van de bebouwde kom nu al helemaal verlegd heeft zodat het plan nu ineens in de bebouwde kom ligt. Dit blijkt uit de woonvisie of omgevingsvisie volgens reclamanten. Reclamanten vinden dit niet transparant.

Er staan hier nog een serie bomen. Jaren terug zijn een aantal zomaar gekapt.

De bomen blijven staan mits ze niet in de weg staan is aangegeven tijdens de informatieavonden. Reclamanten zijn daarom bang dat de bomen toch zullen verdwijnen.

Initiatiefnemers gaven voordat de procedure was gestart al stellig aan: wij gaan hier bouwen en de initiatiefnemer zei toen al: daar kom ik te wonen. Dit terwijl de omwonenden nog van niets weten.

Dit komt heel raar over. Hoe kan dat?

Er ontstaat straks meer lichtvervuiling ten koste van de dieren. De bewoners hebben straks misschien wel 80 auto's. Dat komt de natuur niet ten goede. Alle uitritten gaan straks de Woestijnweg op. De Woestijnweg is nu al superdruk en gevaarlijk is. Bewoners die straks 2 auto's hebben parkeren straks 1 auto aan de Woestijnweg. Dan krijg je daar dus meer parkeerdruk.

Reclamanten maken zich ook zorgen over de bronbemaling. Het plangebied staat nu vaak blank. De nieuwe bewoners willen droge voeten daarvoor is bronbemaling nodig. Het gevolg is dat het grondwater ook bij omwonenden zal zakken. Wat zijn de gevolgen daarvan voor omwonenden en voor het natuurgebied?

In een filmpje wat reclamant 3 zag zei de bouwer dat de nieuwe wijk wordt afgesloten, omwonenden mogen daar straks niet meer komen. Alleen de bewoners zelf mogen er komen. Hier zijn reclamanten het niet mee eens. Er zijn 386 handtekeningen opgehaald tegen dit plan.

De hondenuitlaatplek verdwijnt straks ook. Waar worden de honden dan straks uitgelaten? Dat levert overlast op voor omwonenden.

Eerst zouden er huizen van 2 tot 3 ton worden gebouwd. Nu worden er huizen van een half miljoen gebouwd en de huurwoningen krijgen een huur tot 1500 euro. Dient dit plan de inwoners van Vaassen of de Randstadbewoners?

Het rapport over geluidsoverlast is opgesteld in de coronatijd. Dat is dus niet representatief voor normale tijden. Volgens reclamanten moet er dus opnieuw onderzoek worden gedaan.

Er zit direct naast het plangebied een manege met een stankcirkel. Hier geldt dat vanaf de erfgrans gemeten 60 meter niet gebouwd mag worden. Hoe zit dat? Dit betekent dat het plan niet kan doorgaan in de huidige vorm. Is dit bekend bij de gemeente?

Wat doet de gemeente met de 386 handtekeningen? Welke waarde hebben die als tegenwicht van het grote geld dat achter deze plannen zit? Reclamanten hebben gevraagd: wie zijn jullie, wie is eigenaar van de grond? Hier kwam geen antwoord op. Reclamanten voelen zich niet serieus genomen door initiatiefnemers.

Waarom komt er een elitewijk naast een volkswijk?

Reclamanten staan positief tegenover de bouw van sociale huurwoningen, daar is behoefte aan.

Maak er verder een mooi park van, ook met een speelplek.

Waarom seniorenwoningen zo ver vanaf de bebouwde kom? Afstand naar het centrum is 3 kilometer, dat is lastig voor ouderen. Er wordt ingezet op naberschap wordt gezegd, maar dat kun je niet afdwingen. Waarom niet bouwen in Kerkenlanden? Dat ligt binnen de bebouwde kom en niet tegen een natuurgebied aan. De bijeenkomsten met de initiatiefnemer in de sporthal en de kerk vonden reclamanten nietszeggend en niet transparant, veel antwoorden bleven uit.