



**Gemeente Epe**

## **Zienswijzennota**

**Ontwerp bestemmingsplan Vaassen, Eierstreekweg 35a - 37**

**<anonieme versie>**

## Inhoudsopgave

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. Inleiding .....               | 3 |
| 2. Zienswijzen .....             | 4 |
| 3. Ambtshalve aanpassingen ..... | 7 |
| 4. Hoorzittingen .....           | 9 |

# 1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Vaassen, Eierstreekweg 35a – 37.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in het amoveren van het aanwezige loonwerkbedrijf en hiervoor in de plaats vier vrijstaande woningen mogelijk te maken. Daarbij zal de bestaande boerderij aan de Eierstreekweg 35A behouden blijven en worden omgezet naar reguliere twee-onder-één-kapwoning.

Met ingang van 9 juni 2022 heeft het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. De ingediende zienswijze voldoet aan deze eisen en is daarom ontvankelijk.

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

## *Ambtshalve aanpassingen*

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

## *Hoorzittingen*

Wethouder Kerkmans (Ruimtelijke Ordening) heeft de indiener van de zienswijze uitgenodigd de zienswijze mondeling te komen toelichten bij hem. De indiener van de zienswijze heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt. De zienswijze is waar nodig aangevuld met tijdens de hoorzittingen aangedragen punten. Een verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

## 2. Zienswijzen

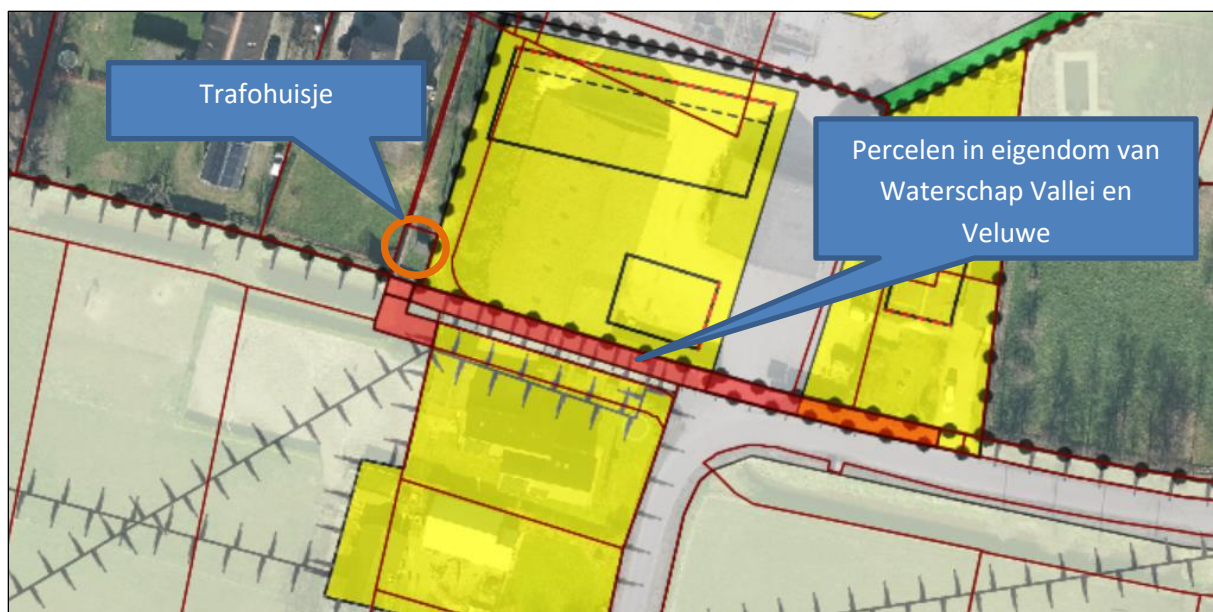
### 1. Zienswijze van [reclamant A], d.d. 29 juni 2022 (ingekomen 4 juli 2022)

#### Samenvatting reactie

- a. Reclamant geeft aan dat er onvoldoende aan inwonersparticipatie is gedaan. Reclamant was in eerste instantie niet uitgenodigd voor de inwonersavond van 6 oktober 2021, via zijn buurman is hij geïnformeerd over het project en de inwonersavond.
- b. Reclamant maakt zich zorgen over verwachte overlast en verloedering rondom een trafohuisje achter de woning van de reclamant. Op de inwonersavond is aangegeven dat dit trafohuisje met een hek wordt afgezet. Het huidige fietspad naast het trafohuisje wordt namelijk afgesloten. Zo ontstaat volgens reclamant een soort niemandsland waar hangjongeren uit het zicht kunnen zitten. Reclamant heeft voorgesteld deze grond te kopen of in bruikleen te gebruiken en te onderhouden, bijvoorbeeld om er een gazon van te maken, dan hoeft het niet te worden afgesloten. De aanwezigheid van kabels onder het trafohuisje is volgens reclamant geen argument om hier geen gazon van te maken. Op deze manier blijft het trafohuisje ook beter bereikbaar voor Liander.
- c. Reclamant is ontevreden over de communicatie met de gemeente; er is traag en onvolledig gereageerd op mails. Reclamant heeft als bijlage het mailverkeer tussen reclamant en gemeente toegevoegd als toelichting.
- d. Volgens reclamant is het verslag van de inspraak – wat als bijlage is toegevoegd bij het bestemmingsplan – onvolledig. Punten van reclamant en zijn burens over ontsluiten en parkeren ontbreken. Reclamant heeft als bijlage een lijst met ontbrekende punten toegevoegd.
- e. Reclamant verwacht dat zijn privacy zal worden belemmerd omdat de voorgenomen woningen uitkijken op de achterzijde van zijn terrein.
- f. Volgens reclamant zou de nokhoogte van de voorgenomen vrijstaande woningen niet hoger dan 8 à 9 meter moeten worden, dan sluit de maatvoering beter aan met de omgeving en de regelgeving van huidige bestemmingsplannen (Buitengebied en Oosterhof Heggeren).
- g. Een hoge erfscheiding is volgens reclamant wenselijk, hoger dan de standaard 1,80 meter, bijvoorbeeld 3 meter. Hiervoor zou groen kunnen worden geplant op de erfgrans van de reclamant, of zowel op het perceel van de reclamant als het perceel van de voorgenomen woningen. Zo zouden reclamant en de nieuwe bewoners meer privacy hebben. Vergroening in de omgeving is ook wenselijk vanuit ecologisch oogpunt, aldus de reclamant.

#### Reactie gemeente

- Ad a. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft is op meerdere momenten in het voortraject overleg geweest met omwonenden, zowel door de initiatiefnemer van het plan als door de gemeente. Wij herkennen ons dan ook niet in de opmerking van reclamant. Wel kunnen wij begrijpen dat wellicht de verwachtingen over de participatie anders zijn dan reclamant had verwacht. Het is immers zo dat, anders dan bij een geheel nieuwe ontwikkeling, de kaders waarbinnen Oosterhof-Zuid vorm krijgt al verwoord zijn in het bestemmingsplan uit 2009. Het plan moet voldoen aan die kaders. De mogelijkheden om het plan vorm te geven zijn dan ook minder dan bij een geheel nieuwe ontwikkeling. Daarnaast merken wij op dat reclamant het specifiek heeft over de inwonersavond van 6 oktober 2021. Deze avond was georganiseerd om met bewoners van de Zichtstede te spreken over de ontsluiting van Oosterhof-Zuid over die weg. Bewoners van de Zichtstede zijn actief uitgenodigd voor die avond. Aangezien reclamant niet aan de Zichtstede woont en de (auto-)ontsluiting van de wijk niet voor zijn perceel is voorzien is reclamant niet actief uitgenodigd. Uiteraard was het niet onze bedoeling om iemand uit te sluiten. Daarom heeft reclamant ook mogen deelnemen aan deze avond. Al met al concluderen wij dat naar onze mening de inwonersparticipatie voldoende heeft plaatsgevonden.
- Ad b. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft is het perceel naast de woning van reclamant niet in eigendom van de gemeente, maar van Waterschap Vallei en Veluwe (zie onderstaande afbeelding). Daarnaast rust op het perceel een zakelijk recht van Liander. Bovendien is het perceel waarop het trafohuisje zelf staat in eigendom van Liander, dus ook niet van de gemeente.



*Eigendomssituatie rondom trafohuisje*

Aangezien de gemeente geen eigenaar is van dit perceel kunnen wij ook geen uitspraak doen over eventuele verkoop of bruikleen van dit perceel. Hiervoor dient reclamant zich te wenden tot het waterschap. Daarbij zal ook rekening moeten worden gehouden met het zakelijk recht van Liander en de aanwezige kabels in de grond.

Bovendien merken wij op dat zowel het trafohuisje als de strook grond naast de woning van reclamant geen deel uitmaken van het voorliggende bestemmingsplan. De opmerking van reclamant heeft dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan Vaassen, Eierstreekweg 35a- 37 en leidt niet tot een eventuele aanpassing van het plan. Overigens zal de gemeente de strook grond tussen Zichtstede en het trafohuisje (vooralsnog) ook in eigendom houden.

- Ad c. Reclamant is van mening dat de communicatie met de gemeente traag en onvolledig is. Uit de door reclamant meegestuurde correspondentie blijkt echter dat veelvuldig contact heeft plaatsgevonden tussen hem en de gemeentelijke projectleider. Wij herkennen ons dan ook niet in dit punt van reclamant. Voorts constateren wij dat deze opmerking van reclamant geen betrekking heeft op de inhoud van het voorliggende plan. De opmerking leidt dan ook niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
- Ad d. Volgens reclamant is het verslag van de inspraak onvolledig. Reclamant noemt hierbij enkele punten die zouden ontbreken. Deze punten zijn echter niet naar voren gebracht tijdens de inspraakmomenten van initiatiefnemer, maar tijdens bijeenkomsten van de gemeente. Het verslag van inspraak ziet alleen op de inspraak door initiatiefnemer en niet op de inspraak van de gemeente. Het verslag geeft dus een compleet overzicht.  
Ter verduidelijking kan hierover worden gemeld dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling door de initiatiefnemer een website is aangemaakt ([www.oosterhofzuid.nl](http://www.oosterhofzuid.nl)) op basis waarvan omwonenden inspraak konden hebben. Naar aanleiding van ingekomen vragen is een persoonlijk gesprek aangegaan met enkele omwonenden. De ingekomen vragen/opmerkingen, alsmede de reactie van de initiatiefnemer, zijn verwerkt in een verslag. Dit verslag is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.  
Naast de participatie door initiatiefnemer is ook door de gemeente diverse malen overleg gevoerd met omwonenden. Dit overleg richtte zich met name op de ontsluiting van Oosterhof-Zuid via de Zichtstede. De punten die reclamant in zijn reactie noemt zijn tijdens de door de gemeente georganiseerde inloopbijeenkomst van 6 oktober 2021 naar voren gebracht. Op 8 december 2021 hebben wij deze punten met de omwonenden, waaronder reclamant, besproken in een videobijeenkomst (vanwege de toen geldende Corona-maatregelen). De door reclamant genoemde punten staan dus los van de inspraak van initiatiefnemer en zijn daarom ook niet in dat verslag opgenomen.
- Ad e. Naast de woning van reclamant, ter plaatse van het huidig loonwerkbedrijf zijn vier nieuwe woningen voorzien. Op onderstaande afbeelding staat de beoogde situatie weergegeven.



*toekomstige situatie naast Eierstreekweg 35*

Van de vier toekomstige woningen grenzen er twee aan het perceel van reclamant (woning 1 en 4). De afstand van deze woningen tot aan het perceel van reclamant is volgens gemeente voldoende om te voorkomen dat de privacy van reclamant onevenredig wordt aangetast. Bovendien staat op de perceelsgrens van reclamant momenteel een forse haag. Deze haag ontnemt voor een belangrijk deel het zicht op de nieuwe woningen. Er is geen aanleiding om het plan op basis van de reactie van reclamant aan te passen.

- Ad f. De toekomstige woning aan de noordzijde van het perceel van reclamant heeft een maximale bouwhoogte (nokhoogte) van 10 meter en een maximale goothoogte van 4 meter. Dit komt overeen met de maximale bouwhoogte voor woningen zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Epe (artikel 26.2 onder a. van dat bestemmingsplan) en dus geldt voor de situatie van reclamant. De toekomstige bouwhoogte wijkt dus niet af van de regels die gelden voor reclamant.

Voorts merken wij op dat voor het voorliggende plan - in opdracht van initiatiefnemer - door een stedenbouwkundig bureau een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan is opgesteld. Dit plan is opgesteld op basis van een analyse van het plangebied en de omgeving. Op basis van dit plan is geconcludeerd dat een woning met een maximale bouwhoogte van 10 meter, samen met een maximale goothoogte van 4 meter, op deze locatie passend is. Wij hebben dit stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan laten toetsen door onze eigen stedenbouwkundigen en onafhankelijke welstandsarchitect. Zij delen de conclusies uit het plan. De opmerking van reclamant geeft geen aanleiding om het oordeel van onze specialisten in twijfel te trekken. De opmerking van reclamant geeft dan ook geen aanleiding om het plan op dit punt te wijzigen.

- Ad g. Reclamant wil een hogere erfafscheiding, bijvoorbeeld in de vorm van groenblijvende bomen. Hierover merken wij op dat het reclamant vrij staat – met inachtneming van privaatrechtelijke regels (o.a. ‘burenrecht’) – om op zijn erf groenblijvende bomen aan te planten bij wijze van erfafscheiding. Het bestemmingsplan Buitengebied Epe, wat geldt op het perceel van reclamant staat dit niet in de weg. Een aanpassing van het bestemmingsplan op dit aspect is dan ook niet aan de orde.

*Uit de hoorzitting zijn geen aanvullingen naar voren gekomen.*

#### Conclusie

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

### 3. Ambtshalve aanpassingen

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

#### Bestemming Agrarisch wijzigen in bestemming Tuin

In het ontwerp bestemmingsplan Vaassen, Eierstreekweg 35a – 37 hebben de percelen kadastraal bekend Vaassen sectie C nummers 4294 en 4295 de bestemming Agrarisch gekregen. Uit nadere controle is echter gebleken dat deze twee percelen zijn ingericht als tuin. Ook staan op de percelen een tuinkas en een prieel.

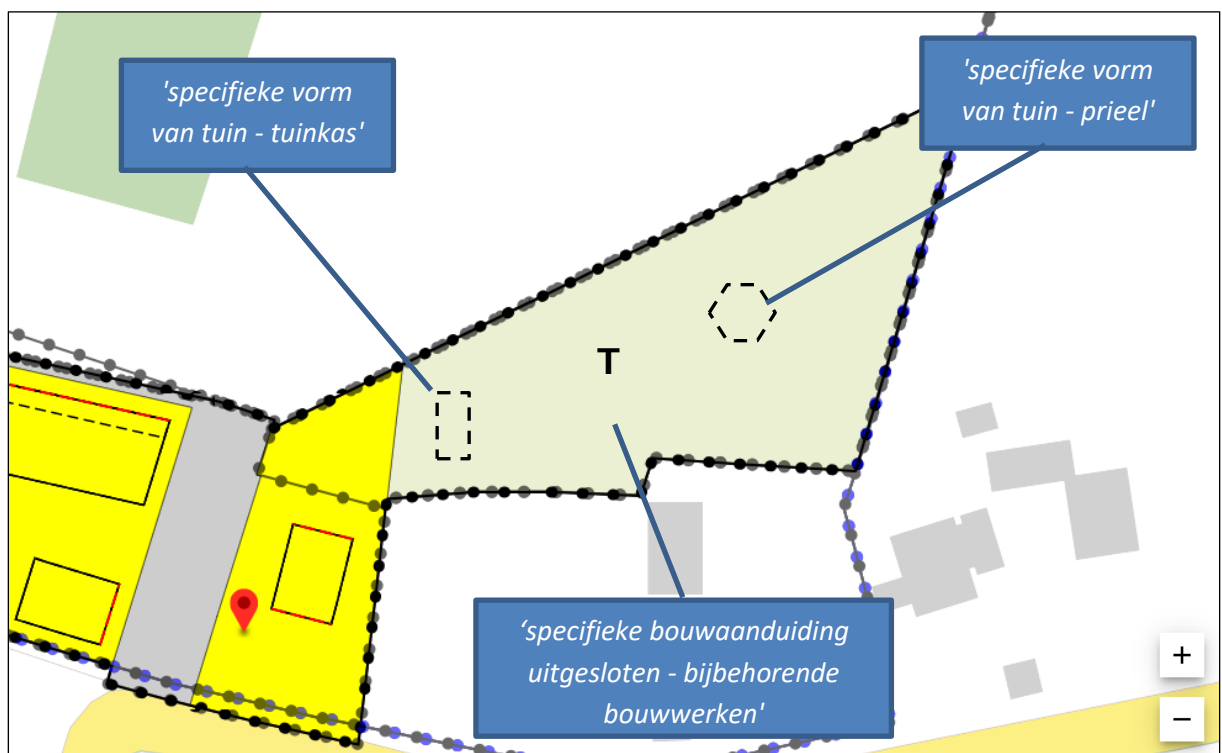
Ruimtelijk is er geen bezwaar om beide percelen te gebruiken als tuin. Ook ligt het niet in de lijn der verwachting dat beide percelen ooit nog een agrarische functie krijgen. Er is dan ook geen bezwaar om de bestemming te wijzigen in Tuin.

Wel is het de bedoeling om de openheid van beide percelen te borgen. Extra bouwwerken zijn daarom niet toegestaan. Voor het prieel en de tuinkas wordt daarom een specifieke aanduiding opgenomen. Op de rest van de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Het omzetten van de bestemming Agrarisch in de bestemming Tuin leidt tot de volgende wijzigingen op de verbeelding en in de regels:

#### Verbeelding

- De bestemming Agrarisch op de percelen kadastraal bekend Vaassen sectie C nummers 4294 en 4295 wordt gewijzigd in de bestemming Tuin;
- Op de percelen kadastraal bekend Vaassen sectie C nummers 4294 en 4295 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bijbehorende bouwwerken' gelegd;
- Ter plaatse van de tuinkas wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – tuinkas' gelegd;
- Ter plaatse van het prieel wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – prieel' gelegd.



Aanpassingen verbeelding bestemmingsplan Vaassen, Eierstreekweg 35a – 37

## Regels

- Artikel 3 Agrarisch komt in zijn geheel te vervallen;
- Een nieuwe artikel 3 'Tuin' wordt opgenomen. Dit artikel luidt als volgt:

### **Artikel 3 Tuin**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij woonhuizen;
- b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken' zijn geen erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, of de rechtsopvolger(s) daarvan;

met daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### **3.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### **3.2.1 Bouwwerken**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bijbehorende bouwwerken' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

##### **3.2.2 Uitzonderingen op verbod**

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. een tuinkas, met dien verstande dat:
  1. deze uitsluitend gebouwd mag worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – tuinkas';
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. een prieel, met dien verstande dat:
  1. deze uitsluitend gebouwd mag worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – prieel';
  2. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen.
- c. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

## 4. Hoorzittingen

### Ontwerp bestemmingsplan Vaassen, Eierstreekweg 35a-37 (zaak 361416)

Aanleiding: Zienswijze d.d. 17 juli 2022 van [reclamant A]  
Datum: 5 oktober 2022 10.15 uur;  
Aanwezig: [reclamant A]  
en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman  
(secretaris)

Uitleg procedure hoorzitting. Reclamant vindt de inwonersparticipatie over het bestemmingsplan naast zijn woning onder de maat. Heeft volgens hem hierover nooit een gesprek gehad. De contacten verlopen volgens moeizaam.

Reclamant heeft een aantal jaren geleden zelf verbouwd en moest toen een vergunning aanvragen. De gemeente vroeg toen: heb je wel met de burens overlegd? Reclamant is toen met tekeningen naar de burens gegaan voor overleg.

Eenzelfde overleg is in dit geval volgens reclamant niet gevoerd. Hij heeft het gevoel weggestuurd te worden met een kluitje in het riet en voelt zich als inwoner niet serieus genomen.

Reclamant heeft zijn belangen nu benoemd in een zienswijze, maar hij had liever eerder in het proces gedaan, voor de besluitvormingsfase.

Reclamant ziet de nut en noodzaak van het plan en heeft daarover inhoudelijk geen opmerkingen.

Reclamant heeft wel behoefte aan het gesprek.

Reclamant geeft aan dat de tekeningen nu al heel uitgewerkt en gedetailleerd zijn: hoogte van de erfafscheidingen staat al genoemd. Daar is blijkbaar nu al over nagedacht? Is er sprake van een coördinatieregeling? Beantwoording van de zienswijze volgt in de zienswijzennota.

Reclamant kan eventueel bij de raadscommissie nog inspreken.

Reclamant is bij een inwonersavond geweest over parkeren en de ontsluiting. Reclamant dacht dat dit over het hele ontwerp bestemmingsplan ging.

Het gaat reclamant om de participatie. Hij wil in gesprek over de woningen naast zijn huis, nu staat er een loonbedrijf. Straks heeft hij minder privacy. Reclamant heeft ideeën geopperd om dat wat te verzachten. Maar hij moet dan wel in gesprek kunnen daarover.

Uitleg verder proces.