

Zienswijzennota

Ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid

<anonieme versie>

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen	27
4. Hoorzittingen	29

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid.

Het ontwerp uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van 83 grondgebonden woningen tussen de Wanstede en de Zichtstede aan de oostkant van Vaassen.

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 in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn twaalf zienswijzen ingediend. Alle 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. Alle zienswijzen voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk.

Van de binnengekomen zienswijzen 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 alle indieners van een zienswijze uitgenodigd de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. Tien indieners van een zienswijze /hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn 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. 13 juni 2022 (ingekomen 15 juni 2022)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant stelt voor dat de toekomstige twee-onder-een-kapwoningen aan de oostzijde van het plangebied verplaatst worden naar de rand van het plangebied en de weg wordt verlegd, zodat de tuinen van de toekomstige twee-onder-een-kapwoningen en de rijwoningen niet op elkaar uitkijken. Reclamant heeft een verbeelding - waarin haar voorstel is ingetekend – aangeleverd. In deze verbeelding worden ook de woningen omgeklapt, zodat de achtertuinen van de toekomstige twee-onder-een-kapwoningen naar het buitengebied georiënteerd zijn.

Reactie gemeente

- Ad a. Voor de ruimtelijke opzet van de nieuwe woonwijk is door een ter zake deskundig bureau een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is door onze eigen deskundigen beoordeeld en goedgekeurd. Dit plan gaat ervan uit dat de toekomstige twee-onder-een-kapwoningen aan de oostzijde en de rijwoningen met de voorkant georiënteerd zijn naar het buitengebied, respectievelijk de openbare ruimte. De reden hiervoor is dat als de twee-onder-een-kapwoningen met de achterkant naar het buitengebied georiënteerd zijn, vaak – al dan niet na verloop van jaren – een verrommeld beeld ontstaat door een grote diversiteit aan schuren, schuttingen en andere erfafscheidingen. Door langs de rand van het plangebied een weg te leggen en de voorkanten van de twee-onder-een-kapwoningen hierop te oriënteren ontstaat, gezien vanuit het buitengebied, een rustiger en eenduidiger beeld van de nieuwe woonwijk Oosterhof-Zuid. Ditzelfde geldt voor de rijwoningen, waarvan de voorkanten zijn georiënteerd op het centrale groen. Als de woningen worden 'omgeklapt' komen de achterkanten richting het centrale groen te liggen en ontstaat vanuit de openbare ruimte een verrommeld beeld. Dit is onwenselijk. Om deze reden is er bewust voor gekozen om de woningen met de achtertuinen aan elkaar te laten grenzen.

Conclusie

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

2. Zienswijze van [reclamant B], d.d. 5 juli 2022 (ingekomen 6 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant geeft aan dat het hoekstuk op het perceel c3804 niet is ingetekend in het uitwerkingsplan. Reclamant heeft een overeenkomst met dhr. L. Nikkels voor de aankoop van dit stuk grond. Reclamant heeft een verbeelding als bijlage meegestuurd.
Uit de hoorzitting is geen aanvulling naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. Het hoekstuk waar reclamant op doelt maakt op dit moment nog deel uit van het perceel kadastraal bekend Vaassen, sectie C, nummer 3832. Dit perceel is in zijn geheel onderdeel van het voorliggende uitwerkingsplan voor Oosterhof-Zuid. In het uitwerkingsplan heeft deze hoek de bestemming Groen gekregen. Op de luchtfoto van 8 april 2000 is echter al te zien dat deze hoek in gebruik is als tuin van Wanstede 23 (zie onderstaande afbeelding).



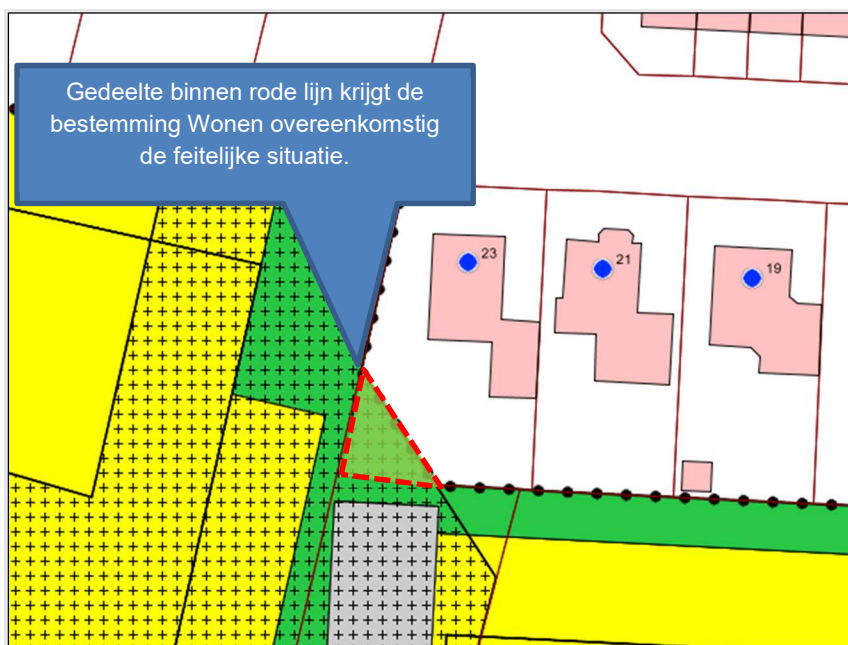
Luchtfoto 8 april 2000

Het klopt dat reclamant met de initiatiefnemer een overeenkomst heeft over de aankoop van deze grond. Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar om aan dit hoekstuk de bestemming 'Wonen' te geven, behorend bij Wanstede 23. Aan de wens van reclamant wordt daarom tegemoet gekomen.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het uitwerkingsplan te wijzigen. De volgende aanpassing wordt doorgevoerd:

- Een gedeelte van het perceel kadastraal bekend Vaassen, sectie C nummer 3821 krijgt de bestemming Wonen, een en ander overeenkomstig de onderstaande afbeelding.



Aanpassing op perceel Vaassen, sectie C nummer 3821

3. Zienswijze van [reclamant C], d. d. 8 juli 2022 (ingekomen 13 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Volgens reclamant zullen de bomen aan de achterzijde van Wanstede 19 - aangegeven in het stedenbouwkundig en inrichtingsplan - een onaanvaardbare hoeveelheid licht wegnemen van deze zelfde woning, ook omdat er aan de voorzijde van de woning ook al bomen staan.
- b. In overleg met dhr. Nikkels is volgens reclamant afgesproken dat er geen bomen op deze locatie zouden worden geplant, enkel lage beplanting (struiken).
- c. Volgens reclamant zouden de twee rijen te plannen woningen aan beide zijden van de wadi 90 graden gedraaid moeten worden. Zo wordt de vrijstaande woning niet ingeklemd tussen twee rijen woningen (reeds bestaand aan de voorzijde en nieuw aan de achterzijde). Reclamant heeft een verbeelding als bijlage meegestuurd.

Uit de hoorzitting is geen aanvulling naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. De bomen waarover reclamant schrijft maken deel uit van de groenzone die ligt aan de noordkant van het plangebied en functioneert als groene buffer naar de bestaande woonwijk. Het betreft deels bestaand groen (houtsingel en bomen). Deze houtsingel aan de noordzijde blijft zo veel mogelijk intact en wordt aangevuld waar dit ontbreekt. In de bestaande houtsingel staan nu ook al bomen. Deze structuur wordt verder aangevuld en versterkt. Daarnaast is het doel dat het plan een bijzonder natuurinclusief karakter zal krijgen. Een goed functionerende en ecologisch waardevolle houtsingel bestaat uit een boom-, kruid- en struiklaag. Dit wordt op deze locatie nagestreefd. De verwachting is dat de bomen in de houtsingel geen onevenredige hinder zullen geven voor reclamant. Volledigheidshalve merken wij nog op dat uit vaste jurisprudentie volgt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De gemeente kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.
- Gelet op bovenstaande is er geen aanleiding om het plan op dit aspect aan te passen.
- Ad b. Er is een gesprek tussen reclamant en initiatiefnemer, waarin de wensen van reclamant kenbaar gemaakt zijn. Echter zijn er nooit toezeggingen gedaan over de type beplanting. Ook tussen initiatiefnemer en gemeente is overleg geweest over de inrichting van de groenzone. In dit overleg zijn eveneens geen concrete toezeggingen gedaan over het niet aanplanten van bomen. Als gemeente streven wij naar een goed functionerende en ecologisch waardevolle houtsingel. Daarom houden wij vast aan een opbouw van bomen-struiken-kruiden, zoals beschreven onder ad a. Daarbij onderschrijven wij nogmaals onze verwachting dat de bomen in de houtsingel geen onevenredige hinder zullen geven voor reclamant. Wel zullen wij voorafgaand aan de uitvoering in overleg treden over de exacte soorten die worden aangeplant.
- Ad c. Binnen de aanwezige randvoorwaarden van het vastgestelde bestemmingsplan van 2009 dient een centrale groenzone (minimaal 3000 m²) te worden gerealiseerd. Deze groenzone zal ook functioneren als wadi voor waterberging. De ligging en oriëntatie van de groenzone en de ruimtelijk opzet en oriëntatie van de nieuwe wijk zijn het gevolg van een uitgebreide analyse van het gebied. Als tegemoetgekomen wordt aan de wens van reclamant wordt deze ruimtelijke structuur aangetast en gaat de oriëntatie van een aanzienlijk deel van de woningen op de centrale groenzone verloren. Dit is niet wenselijk. Ook is het maar de vraag of dan kan worden voldaan aan de uitwerkingsvoorwaarden, waaronder de realisatie van een centrale groenzone van minimaal 3000 m². Het gegeven dat de vijf vrijstaande woningen aan de Wanstede aan de achterzijde burens krijgen doet hieraan niets af. Bovendien wordt tussen de vijf vrijstaande woningen en de nieuwe woningen van Oosterhof-Zuid een groenzone aangelegd, waardoor de tuinen niet direct aan elkaar grenzen. De opmerking van reclamant leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Conclusie

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

4. Zienswijze van [reclamant D], d.d. 12 juli 2022 (ingekomen 14 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Volgens reclamant is er te weinig aandacht gegeven aan de bestaande aangrenzende bebouwing als het gaat om natuurinclusiviteit en aandacht voor een groen en landschappelijk karakter. Reclamant is van mening dat enkel is gekeken naar de nieuwe uitbreiding en niet c.q. onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande aangrenzende bebouwing.
- b. Reclamant stelt voor dat een grotere afstand (d.m.v. een groenstrook) - dan voorgenomen in het uitwerkingsplan - tussen de bestaande en nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Dit zou volgens reclamant namelijk leiden tot meer ruimte waardoor het landschappelijk karakter voor de bestaande bebouwing in stand blijft.

Uit de hoorzitting is geen aanvulling naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. Primair voorziet het voorliggende uitwerkingsplan in de ontwikkeling van Oosterhof-Zuid en dus niet in ontwikkeling van de aangrenzende woonwijk. Daar waar het gaat om het realiseren van een groen en landschappelijk karakter wordt in eerste instantie dan ook gedoeld op de nieuwe woonwijk. Desalniettemin is bij het ontwerpen van Oosterhof-Zuid wel degelijk rekening gehouden met de aanwezige bebouwing en (groen)structuren in de omgeving. Uit het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan, welke als bijlage bij het uitwerkingsplan zijn gevoegd, blijkt op welke wijze rekening is gehouden met omliggende bebouwing en structuren. Met de situatie van reclamant is onder meer rekening gehouden door de aanleg van groenzone die een natuurlijke buffer vormt tussen de bestaande en de nieuwe woonwijk. Geconcludeerd wordt dat wel degelijk rekening is gehouden met de bestaande bebouwing. De opmerking van reclamant leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.
- Ad b. Binnen de aanwezige randvoorwaarden van het vastgestelde bestemmingsplan van 2009 dient een centrale groenzone (minimaal 3000 m²) te worden gerealiseerd. Deze groenzone zal ook functioneren als wadi voor waterberging. Tussen de bestaande vijf vrijstaande woningen aan de Wanstede en het nieuwe plan zal een groenstrook gerealiseerd gaan worden. Waar mogelijk zal het bestaande groen (houtsingels en bomen) worden gehandhaafd en aangevuld waar dit ontbreekt. Een goed functionerende en ecologisch waardevolle houtsingel bestaat uit een boom-, kruid- en struiklaag. Dit wordt op deze locatie nagestreefd. De opzet van het plan biedt geen ruimte voor verdere vergroting van de groenstrook en vergroting is voor de ecologische functie ook niet noodzakelijk. Aan het verzoek van reclamant wordt daarom niet tegemoetgekomen.

Conclusie

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

5. Zienswijze van Mw. Mr. H.P.J.G. Berkers, DAS Rechtsbijstand, namens [reclamant E], d.d. 13 juli 2022 (ingekomen 14 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Volgens reclamant is het uitwerkingsplan in strijd met de uitwerkingsregels, zoals neergelegd in het moederplan bestemmingsplan Oosterhof Zuid. Er is namelijk geen secundaire ontsluitingsweg voorzien voor het autoverkeer, terwijl deze wel beschreven staat in de regels van het moederplan. Hierdoor moet alle autoverkeer via de ontsluiting over de Zichtstede moeten gaan. Dit zal volgens reclamant als gevolg hebben dat o.a. de groenstroken langs de Zichtstede zullen verdwijnen als gevolg van de herinrichting van deze ontsluitingsweg.
- b. Reclamant heeft een voorstel gedaan voor een secundaire ontsluitingsweg, al dan niet voor éénrichtingsverkeer. Zichtstede zou dan ook éénrichtingsverkeer krijgen. Het voorstel is in de vorm van een verbeelding als bijlage toegevoegd.

Uit de hoorzitting is het volgende naar voren gekomen:

- c. Reclamant maakt zich zorgen over het bouwverkeer. Reclamant stelt voor om een bouwweg achterlangs te leggen.

Reactie gemeente

Ad a. Het Moederplan uit 2009 geeft aan dat de Zichtstede de hoofdontsluiting van Oosterhof-Zuid voor autoverkeer dient te worden. Daarnaast staat in de toelichting van dat plan dat in verband met sluipverkeer, voor auto's geen doorlopende route mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat in het plangebied een zogenaamde 'knip' moet worden gelegd. De exacte locatie van deze knip is niet in het Moederplan vastgelegd.

De Zichtstede is momenteel een doodlopende weg, waaraan slechts enkele woningen liggen. De Zichtstede is echter, vanuit verkeerskundig oogpunt, veiligheid en leefbaarheid gezien, met aanpassingen goed in te richten om het verkeer van en naar het plangebied in de toekomstige situatie af te wikkelen. Dit blijkt uit het verkeersonderzoek welke als bijlage bij het uitwerkingsplan is gevoegd. Zonder de voorgenomen ontwikkeling rijden in 2032 ca. 176 motorvoertuigen per etmaal over de Zichtstede. Inclusief de ontwikkeling van Oosterhof-Zuid zijn dat in 2032 ca. 874 motorvoertuigen per etmaal. Dit is ruim onder de grens van 1.248 motorvoertuigen per etmaal die voor een dergelijke weg wordt gehanteerd. De voorgenomen primaire ontsluiting van de nieuwe wijk via de Zichtstede leidt dus niet tot verkeerskundige problemen. Wij begrijpen dat een toename met ca. 700 motorvoertuigen over de Zichtstede als negatief wordt ervaren door de huidige bewoners aan de Zichtstede. Wij zijn echter van mening dat de nieuwe situatie de leefbaarheid niet in die mate aantast dat geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Een ontsluiting van de nieuwe wijk via de noordzijde (via de Wanstede) leidt daarentegen wel tot verkeerskundige en veiligheidsproblemen. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de wegen ten noorden van het plangebied aan de maximale belasting zitten. Extra autobewegingen op deze weg en de overige wegen richting de Laan van Fasna zijn niet wenselijk, vanuit veiligheid en leefbaarheid. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Oosterhof-Zuid in 2009 was hier nog geen sprake van. Er is sprake van voortschrijdend inzicht.

De stelling van reclamant dat niet voldaan wordt aan de uitwerkingsregels bestrijden wij. Ondanks het voortschrijdend inzicht, zoals hiervoor geschetst, voorziet het plan nog steeds in een secundaire ontsluiting voor autoverkeer, al is dat slechts voor één woning. Wel zullen wij de 'knip' in het plan iets verschuiven, om zodoende het verkeer op de Zichtstede nog iets verder te beperken. Hierdoor worden drie woningen ontsloten via de Wanstede. Deze aanpassing stuit niet op verkeerskundige bezwaren. Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan wordt hierop aangepast. Daarnaast treden wij tijdig met aanwonenden in overleg over de toekomstige inrichting van de Zichtstede.

- Ad b. Aan het voorstel van reclamant wordt niet tegemoet gekomen. Allereerst ontbreekt de verkeerskundige noodzaak voor de aanleg van een geheel nieuwe weg (met de daarbij behorende kosten). Zoals uit bovenstaande blijkt is de Zichtstede uit verkeerskundig oogpunt, veiligheid en leefbaarheid geschikt te maken voor de toekomstige verkeersafwikkeling.

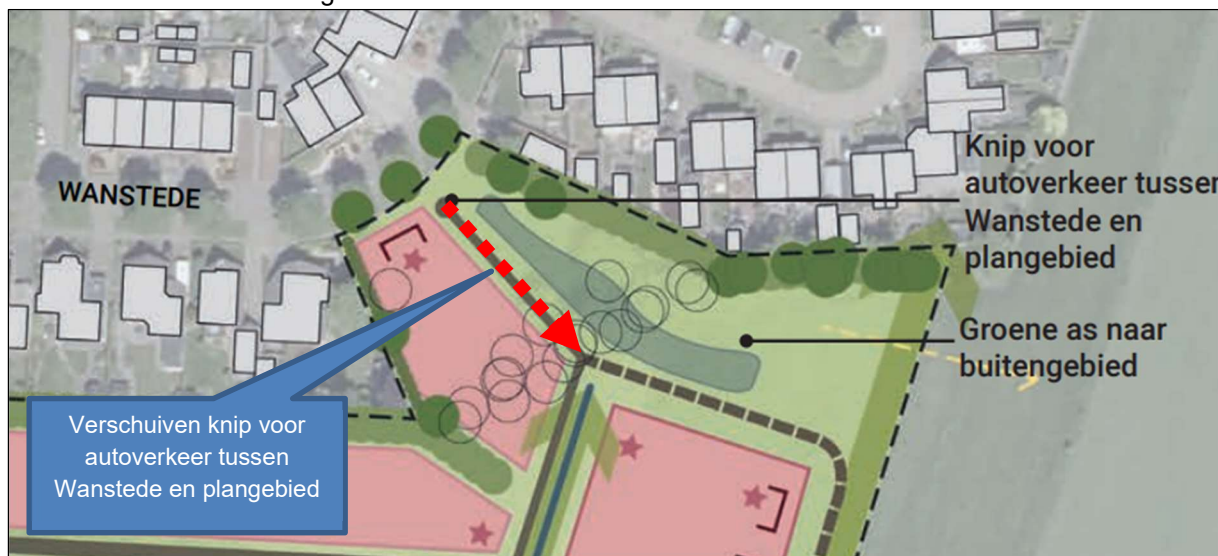
Daarnaast doorkruist de door reclamant voorgesteld weg diverse percelen van particulieren. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben niet de beschikking over deze gronden. Daarnaast wordt de weg aangelegd grenzend aan diverse achtertuinen van particulieren. Dit is niet wenselijk en leidt mogelijk tot andere/nieuwe bezwaren, ook vanwege (mogelijke) strijdigheid met het Moederplan uit 2009. Ten slotte is het stedenbouwkundig en landschappelijk niet wenselijk om een geheel nieuwe weg aan te leggen – al dan niet omgeven door nieuwe woonbebouwing – overeenkomstig het voorstel van reclamant. Wij nemen het voorstel daarom slechts ter kennisgeving aan en komen hier verder niet aan tegemoet.

- Ad c. De route voor bouwverkeer maakt geen deel uit van de voorliggende procedure. Wel wordt voorafgaand aan de bouw in overleg getreden met omwonenden over de afwikkeling van het bouwverkeer.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het uitwerkingsplan te wijzigen. De volgende aanpassing wordt doorgevoerd:

- De knip voor autoverkeer tussen Wanstede en plangebied wordt verschoven overeenkomstig de onderstaande afbeelding.



Uitsnede stedenbouwkundig plan, incl. voorstel voor verschuiven verkeerskundige knip

- De toelichting van het Uitwerkingsplan wordt aangepast op basis van de verschuiving van de knip.
- Het stedenbouwkundigplan wordt aangepast op basis van de verschuiving van de knip.
- Het verkeersonderzoek wordt niet aangepast op basis van de verschuiving van de knip, volstaan wordt met de vermelding in de toelichting van het uitwerkingsplan, dat als gevolg van het verschuiven van de knip, het aantal verkeersbewegingen op de Zichtstede lager uitvalt dan in het verkeersonderzoek is aangegeven.

6. Zienswijze van [reclamant F], d.d. 13 juli 2022 (ingekomen 15 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant geeft aan dat in het ontwerp uitwerkingsplan op een huidig speelterrein een tweetal gebouwen is ingetekend. Dit is in strijd met afspraken die zijn gemaakt bij de aankoop van een perceel van de gemeente in 1994 (Wanstede 15). Hierbij zou namelijk medegedeeld zijn dat het speelterrein niet bebouwd zou worden.
- b. Reclamant geeft aan dat in bestemmingsplan Oosterhof Zuid ook woningen zijn ingetekend op deze locatie. Volgens reclamant is dit echter niet relevant aangezien hierover werd medegedeeld dat de het plan op een later moment zou worden uitgewerkt.
- c. Volgens reclamant zouden de twee gebouwen beter geplaatst kunnen worden op de wel in het bestemmingsplan (Oosterhof Zuid) opgenomen landbouwgrond, die nu (zonder verklaring) niet meer in het gebied van het uitwerkingsplan is opgenomen. Zo zou er meer groen overblijven binnen het plan. Ook zou de insteekweg naar de twee-onder-een-kapwoning niet meer nodig zijn, waardoor de kans op sluipverkeer naar de Wanstede verkleint.
- d. Reclamant geeft aan dat indien de twee gebouwen op het huidige speelterrein zouden worden gerealiseerd, dat dit zou leiden tot planschade bij de reclamant.
- e. Volgens reclamant zou ontsluiting richting de Wanstede (anders dan voor fietsverkeer) moeten worden voorkomen aangezien de huidige situatie op de Hommelbrinkstede onoverzichtelijk is.
- f. Op de kaart van het uitwerkingsplan is tussen de kavel van de reclamant en de twee voorgenomen gebouwen naast de kavel een groene lijn aangebracht. Reclamant vraagt de gemeente te bevestigen dat met deze lijn wordt aangegeven dat het bestaande groen langs de perceelgrens gehandhaafd blijft en voor zover nodig aangevuld zal worden, aangezien het uitwerkingsplan hierover geen duidelijkheid geeft.
- g. De voorgenomen groenstrook aan de achterkant van de kavels aan de Wanstede komt niet overeen met de afspraken die gemaakt zijn tussen Bouwbedrijf Nikkels en bewoners van de Wanstede. Zo geeft het stedenbouwkundig en uitwerkingsplan aan dat er hoge bomen worden geplant, terwijl zou zijn aangegeven dat hoge bomen geen optie waren voor de bewoners. Ook zou de bestaande houtopstand deel uit gaan maken van de nieuwe plantstrook, terwijl deze volgens reclamant verwaarloosd en oud is en afwijkt van het in het plan aangegeven inrichtingsidee.
- h. Reclamant stelt voor een geheel nieuwe eenduidige plantstrook, conform de inrichtingswensen van de eigenaren van de desbetreffende kavels, te realiseren.
- i. Volgens reclamant is de communicatie aangaande het uitwerkingsplan niet voldoende geweest. De website oosterhofzuid.nl zou een al gedetailleerd plan bevatten waar weinig beweging meer in zat. Ook van de gemeente heeft reclamant ter zake van de planontwikkeling niets gehoord. Reclamant had een meer open houding verwacht, mede gelet op de uitlatingen tijdens de raadsvergadering op 2 juli 2009.

Uit de hoorzitting is geen aanvulling naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. Reclamant geeft aan dat op 21 juli 1994 in het gemeentehuis een gesprek heeft plaatsgevonden, waarbij is aangegeven dat naast de woning van reclamant niet gebouwd zou worden. Een dergelijke toezegging is bij de gemeente niet terug te vinden. Daar komt bovendien bij dat het plangebied, waaronder de locatie naast de woning van reclamant, in 2009 een woonbestemming heeft gekregen. Dit plan is onherroepelijk en vormt het planologisch-juridisch kader waar momenteel aan wordt getoetst. Dit onherroepelijk plan maakt bebouwing op de genoemde locatie mogelijk. De opmerking van reclamant doet hier niets aan af en wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, is het wel degelijk relevant dat de desbetreffende locatie reeds een woonbestemming heeft gekregen in het bestemmingsplan Oosterhof-Zuid (het Moederplan). Dat plan is immers onherroepelijk en vormt het planologisch-juridisch kader waar momenteel aan wordt getoetst. Het Moederplan staat de realisatie van woningen op de genoemde locatie toe. Bij de uitwerking is het nu voorliggende

- plan tot stand gekomen, met inachtneming van de uitwerkingsregels uit het Moederplan. De opmerking van reclamant wordt verder voor kennisgeving aangenomen.
- Ad c. Een gedeelte van het oorspronkelijk plangebied van het bestemmingsplan Oosterhof-Zuid uit 2009 is niet in het voorliggende uitwerkingsplan opgenomen, maar maakt deel uit van het bestemmingsplan Eierstreekweg 35a-37. Het voorliggende plan is het resultaat van onderhandelingen (door initiatiefnemer) met grondeigenaren en planvorming door het stedenbouwkundig bureau. Dit heeft naar ons idee geresulteerd in een evenwichtig plan, dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en waarin alle belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Voorts merken wij op dat de angst van reclamant voor sluipverkeer richting Wanstede niet gedeeld wordt. Dit wordt fysiek onmogelijk gemaakt.
- Ad d. De vraag of er al dan niet sprake is van planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling maakt geen deel uit van deze procedure. Reclamant kan binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan een verzoek voor tegemoetkoming in de planschade indienen volgens de daarvoor bedoelde procedure. Een onafhankelijke deskundige zal dan beoordelen of sprake is van waardevermindering van de woning en zo ja hoeveel. Voor deze procedure heeft de opmerking van reclamant geen gevolgen.
- Ad e. De gemeente heeft getracht enerzijds te voldoen aan de uitwerkingsregels uit Moederplan 2009, waarin onder andere is opgenomen dat Oosterhof-Zuid een secundaire ontsluiting voor autoverkeer dient te hebben via de Wanstede. Anderzijds heeft de gemeente oog voor de actuele situatie van relatief hoge intensiteiten op de Hommelbrinkstede en de achterliggende wegen vanaf de Laan van Fasna, zoals door reclamant genoemd. Daarom is er voor gekozen het minimum van één woning in Oosterhof-Zuid voor auto's te laten ontsluiten op de Wanstede. Alle andere woningen worden ontsloten via de Zichtstede. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van reclamant. Een aanpassing van het plan is dan ook niet noodzakelijk.
- Ad f. Met de door reclamant genoemde lijn wordt inderdaad aangegeven dat het bestaande groen langs de perceelgrens gehandhaafd blijft. Waar nodig wordt deze aangevuld naar de boogde breedte en gewenste kwaliteit. Het is correct dat het stedenbouwkundig plan, welke is opgenomen als bijlage bij de regels hier onvoldoende duidelijkheid over geeft. Het stedenbouwkundig plan zal hierop worden aangepast.
- Ad g. Zie de beantwoording van zienswijze 3 onder ad b.
- Ad h. De gemeente neemt de opmerking van reclamant voor kennisgeving aan. Zie ook de beantwoording onder ad g.
- Ad i. Helaas is reclamant van mening dat de communicatie over het plan niet voldoende is geweest. De gemeente herkent zich hier niet in. De initiatiefnemer van het plan heeft in overleg met de gemeente eerst een stedenbouwkundige schets voor het plangebied opgesteld, die diende te voldoen aan de uitwerkingsregels van het Moederplan uit 2009; dit is immers een vereiste. Vervolgens is de initiatiefnemer met die schets in contact getreden met de omgeving, waarbij de gemeente op de hoogte gehouden werd. Ter aanvulling kan hierover nog worden gemeld dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling door de initiatiefnemer een website is aangemaakt (www.oosterhofzuid.nl) op basis waarvan omwonenden de mogelijkheid hadden in te spreken. 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. De gemeente bevindt zich derhalve op het standpunt dat er voldoende communicatie heeft plaatsgevonden.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het uitwerkingsplan te wijzigen. De volgende aanpassing wordt doorgevoerd:

In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan (bijlage 3 bij de regels) wordt verduidelijkt dat de groene lijn aan de oostzijde van de Wanstede het bestaande groen langs de perceelgrens is en deze groenstrook waar nodig wordt deze aangevuld naar de boogde breedte en gewenste kwaliteit.

7. Zienswijze van [reclamant G], d.d. 17 juli 2022 (ingekomen 17 juli 2022)

Samenvatting reactie

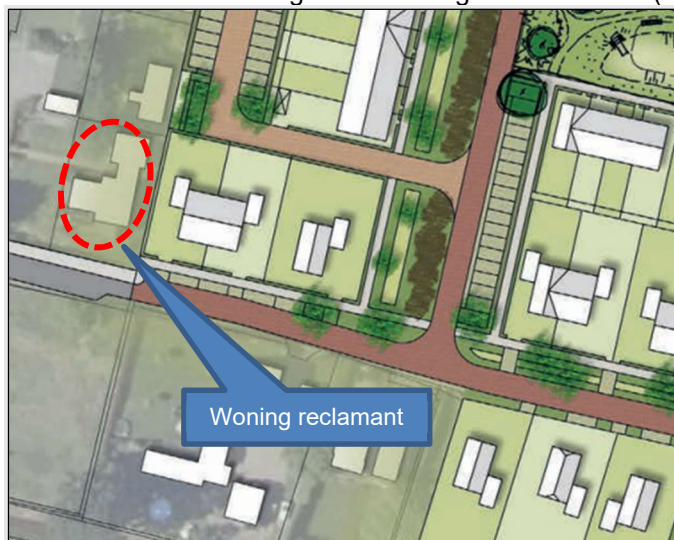
- a. Reclamant geeft aan niet eens te zijn met het voornemen om de Zichtstede te gebruiken als ontsluiting voor de bewoners van vrijwel alle nieuw te bouwen huizen. Volgens reclamant verdwijnt hiermee het landelijke, rustige karakter van de Zichtstede. Ook zou dit leiden tot een toename van autoverkeer en een afname van de veiligheid van de bereikbaarheid van de sportverenigingen.
- b. Volgens reclamant zouden een aantal nieuw te bouwen huizen ontsluiting moeten krijgen via het bestaande deel van de Oosterhof (Wanstede). Dit zou in de plannen van 2009 aan de orde zijn geweest.
- c. Reclamant verwacht licht en zicht te verliezen vanwege een nieuw te bouwen huis wat erg dicht bij het huis van de reclamant zou worden gebouwd.
- d. Het zicht van de reclamant zou nog verder beperkt worden, afhankelijk van hoe ver de nieuw te bouwen huizen naar voren komen te staan. Dit is nu niet duidelijk voor de reclamant.
- e. Reclamant vraagt zich af of de fundering van zijn huis berekend is op de toename van verkeer tijdens de bouw en daarna. Volgens reclamant zou het bouwverkeer via het perceel van Van Schoonhoven aan de Eierstreekweg moeten gaan.
- f. Reclamant vraagt om bovenstaande reden een nulmeting van zijn woning voorafgaand aan de start van de bouw.

Uit de hoorzitting is geen aanvulling naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. Het Moederplan uit 2009 geeft aan dat de Zichtstede de hoofdontsluiting van Oosterhof-Zuid voor autoverkeer dient te worden. De Zichtstede is momenteel een doodlopende weg, waaraan slechts enkele woningen liggen. De Zichtstede is echter, vanuit verkeerskundig oogpunt, veiligheid en leefbaarheid gezien, met aanpassingen goed in te richten om het nieuwe en bestaande verkeer in de toekomst af te wikkelen. Dit blijkt uit het verkeersonderzoek welke als bijlage bij het uitwerkingsplan is gevoegd. Zonder de voorgenomen ontwikkeling rijden in 2032 ca. 176 motorvoertuigen per etmaal over de Zichtstede. Inclusief de ontwikkeling van Oosterhof-Zuid zijn dat in 2032 ca. 874 motorvoertuigen per etmaal. Dit is ruim onder de grens die voor een dergelijke weg wordt gehanteerd. De voorgenomen primaire ontsluiting van de nieuwe wijk via de Zichtstede leidt dus niet tot verkeerskundige problemen. Wij begrijpen dat een toename met ca. 700 motorvoertuigen over de Zichtstede als negatief wordt ervaren door de huidige bewoners aan de Zichtstede. Wij zijn echter van mening dat de nieuwe situatie de leefbaarheid niet in die mate aantast dat geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Ook leidt dit niet tot een afname van de veiligheid en bereikbaarheid van de sportverenigingen. Desalniettemin zullen wij de 'knip' in het plan iets verschuiven, om zodoende het verkeer op de Zichtstede nog iets verder te beperken. Hierdoor worden drie woningen ontsloten via de Wanstede. Deze aanpassing stuit niet op verkeerskundige bezwaren. Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan wordt hierop aangepast. Daarnaast treden wij tijdig met aanwonenden in overleg over de toekomstige inrichting van de Zichtstede.
- Ad b. Gemeente heeft getracht enerzijds te voldoen aan de uitwerkingsregels uit Moederplan 2009 – waarin in artikel 3, lid 2 sub f onder andere is opgenomen dat Oosterhof-Zuid een secundaire ontsluiting voor autoverkeer dient te hebben via de Wanstede. Anderzijds heeft de gemeente oog voor de actuele situatie van relatief hoge intensiteiten op de Hommelbrinkstede en de achterliggende wegen vanaf de Laan van Fasna. Een ontsluiting van de nieuwe wijk via de noordzijde (via de Wanstede) leidt tot verkeerskundige en veiligheidsproblemen. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de wegen ten noorden van het plangebied aan de maximale belasting zitten. Extra autobewegingen op deze weg en de overige wegen richting de Laan van Fasna zijn niet wenselijk, vanuit veiligheid en leefbaarheid. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Oosterhof-Zuid in 2009 was hier nog geen sprake van. Er is sprake van

- voortschrijdend inzicht. Daarom is in het voorliggende uitwerkingsplan gekozen om het minimum van één woning in Oosterhof-Zuid voor auto's te laten ontsluiten op de Wanstede.
- Ad c. Het is correct dat naast de woning van reclamant een nieuwe woning wordt gebouwd. Deze woning wordt echter niet direct op de erfgrans gebouwd, zodat voldoende ruimte ontstaat tussen de nieuwe woning en de woning van reclamant (zie onderstaande afbeelding).



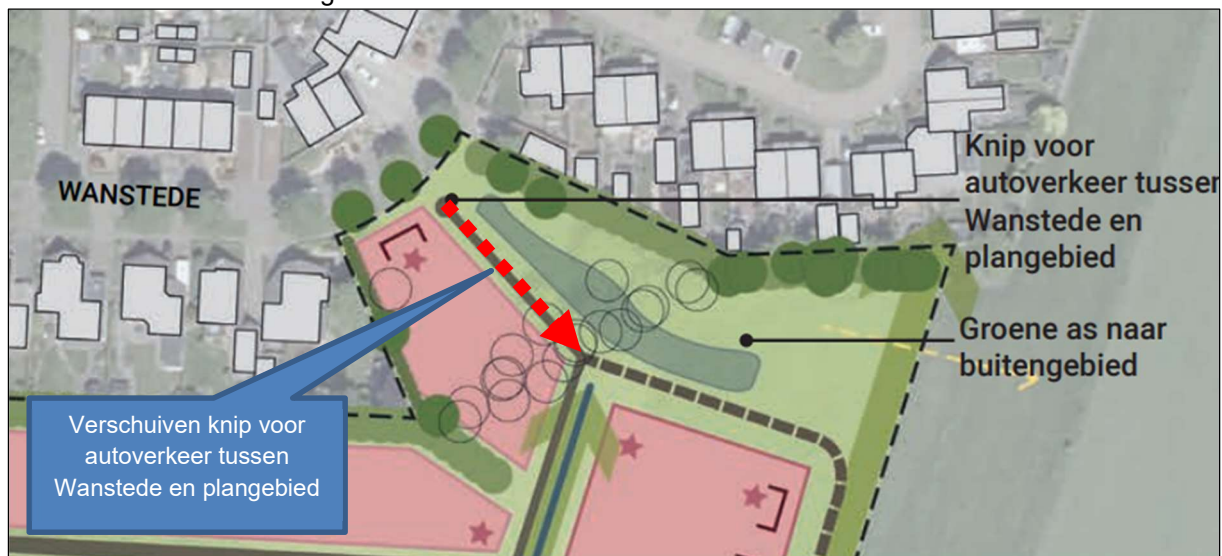
Uitsnede stedenbouwkundig plan Oosterhof-Zuid

- Daarnaast volgt uit vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. Daar komt bovendien bij dat het plangebied, waaronder de locatie naast de woning van reclamant, in 2009 een woonbestemming heeft gekregen. Dit plan is onherroepelijk en vormt het planologisch-juridisch kader waar momenteel aan wordt getoetst. Dit onherroepelijk plan maakt bebouwing (woningen) op de genoemde locatie mogelijk. De opmerking van reclamant doet hier niets aan af en wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.
- Ad d. De opmerking van reclamant dat niet duidelijk is waar de nieuwe woningen worden gebouwd, wordt niet gedeeld. Op de verbeelding wordt met bouwvlakken en gevellijnen aangegeven waar en hoe de woningen kunnen worden gepositioneerd. Zo is voor een ieder duidelijk waar de woningen komen te staan.
- Ad e. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De initiatiefnemer moet eventuele schade vergoeden. Het is aan de initiatiefnemer om heirover afspraken te maken met omwonenden. Initiatiefnemer heeft richting gemeente aangegeven dat zij een deskundig bureau vragen om voorafgaand aan de bouw een bouwkundige opname uit te voeren. De gemeente is hier verder geen partij in. Voor het uitwerkingsplan heeft deze opmerking dan ook geen consequenties. De route voor bouwverkeer maakt eveneens geen deel uit van de voorliggende procedure. Wel wordt voorafgaand aan de bouw in overleg getreden met omwonenden over de afwikkeling van het bouwverkeer.
- Ad f. Zie de beantwoording onder ad e.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het uitwerkingsplan te wijzigen. De volgende aanpassing wordt doorgevoerd:

- De knip voor autoverkeer tussen Wanstede en plangebied wordt verschoven overeenkomstig de onderstaande afbeelding.



Uitsnede stedenbouwkundig plan, incl. voorstel voor verschuiven verkeerskundige knip

- De toelichting van het Uitwerkingsplan wordt aangepast op basis van de verschuiving van de knip.
- Het stedenbouwkundigplan wordt aangepast op basis van de verschuiving van de knip.
- Het verkeersonderzoek wordt niet aangepast op basis van de verschuiving van de knip, volstaan wordt met de vermelding in de toelichting van het uitwerkingsplan, dat als gevolg van het verschuiven van de knip, het aantal verkeersbewegingen op de Zichtstede lager uitvalt dan in het verkeersonderzoek is aangegeven.

8. Zienswijze van [reclamant H], d.d. 15 juli 2022 (ingekomen 19 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Volgens reclamant zullen de bomen aan de achterzijde van Wanstede 17 - aangegeven in het stedenbouwkundig en inrichtingsplan - een onaanvaardbare hoeveelheid licht wegnemen van deze zelfde woning, ook omdat er aan de voorzijde van de woning ook al bomen staan.
- b. In overleg met dhr. Nikkels is volgens reclamant afgesproken dat er geen bomen op deze locatie zouden worden geplant, enkel lage beplanting (struiken).
- c. Volgens reclamant zouden de twee rijen te plannen woningen aan beide zijden van de wadi 90 graden gedraaid moeten worden. Zo wordt de vrijstaande woning niet ingeklemd tussen twee rijen woningen (reeds bestaand aan de voorzijde en nieuw aan de achterzijde).

Uit de hoorzitting is geen aanvulling naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. Zie de beantwoording van zienswijze 3 onder ad a.
Ad b. Zie de beantwoording van zienswijze 3 onder ad b.
Ad c. Zie de beantwoording van zienswijze 3 onder ad c.

Conclusie

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

9. Zienswijze van [reclamant I], d.d. 18 juli (ingekomen op 20 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Het plangebied is volgens reclamant een unieke enk. Reclamant vraagt zich af of dit agrarisch gebied met landschapswaarde niet behouden dient te worden.
- b. Reclamant vraagt zich af of er voldoende onderzocht is welke dieren er wonen en foerageren in dit (natuur)gebied.
- c. Reclamant vraagt zich af of er nader onderzoek is verricht naar het grondwater. Het grondwater is volgens reclamant verontreinigd als gevolg van intensieve bemesting, met name op het perceel achter Hafkamperenkweg 24 t/m 30. In een rapport wordt genoemd dat een troebel watermonster is aangetroffen. Reclamant vraagt zich af of dit nog nader wordt onderzocht.
- d. Reclamant vraagt zich af of de grond achter het perceel van het loonwerkersbedrijf voldoende onderzocht is op vervuilende stoffen (m.n. asbest). Volgens reclamant is de kans groot dat hier verontreinigde stoffen verwaaid zijn als gevolg van het afbreken van puin op dit terrein.
- e. Volgens reclamant belemmert het voorgestelde woonblok het woongenot en het vrije uitzicht van de reclamant.

Uit de hoorzitting is geen aanvulling naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. Het plangebied betreft weliswaar een enk, echter heeft het plangebied al in 2009 een woonbestemming gekregen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Oosterhof-Zuid. Juridisch-planologisch (op papier) is er sinds 2009 al geen sprake van meer van een agrarisch gebied met landschapswaarde. Dat hier woningbouw zou komen staat sinds die tijd vast. Daarnaast merken wij op dat de woningbehoefte in onze gemeente groot is. Alle beschikbare (en daarvoor bestemde) locaties moeten worden ingezet om hierin te voorzien. Dit volgt onder meer uit de Woonagenda gemeente Epe 2019-2023 en de Omgevingsvisie gemeente Epe. Het is dus geen optie om dit gebied, waar reeds een woonbestemming op rust, niet te bebouwen.
- Ad b. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur uitgevoerd, waarmee onderzocht is of er beschermde natuurwaarden - volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving - aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Daarnaast is een nader soortgericht onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting. De onderzoeken zelf zijn opgenomen als bijlagen bij het uitwerkingsplan. Met deze onderzoeken is voldoende onderzoek verricht naar het aspect natuur. Daarnaast merken wij op dat op basis van de onderzoeken wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan vormt.
- Ad c. In het kader van de voorgenomen planontwikkeling zijn diverse bodemonderzoeken – volgens de geldende normen – verricht. De bevindingen van deze onderzoeken zijn samenvattend beschreven in hoofdstuk 4.2 van de toelichting op het uitwerkingsplan. Daarnaast zijn de onderzoeken als bijlagen 4 tot en met 7 bij de toelichting op het uitwerkingsplan gevoegd. De conclusie is dat de bodem (grond en grondwater) geschikt is voor de toekomstige functie. Het plan is hiermee uitvoerbaar. Het perceel van het loonwerkersbedrijf valt bovendien buiten de reikwijdte van dit uitwerkingsplan. Voor het betreffende perceel is – parallel aan deze procedure – een separaat bestemmingsplan (Vaassen, Eierstreekweg 35a-37) opgesteld, waarin het aspect bodem is beoordeeld.
- Ad d. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling hebben meerdere bodemonderzoeken plaatsgevonden. Bij deze onderzoeken is ook gekeken naar het aspect asbest. De onderzoeken zijn als bijlage 4 tot en met 7 bij de toelichting op het uitwerkingsplan gevoegd. Uit de onderzoeken blijkt dat het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.
- Ad e. Het woonblok waar reclamant op doelt betreft de woningen in het noordwesten van het plangebied, de Woonhof. De Woonhof krijgt een nokhoogte van maximaal 8 m en een

goothoogte van maximaal 4 m. De hoogtes van deze woningen zijn dus relatief beperkt. Op deze manier is rekening gehouden met de belangen van omwonenden, waaronder reclamant. Daarbij merken wij bovendien blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. Daar komt bovendien bij dat het plangebied, waaronder de locatie naast de woning van reclamant, in 2009 een woonbestemming heeft gekregen. Dit plan is onherroepelijk en vorm het planologisch-juridisch kader waar momenteel aan wordt getoetst. Dit onherroepelijk plan maakt bebouwing op de genoemde locatie mogelijk.

Conclusie

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

10. Zienswijze van Mw. Mr. M. Albers, Achmea Rechtsbijstand, namens [reclamant J], d.d. 19 juli 2022 (ingekomen op 20 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De Zichtstede is in het plan de enige ontsluitingsweg van de wijk, waardoor al het verkeer langs het huis van reclamant zal gaan rijden. Dit zal volgens reclamant zorgen voor een afname van zijn woongenot als gevolg van (geluids)overlast. Omdat er geen akoestisch onderzoek is gedaan zijn volgens reclamant deze gevolgen niet goed onderzocht.
- b. Volgens reclamant is het verkeersonderzoek niet volledig. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Reclamant verwacht een stijging tot 700 verkeersbewegingen per dag op de Zichtstede.
- c. Volgens reclamant zal het drukker worden van de Zichtstede leiden tot onveilige situaties en ongelukken. Bovendien parkeren mensen langs de straat, vaak in een bocht, wat de verkeerssituatie gevaarlijk maakt.
- d. De voorgenomen hoeveelheid parkeerplaatsen zal volgens reclamant onvoldoende zijn, waardoor mensen op straat gaan parkeren. De situatie wordt hierdoor gevaarlijker en het doet afbreuk aan de uitstraling en leidt tot een afname van het groen aan de Zichtstede.
- e. Het bestaande groen zal ook verminderen vanwege de voorgenomen verbreding van de straat, aldus reclamant. De karakteristieke uitstraling van een dorpsstraat zal hierdoor verdwijnen.
- f. Het is volgens reclamant onduidelijk hoe de weg eruit komt te zien onder het nieuwe plan. Ook is onduidelijk of de weg eerst wordt aangepast, voordat met de rest begonnen wordt. De Zichtstede zou in de huidige situatie ongeschikt zijn voor bouwverkeer.
- g. Reclamant stelt een herplantplicht voor, voor het verwijderde groen/bomen.
- h. Reclamant verwacht dat het bouwverkeer zal leiden tot schade aan de straat en de woning van de reclamant. Daarom eist reclamant een 0-meting alvorens dit plan vast te stellen.
- i. Reclamant stelt een tweezijdige ontsluiting voor. Dit zorgt voor een betere verdeling van de verkeersstromen en daarmee voor ontlasting qua autoverkeer aan de Zichtstede. Tweezijdige ontsluiting was in het bestemmingsplan uit 2009 al de bedoeling, aldus reclamant. Reclamant heeft een plan opgesteld en deze aangeleverd als bijlage bij de zienswijze. In dit plan wordt een nieuwe weg met eenrichtingsverkeer aangelegd waardoor ontsluiting via Wanstede komt te vervallen.
- j. Volgens reclamant moet de verkeerssituatie met behulp van tellingen in kaart worden gebracht. De drukte op de Hommelbrinkstede (onderzocht in coronatijd dus volgens reclamant niet representatief) is volgens reclamant niet relevant. Relevant is hoeveel bewoners naar het dorp gaan en hoeveel naar de snelweg.
- k. Reclamant geeft aan dat planschade voorkomen of verminderd kan worden op een locatie waar het nadeel voor omwonenden kleiner is.

Uit de hoorzitting is geen aanvulling naar voren gekomen.

Reactie gemeente

- Ad a. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, heeft er wel akoestisch onderzoek plaatsgevonden voor de situatie langs de Zichtstede. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.4.2 van bijlage 3 (vormvrije m.e.r.-beoordeling) bij de toelichting van het voorliggende uitwerkingsplan. Uit de berekening blijkt dat als gevolg van toekomstig verkeer op de Zichtstede er in totaliteit geen overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt 46 dB. Een goed woon- en leefklimaat kan daarmee gewaarborgd blijven na realisatie van onderhavig plan.
- Ad b. Het Moederplan uit 2009 geeft aan dat de Zichtstede de hoofdontsluiting van Oosterhof-Zuid voor autoverkeer dient te worden. De Zichtstede is momenteel een doodlopende weg, waaraan slechts enkele woningen liggen. De Zichtstede is echter, vanuit verkeerskundig oogpunt, veiligheid en leefbaarheid gezien, met aanpassingen goed in te richten om het nieuwe en bestaande verkeer in de toekomst af te wikkelen. Dit blijkt uit het verkeersonderzoek welke als bijlage bij het uitwerkingsplan is gevoegd. Wij hebben geen

aanleiding om aan te nemen dat het verkeersonderzoek onvolledig is. Uit het onderzoek blijkt dat zonder de voorgenomen ontwikkeling rijden in 2032 ca. 176 motorvoertuigen per etmaal over de Zichtstede. Inclusief de ontwikkeling van Oosterhof-Zuid zijn dat in 2032 ca. 874 motorvoertuigen per etmaal. Dit is ruim onder de grens die voor een dergelijke weg wordt gehanteerd. De voorgenomen primaire ontsluiting van de nieuwe wijk via de Zichtstede leidt dus niet tot verkeerskundige problemen. Wij begrijpen dat een toename met ca. 700 motorvoertuigen over de Zichtstede als negatief wordt ervaren door de huidige bewoners aan de Zichtstede. Wij zijn echter van mening dat de nieuwe situatie de leefbaarheid niet in die mate aantast dat geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Desalniettemin zullen wij de 'knip' in het plan iets verschuiven, om zodoende het verkeer op de Zichtstede nog iets verder te beperken. Hierdoor worden drie woningen ontsloten via de Wanstede. Deze aanpassing stuit niet op verkeerskundige bezwaren. Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan wordt hierop aangepast. Daarnaast treden wij tijdig met aanwonenden in overleg over de toekomstige inrichting van de Zichtstede.

- Ad c. Zie de beantwoording onder ad b. In het genoemde onderzoek wordt geconcludeerd dat er na realisatie van Oosterhof-Zuid geen verkeersveiligheids- en doorstromings-/ leefbaarheidsknelpunten voor de omgeving zullen zijn.
- Ad d. Parkeren op straat is bij 30 km/u-wegen niet uitgesloten. Overigens is het de bedoeling dat na realisatie van Oosterhof-Zuid bij de Zichtstede, in de bocht van de aansluiting met de sportvelden richting de Laan van Fasna, circa 6 langspaarkeerplaatsen in de noordelijke berm worden gerealiseerd, ter verdere bevordering van de verkeersveiligheid. De daar nu aanwezige bomen lijken daarbij gehandhaafd te kunnen worden, zodat het groene karakter op die plek behouden kan blijven.
- Ad e. Het is correct dat het karakter van de Zichtstede verandert. Zoals onder ad b. aangegeven is de Zichtstede momenteel een doodlopende weg. Dit verandert door hogere verkeersintensiteiten, een ander profiel en het her en der verwijderen van nu aanwezig groen. In de totale afweging van voorzien in grote woonbehoefte, uitwerkingsregels uit Moederplan 2009 en een goede ruimtelijke ordening, acht de gemeente deze verandering van karakter acceptabel en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De aanpassingen aan de Zichtstede vanaf Laan van Fasna tot aan Oosterhof-Zuid vallen overigens buiten het bestemmingsplan Oosterhof-Zuid uit 2009 (het Moederplan) en het voorliggende uitwerkingsplan.
- Ad f. De aanpassingen aan de Zichtstede vanaf Laan van Fasna tot aan Oosterhof-Zuid vallen buiten het Moederplan uit 2009 en het uitwerkingsplan. Voor de Zichtstede geldt bestemmingsplan Oosterhof Heggerenk uit 2009. In dit plan heeft de Zichtstede (met bermen) de bestemming 'Verkeer'. De gemeente beoogt in de toekomstige situatie een rijbaanbreedte van ca. 4,5 m met enkele snelheidsbeperkende maatregelen en een voetpad aan de noordzijde. Het gebruik en de inrichting van omliggende wegen tijdens de bouwfase is een verantwoordelijkheid voor de aannemer; de gemeente ziet hier uiteraard op toe.
- Ad g. Voor het kappen van bomen is de Algemene Plaatselijke Verordening Epe in combinatie met het gemeentelijk Bomenbeleidsplan van toepassing. De daarin opgenomen regels met betrekking tot compensatie en herplanting gelden ook voor dit project.
- Ad h. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De initiatiefnemer moet eventuele schade vergoeden. Het is aan de initiatiefnemer om heirover afspraken te maken met omwonenden. Initiatiefnemer heeft richting gemeente aangegeven dat zij een deskundig bureau vragen om voorafgaand aan de bouw een bouwkundige opname uit te voeren. De gemeente is hier verder geen partij in. Voor het uitwerkingsplan heeft deze opmerking dan ook geen consequenties.
- Ad i. Zie de beantwoording van zienswijze 5.
- Ad j. Er is geen reden om aan te nemen dat de in november 2021 verrichte tellingen op het eerste stuk van de Hommelbrinkstede vanaf de Laan van Fasna, niet voldoende representatief zouden zijn; de corona-maatregelen waren op dit moment versoepeld. Bovendien zijn de

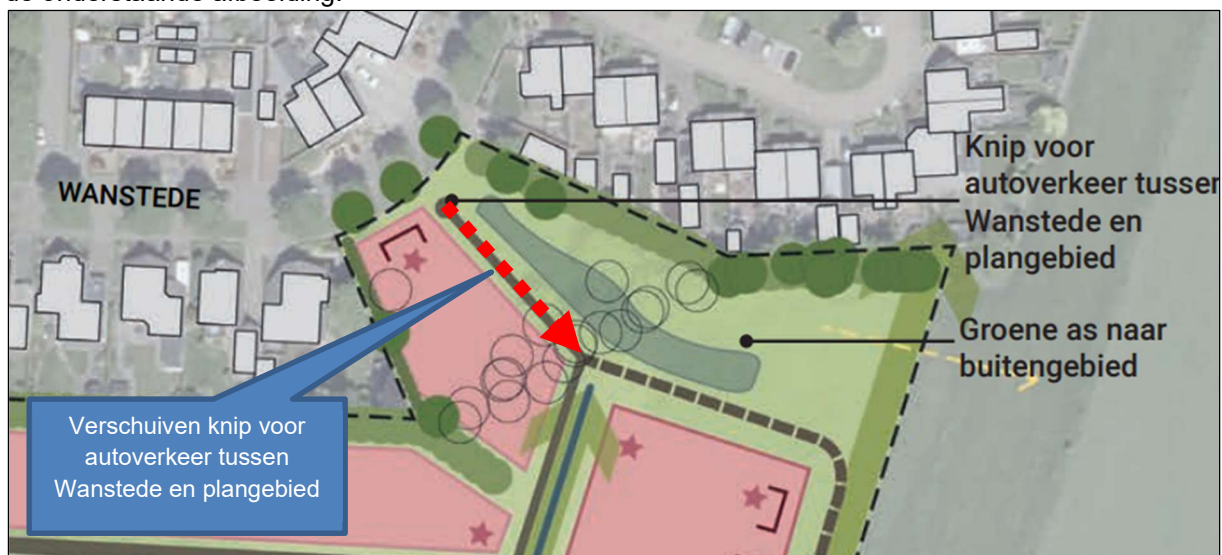
telcijfers opgehoogd met 5% om deze representatief te maken voor de verkeerssituatie zonder corona.

- Ad k. De vraag of er al dan niet sprake is van planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling maakt geen deel uit van deze procedure. Reclamant kan binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan een verzoek voor tegemoetkoming in de planschade indienen volgens de daarvoor bedoelde procedure. Een onafhankelijke deskundige zal dan beoordelen of sprake is van waardevermindering van de woning en zo ja hoeveel. Hierbij merken wij volledigheidshalve op dat de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk reeds is voorzien in het bestemmingsplan Oosterhof-Zuid (het Moederplan uit 2009). In dit onherroepelijke bestemmingsplan hebben de gronden al een woonbestemming gekregen.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het uitwerkingsplan te wijzigen. De volgende aanpassing wordt doorgevoerd:

- De knip voor autoverkeer tussen Wanstede en plangebied wordt verschoven overeenkomstig de onderstaande afbeelding.



Uitsnede stedenbouwkundig plan, incl. voorstel voor verschuiven verkeerskundige knip

- De toelichting van het Uitwerkingsplan wordt aangepast op basis van de verschuiving van de knip.
- Het stedenbouwkundigplan wordt aangepast op basis van de verschuiving van de knip.
- Het verkeersonderzoek wordt niet aangepast op basis van de verschuiving van de knip, volstaan wordt met de vermelding in de toelichting van het uitwerkingsplan, dat als gevolg van het verschuiven van de knip, het aantal verkeersbewegingen op de Zichtstede lager uitvalt dan in het verkeersonderzoek is aangegeven.

11. Zienswijze van [reclamant K], d.d. 20 juli (ingekomen 20 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Volgens reclamant ontbreekt in het uitwerkingsplan een bespreking van de verkeersveiligheid in de bocht van de Zichtstede. Reclamant noemt voor deze locatie ook een parkeerverbod. In deze bocht staan volgens reclamant soms 10-15 auto's. Dat is meer dan de mogelijke te realiseren parkeerplaatsen. De rijbaan wordt hierdoor onoverzichtelijk. De reclamant heeft een foto bijgevoegd van de verkeerssituatie.
- b. Reclamant maakt zich zorgen over het zware bouwverkeer tijdens de realisatiefase.
- c. Het is voor reclamant onduidelijk waarom er is gekozen voor de totale ontsluiting via de Zichtstede en niet ook deels via Wanstede en Eierstreekweg.

Uit de hoorzitting is geen aanvulling naar voren gekomen.

Reactie Gemeente

- Ad a. Zie de beantwoording van zienswijze 10 onder ad c. en ad d.
- Ad b. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De initiatiefnemer moet eventuele schade vergoeden. Het is aan de initiatiefnemer om heirover afspraken te maken met omwonenden. Initiatiefnemer heeft richting gemeente aangegeven dat zij een deskundig bureau vragen om voorafgaand aan de bouw een bouwkundige opname uit te voeren. De gemeente is hier verder geen partij in. Voor het uitwerkingsplan heeft deze opmerking dan ook geen consequenties. De route voor bouwverkeer maakt eveneens geen deel uit van de voorliggende procedure. Wel wordt voorafgaand aan de bouw in overleg getreden met omwonenden over de afwikkeling van het bouwverkeer.
- Ad c. Zie de beantwoording van zienswijze 7 onder ad a. en ad b.

Conclusie

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

12. Zienswijze van [reclamant L], d.d. 20 juli 2022 (ingekomen op 21 juli 2022)

Samenvatting reactie

- a. Volgens reclamant werd in de zienswijzenota van het ontwerpbestemmingsplan van 2009 aangegeven dat ontsluiting zou plaatsvinden via de Zichtstede én via de Wanstede. Dit ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld door de raad. Volgens reclamant wordt dit in het huidige plan tenietgedaan, aangezien al het verkeer via de Zichtstede zal gaan. Volgens reclamant zou het verkeer deels via de Zichtstede, en deels via de Wanstede en/of Eierstreekweg moeten gaan.
- b. Volgens reclamant is het plan gepresenteerd als definitief, bij de inloopavond op 6 oktober 2021. Medegedeeld werd dat de raad dat had besloten. Volgens reclamant is dat een slecht en niet kloppend argument. Reclamant voelt zich op het verkeerde been gezet omdat hij geen inspraak meer zou hebben over de ontsluiting.
- c. Volgens reclamant zal de Zichtstede een drukke weg worden (n.a.v. een toename van 600 verkeersbewegingen), waardoor het woongenot zal afnemen.
- d. Reclamant geeft aan dat het plan geen weg (aanduiding verkeer) meer aangeeft naar de Wanstede, maar een vermelding groen met functieaanduiding langzaam verkeer.
- e. Als argument voor geen ontsluiting aan de Wanstede wordt genoemd een te drukke verkeerssituatie op de Hommelbrinkstede, maar volgens reclamant hoeft niet al het verkeer over de Hommelbrinkstede in een situatie met twee ontsluitingen (Zichtstede en Wanstede). Reclamant vraagt zich af waarom er geen tellingen zijn gedaan ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan. Ook vraagt reclamant zich af of dit laatste juridisch zuiver is.
- f. Reclamant vraagt zich af hoe op dit punt makkelijk van het ontwerp bestemmingsplan kan worden afgeweken, terwijl er zeer regelmatig naar wordt verwezen.
- g. Reclamant maakt zich zorgen over het bouwverkeer. Het is volgens reclamant niet wenselijk als het zware bouwverkeer door de Zichtstede komt.

Reactie Gemeente

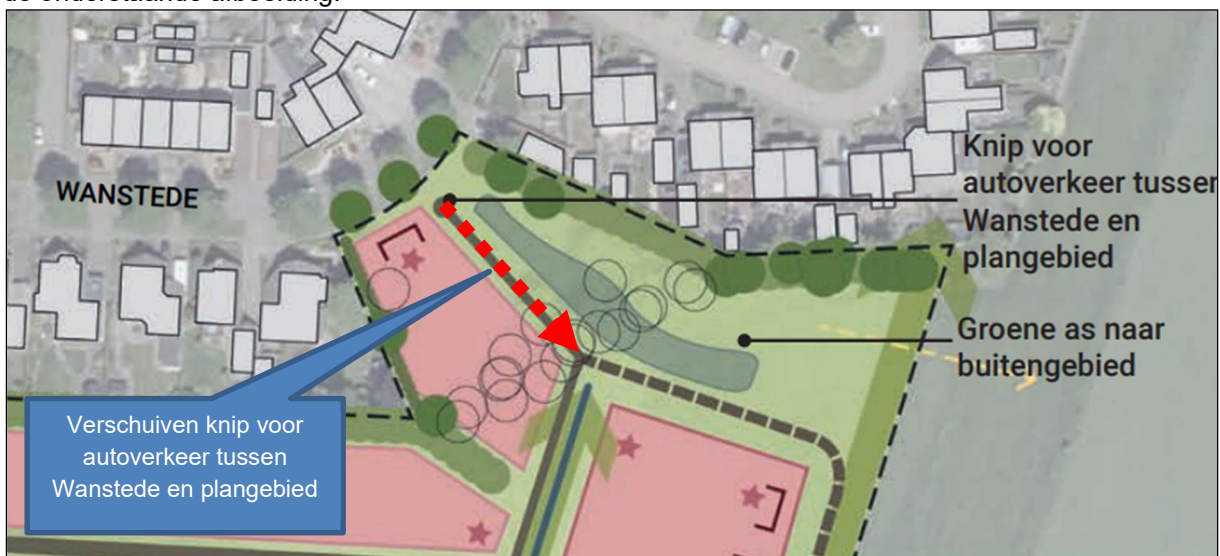
- Ad a. Zie de beantwoording van zienswijze 7 onder ad a. en ad b.
- Ad b. Reclamant is van mening dat hij geen inspraak heeft gehad op het uitwerkingsplan. Wij delen deze mening niet. Initiatiefnemer heeft in overleg met gemeente eerst een stedenbouwkundige schets voor het plangebied opgesteld, die diende te voldoen aan de uitwerkingsregels van het Moederplan uit 2009; dit is immers een vereiste. Vervolgens is initiatiefnemer met die schets in contact getreden met de omgeving, waarbij de gemeente op de hoogte gehouden werd. Ter aanvulling kan hierover nog worden gemeld dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling door de initiatiefnemer een website is aangemaakt (www.oosterhofzuid.nl) op basis waarvan omwonenden in de gelegenheid werden gesteld in te spreken. Naar aanleiding van ingekomen vragen is een persoonlijk gesprek aangegaan met enkele omwonenden. De ingekomen vragen/opmerkingen zijn verwerkt in een verslag. Dit verslag is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Er was dus mogelijkheid om mee te denken over het plan, maar wel binnen het kader van de uitwerkingsregels.
- Ad c. De Zichtstede is momenteel een doodlopende weg, waaraan slechts enkele woningen liggen. De Zichtstede is echter, vanuit verkeerskundig oogpunt, veiligheid en leefbaarheid gezien, met aanpassingen goed in te richten om het nieuwe en bestaande verkeer in de toekomst af te wikkelen. Wij begrijpen dat een toename met ca. 700 motorvoertuigen over de Zichtstede als negatief wordt ervaren door de huidige bewoners aan de Zichtstede. Dit is echter ruim onder de grens die voor een dergelijke weg wordt gehanteerd. Wij zijn dan ook van mening dat de nieuwe situatie de leefbaarheid niet in die mate aantast dat geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Desalniettemin zullen wij de 'knip' in het plan iets verschuiven, om zodoende het verkeer op de Zichtstede nog iets verder te beperken. Hierdoor worden drie woningen ontsloten via de Wanstede. Deze aanpassing stuit niet op verkeerskundige bezwaren. Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan wordt hierop aangepast. Daarnaast treden wij tijdig met aanwonenden in overleg over de toekomstige inrichting van de Zichtstede. Zie verder de beantwoording van zienswijze 7 onder ad a. en ad b.

- Ad d. De constatering van reclamant is correct. In de toekomstige situatie wordt één woning in Oosterhof-Zuid voor autoverkeer ontsloten via de Wanstede. Daarnaast wordt een ontsluiting tussen de Wanstede en het plangebied gerealiseerd voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer (hulpdiensten).
- Ad e. Aangenomen wordt dat reclamant met 'ontwerp bestemmingsplan' in dit geval het bestemmingsplan Oosterhof-Zuid (het moederplan) uit 2009 bedoelt. Dit betreft een onherroepelijk bestemmingsplan en staat in deze procedure niet ter discussie. Bovendien betrof het een plan met een uitwerkingsplicht, waarbij bepaalde onderzoeken, zoals een verkeersonderzoek, zijn doorgeschoven naar het moment van uitwerken. In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is het verkeersonderzoek uitgevoerd en bij het ontwerp uitwerkingsplan gevoegd.
- Met betrekking tot de opmerking van reclamant over de Hommelbrinkstede melden wij dat gelet op het huidige aantal verkeersbewegingen op de Hommelbrinkstede en de inrichting en het gebruik van die weg, elke toevoeging van (auto)verkeer hierop ongewenst is. Dus ook al zou een deel van het nieuwe verkeer uit Oosterhof-Zuid niet via Wanstede en Hommelbrinkstede richting Laan van Fasna gaan, is dat ongewenst. Zie hiervoor verder de beantwoording van zienswijze 7 onder ad b.
- Ad f. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, wordt niet van de uitwerkingsregels uit bestemmingsplan Oosterhof-Zuid uit 2009 (het moederplan) afgeweken. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 5.
- Ad g. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over schade aan eigendommen van derden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De initiatiefnemer moet eventuele schade vergoeden. Het is aan de initiatiefnemer om heirover afspraken te maken met omwonenden. Initiatiefnemer heeft richting gemeente aangegeven dat zij een deskundig bureau vragen om voorafgaand aan de bouw een bouwkundige opname uit te voeren. De gemeente is hier verder geen partij in. Voor het uitwerkingsplan heeft deze opmerking dan ook geen consequenties.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het uitwerkingsplan te wijzigen. De volgende aanpassing wordt doorgevoerd:

- De knip voor autoverkeer tussen Wanstede en plangebied wordt verschoven overeenkomstig de onderstaande afbeelding.



Uitsnede stedenbouwkundig plan, incl. voorstel voor verschuiven verkeerskundige knip

- De toelichting van het Uitwerkingsplan wordt aangepast op basis van de verschuiving van de knip.
- Het stedenbouwkundigplan wordt aangepast op basis van de verschuiving van de knip.
- Het verkeersonderzoek wordt niet aangepast op basis van de verschuiving van de knip, volstaan wordt met de vermelding in de toelichting van het uitwerkingsplan, dat als gevolg van het verschuiven van de knip, het aantal verkeersbewegingen op de Zichtstede lager uitvalt dan in het verkeersonderzoek is aangegeven.

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.

Regels

- In artikel 3.4.1 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat bij het uitvoeren van werken en werkzaamheden het ecologisch werkprotocol in acht moet worden genomen. Het ecologisch werkprotocol is als bijlage 2 bij de regels gevoegd.
Bij controle van het ecologisch werkprotocol is geconstateerd dat op pagina 6 per abuis over de gierzwaluw wordt gesproken, namelijk in de zin: *“Een deskundige is in dit geval iemand met aantoonbare kennis van en ervaring met Nederlandse flora en fauna (specifiek de gierzwaluw).”* Dit is niet correct. Het werkprotocol is opgesteld ten behoeve van de das en de vleermuis. Het ecologisch werkprotocol wordt hierop aangepast. De verwijzing op pagina 6 naar de gierzwaluw wordt geschrapt.

Verbeelding

- De bouwvlakken van de bouwblokken A1, A2, B1, B2 en C1 (zie afbeelding) worden zodanig gewijzigd c.q. verplaatst dat de geprojecteerde woningen binnen het bouwvlak vallen.
- Aan de westzijde van het plangebied wordt één van de bouwblokken (Blok C1) iets verschoven ten opzichte van blok C2. Hierdoor ontstaat een betere doorkijk te hebben. Bovendien verbetert hierdoor de daglichttoetreding voor de hoekwoning van C2. Ten behoeve van deze verschuiving wordt de woonbestemming aan de zuidzijde verruimd (blauw omcirkeld in onderstaande afbeelding).

4. Hoorzittingen

Hoorzittingen Ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof Zuid

Aanleiding: Zienswijze d.d. 19 juli 2022 ingediend door Achmea rechtsbijstand namens [reclamant J]
Datum: 22 september 2022, 11.00 uur;
Aanwezig: [reclamant J]
namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans, mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

Reclamant geeft een toelichting op de eerder ingediende schriftelijke zienswijze. Het eerste punt betreft de veiligheid van de Zichtstede. In de bocht, aan de binnenzijde, is straks het parkeren gepositioneerd. De bocht blijft hierdoor onoverzichtelijk en onveilig. Volgens reclamant zijn er straks te weinig parkeerplekken. Dus zal men straks ook langs de buitenkant van de bocht parkeren. De huidige situatie is al onveilig, straks wordt de situatie nog onveiliger.

Het tweede punt betreft het karakter van de Zichtstede. De Zichtstede is nu nog een leuk doodlopend laantje. Reclamant vindt het zonde dat de Zichtstede straks helemaal op de schop gaat.

Een gesprek over de inrichting komt volgens reclamant te laat om te voorkomen dat de Zichtstede van karakter verandert. Dan is het besluit dat de Zichtstede de hoofdontsluiting vormt immers al genomen en dan zal de weg hoe dan ook verbreed moeten worden.

Reclamant is verbaasd als hij hoort dat het uitwerkingsplan niet meer langs de gemeenteraad gaat voor besluitvorming. Dit komt doordat het moederplan al in 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad legt de portefeuillehouder uit. Het college besluit nu over dit uitwerkingsplan.

Volgens reclamant stond in het bestemmingsplan van 2009 dat er 2 secundaire ontsluitingen zouden komen. De portefeuillehouder geeft aan dat het ging om 1 hoofdontsluiting en 1 secundaire ontsluiting. Reclamant is teleurgesteld dat er geen nieuw besluit van de gemeenteraad nodig is nu de ontsluiting in dit plan volgens hem anders wordt geregeld. Reclamant heeft alle gemeenteraadsleden aangeschreven. Volgens reclamant denken zij dat het plan nog aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Reclamant voegt ten aanzien van veiligheid nog een punt toe. Door de wijk aan 1 kant te ontsluiten kan er geen verkeer meer in en uit de wijk als er op de Zichtstede een ernstig ongeluk zou gebeuren. Als er dan in de wijk ergens brand ontstaat, kan de brandweerwagen de brand niet bereiken.

Daarnaast gaat het woongenot van reclamant drastisch achteruit. Hij heeft tuin en terras aan de voorkant van de woning, aan de Zichtstede, en reclamant slaapt ook aan de voorkant. Straks rijden aan de voorkant veel auto's langs. Ook al het bouwverkeer komt over de Zichtstede. Volgens reclamant is zijn woning niet bestand tegen het getril van deze vrachtwagens.

De portefeuillehouder geeft aan dat er over het bouwverkeer nog gesprekken met de ontwikkelaar worden gevoerd. Op de vraag over een nulmeting zal de gemeente nog reageren.

Reclamant heeft een alternatief plan ingediend. Reclamant vult aan: daarbij is uitgegaan van 1 richtingsverkeer omdat iedereen de lasten zou moeten delen. Een andere optie is om de wijk in en uit 2 richtingsverkeer te maken. Dan komt er nog minder verkeer langs aan de voorzijde van zijn woning. Het argument Hommelbrinkstede is eerder gebruikt als reden voor het niet aan 2 zijden ontsluiten van de wijk. Reclamant vindt dit argument niet van toepassing. Bij ontsluiting aan 2 zijden zal het verkeer naar het dorp via de Zichtstede gaan, niet via de Hommelbrinkstede. Het verkeer richting snelweg gaat dan over de Wanstede en Martenshofstede, daar is het niet druk. Dit zou de Zichtstede ontlasten en zijn woongenot minder aantasten. De portefeuillehouder legt de verdere procedure uit.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 19 juli 2022 van [reclamant H]
Datum: 22 september 2022, 11.15 uur;
Aanwezig: [reclamant H]
en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De portefeuillehouder legt de gang van zaken rond de hoorzitting uit. Het gaat reclamanten o.a. om de geplande bomen. Aan de voorkant van de woning staan nu al bomen (elzen). Reclamant is allergisch voor de boompollen daarvan. Reclamanten zijn erop tegen dat er ook aan de achterkant bomen worden geplant. De ontwikkelaar heeft volgens reclamanten toegezegd dat hier alleen struiken zouden komen. Reclamanten hebben onlangs zonnepanelen laten plaatsen op de garage. Reclamanten willen liefst achter de woning helemaal geen bomen of desnoods alleen kleine bomen. De geplande bomen zullen licht wegnemen van de zonnepanelen. Reclamanten vinden dat de rij nieuwbouwwoningen erg dicht op hun woning komt te staan. Reclamanten huurden eerder een stukje grond achter de woning. De ontwikkelaar wil daarvan nu maar 1 meter grond verkopen. Reclamanten woonden hier mooi vrij, dat wordt straks anders. Zij vinden het prima dat hier woningen komen, dat wisten zij al heel lang en er is nu een grote behoefte aan woningen. Maar de woningen komen nu wel erg dicht op hun woning te staan vinden reclamanten. Reclamanten hadden het eerder gehuurde stuk grond wel willen kopen, maar de ontwikkelaar was hier niet toe bereid. De wethouder legt het vervolg van de procedure uit.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 15 juli 2022 van [reclamant F]
Datum: 22 september 2022, 11.30 uur;
Aanwezig: [reclamant F]
en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

Reclamanten geven aan dat zij in 1994 de grootste kavel hebben gekocht, dit onder voorwaarde dat er niet gebouwd zou worden op de naastgelegen speelweide. Volgens reclamanten is toen door een ambtenaar toegezegd: dit blijft groen. Nu wordt toch gebouwd op de speelweide. Reclamanten hebben in 2009 met de toenmalige portefeuillehouder gesproken en gevraagd om af te zien van bebouwing van het speelterrein. Hier zou nog naar gekeken worden. Reclamant vraagt zich af waarom de nieuwe woningen niet op de andere hoek worden gebouwd waar nu nog agrarisch gebied ligt. Dan kan de groene hoek naast hun woning in stand blijven en een insteekweg is dan ook niet nodig. Als die insteekweg er wel komt dan is het gevaar groot dat het verkeer door de Wanstede gaat. Dat levert problemen op richting de Laan van Fasna: daar staan vaak auto's langs de weg geparkeerd. Reclamant heeft aan de ontwikkelaar gevraagd wat de ingetekende groene lijn naast hun woning betekent. Deze gaf aan dat daar een groenzone komt en dat waar mogelijk de bestaande beplanting, houtsingels en bomen gehandhaafd blijven. De beplanting wordt zonodig aangevuld, dit in overleg met de bewoners is gezegd. Uit de huidige plannen blijkt niet of dit inderdaad zo wordt uitgevoerd. De invulling van de groenstrook achter de woning is door de ontwikkelaar besproken met de bewoners. De bewoners waren het erover eens: maak hier een talud met enkele lage bomen van maximaal 2 meter hoog. Nu blijken hier toch hoge bomen te komen. Nu bevindt zich hier nog een wat rommelige strook (vanaf 1995 nooit onderhouden). Deze bestaat o.a. uit een paar hoge bomen, die blijven staan. Dit rommelige tussenstuk handhaven vinden reclamanten geen gezicht. Reclamanten willen dat de gehele strook zo wordt uitgevoerd als met hen is afgesproken. Drie burens huurden eerder de grond achter hun tuinen. Nu was er een aanbod om 1 meter bij te kopen, mits betrokkenen geen zienswijze zouden indienen. Dit voelt ongemakkelijk. Het huis van reclamanten heeft een woonkeuken aan de voorkant. Vanuit de woonkeuken hebben ze zicht op de Hommelbrinkstede. Dat uitzicht verdwijnt straks, dat vinden zij jammer. De portefeuillehouder schetst het verdere proces. Het college stelt dit uitwerkingsplan vast. Het bestemmingsplan voor de Eierstreekweg wordt daarna vastgesteld door de gemeenteraad.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 17 juli 2022 van [reclamant G]
Datum: 22 september 2022, 13.00 uur;

Aanwezig: [reclamant G]
en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

Reclamanten vinden het goed dat hier woningen worden gebouwd en hebben daar helemaal geen bezwaar tegen. Wel hebben ze er moeite mee dat er een woning dicht op hun huis komt te staan. Reclamanten willen dat deze woning wat verder opschuift om voor hen de overgang vanuit helemaal vrij wonen meer acceptabel te maken.

De ontsluiting van de wijk zit reclamanten dwars. Ook de andere burens hebben hier moeite mee. Reclamanten komen straks aan een weg met meer verkeer te wonen. Reclamanten weten ondertussen nog niet wat er precies gaat gebeuren. Reclamanten hadden graag de gelegenheid gehad om op het plan te reageren en mee te kunnen praten over het hoe en waarom. Of er een noodweg wordt aangelegd is ook nog onduidelijk. Als dat niet het geval is, wordt dat levensgevaarlijk. Auto's kunnen elkaar nu al niet passeren.

Reclamanten hebben met buurtbewoners een alternatief plan bedacht waarbij het verkeer achterlangs gaat. Dat zou voor hen betekenen dat ze achter en voor verkeer langs hun woning krijgen, maar dat alternatief biedt wel meer veiligheid en een vorm van eenrichtingverkeer. Dat zou voor hen een halvering van het aantal verkeersbewegingen betekenen. Dat zou voor hen een stuk acceptabeler zijn. De complete wijk wordt straks via de Zichtstede ontsloten. Waarom ook niet een deel ontsluiten door de Oosterhof en de Eierstreekweg? Door deze keuze wordt het natuurlijke karakter van de Zichtstede aangetast, reclamanten betreuren dit.

Reclamanten willen graag kunnen meepraten over de uiteindelijke inrichting van de weg. De portefeuillehouder geeft aan dat over de afwikkeling van het bouwverkeer nog gesprekken lopen met de ontwikkelaar. Dit wordt helderder bij het plannen van de start van de bouw. Op het verzoek om een nulmeting zal de gemeente nog reageren. Reclamanten willen concreet weten hoe een en ander er straks komt uit te zien. Als dat niet duidelijk wordt dan zijn reclamanten genooddacht tegen alle onderdelen van het plan bezwaar te maken al is het tegen het kappen van een boom. De portefeuillehouder legt uit dat voor de ontsluiting een apart verkeersbesluit wordt genomen. Ook hierbij worden de omwonenden betrokken. Reclamanten geven aan dat er misschien een stuk grond van hen nodig is om de weg aan te leggen. Daar hebben reclamanten verder niets meer over gehoord. De gemeente is de eigenaar van dit plan, reclamanten vragen zich daarom af waarom wordt verwezen naar overleg met de ontwikkelaar. Hier moet wat hen betreft iemand van de gemeente bij aanwezig zijn. De portefeuillehouder legt uit dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het betrekken van omwonenden, de gemeente faciliteert daarbij. Dat stukje weg is wel gemeentelijk geven reclamanten aan. Op het moment dat het verkeersbesluit aan de orde komt dan worden ook de belanghebbenden hierbij betrokken. Een noodweg is een tijdelijke voorziening daarover worden de omwonenden alleen geïnformeerd.

Reclamanten zouden het een goed idee vinden als de woningen voor de helft aan eigen inwoners van de gemeente worden toegewezen. Reclamanten zijn benieuwd wanneer de bouw start.

De portefeuillehouder legt de verdere procedure uit. Dit uitwerkingsplan wordt niet meer in de gemeenteraad besproken. Volgens reclamanten zijn niet alle raadsleden hiervan op de hoogte.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 13 juli 2022 ingediend door DAS Rechtsbijstand Amsterdam, namens [reclamant E]
Datum: 5 oktober 2022, 9.00 uur;
Aanwezig: [reclamant E]
en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

De portefeuillehouder legt de procedure van de hoorzitting uit. De hoorzitting is bedoeld om te horen. Reclamant krijgt vandaag dus nog geen reactie op zijn zienswijze. Reclamant woont hier 20 jaar. Hij gaat hem om de volgens hem super gevaarlijke bocht is. De aanleg van parkeerhavens gaat volgens reclamant niet helpen. De korfbal zit hier, ook daarvoor is de

verkeersveiligheid belangrijk. Reclamant is niet tegen het plan. Het is belangrijk dat hier huizen komen, maar het gaat reclamant om de ontsluiting.

Reclamant heeft gehoord dat het plan nu niet meer langs de gemeenteraad gaat. Hij heeft in 2009 ook bezwaar gemaakt. Daarop is niet gereageerd naar hem toe. Niemand heeft de moeite genomen om even langs te komen. Raadsleden hebben onlangs tegen reclamant gezegd: super plan wat jullie hebben, daar gaan we in de raad over praten. Maar reclamant heeft nu begrepen dat het plan niet meer langs de gemeenteraad gaat.

De portefeuillehouder geeft aan dat nog wordt gekeken hoe de omgeving kan worden betrokken bij de verdere uitwerking van de ontsluitingsweg, welke optie het ook wordt.

Volgens reclamant zouden ook de kosten moeten vergeleken van aanpak Zichtstede of een weg achterlangs aanleggen. De Zichtstede kan volgens reclamant niet zomaar breder worden gemaakt, het weiland ligt te laag. Bij de locatie voor begeleid wonen staan vaak taxi's op de weg, net in de bocht. Er staat daar ook regelmatig een ambulance, dan kan niemand er meer langs. Ook daarom zouden er volgens reclamant 2 ontsluitingen moeten zijn. Reclamant wil de huidige mooie groenstroken behouden. Volgens reclamant kan al het bouwverkeer niet zomaar bij hem voorlangs rijden, daar moet een andere oplossing voor komen. Leg bouwweg achterlangs aan stelt reclamant voor. Volgens reclamant zijn er tekeningen uit 2009 waarop een weg achterlangs al ingetekend was. De zienswijze van reclamant heeft betrekking op wat na het voorliggende uitwerkingsplan aan de orde komt. Reclamant geeft aan dat hij juist daarom nu, dus daaraan voorafgaand, alles aan de orde wil stellen zodat dat nog kan worden meegenomen. De portefeuillehouder licht het vervolg van de procedure toe.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 20 juli 2022 van [reclamant K]

Datum: 5 oktober 2022, 9.15 uur;

Aanwezig: [reclamant K]

en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De portefeuillehouder licht de procedure van de hoorzitting toe. Reclamant toont een foto van de Zichtstede waar op bepaalde momenten wel 10 tot 15 auto's in de binnenbocht staan. Dat is al jaren een probleem geeft hij aan. Hij heeft dit ook al eerder aangegeven. Reactie was toen: er geldt hier geen parkeerverbod, dus het mag gewoon, handhaven kan niet. Er zijn hier al enkele ongelukken gebeurd. Er zijn hier ook de sportvelden en fietsers, kinderen, ook vrachtverkeer voor laden en lossen, de gemeente slaat hier blad op. Daar komen de verkeersbewegingen van de nieuwe wijk straks nog bij.

Reclamant heeft niets tegen de ontwikkeling van de wijk, maar wil weten hoe straks de veiligheid wordt gewaarborgd?

In 2009 heeft reclamant al gevraagd om een parkeerverbod in de binnenbocht. Normaal gesproken mag je niet in een bocht parkeren, waarom hier wel?

Reclamant wil ook weten hoe het bouwverkeer straks wordt afgewikkeld. Er zijn straks veel verkeersbewegingen in de bouwfase. Daarom is vooraf, proactief, denken nodig: wat kan er fout gaan? Vooraf is risicobepaling noodzakelijk. Daarvan is in dit plan niets terug te vinden volgens reclamant.

Voor de uitwerking van de inrichting van de ontsluitingsweg zelf volgt later een apart verkeersbesluit. De portefeuillehouder vindt het belangrijk om hierover in gesprek te blijven. Er wordt nog nagedacht hoe hier invulling aan wordt gegeven. De portefeuillehouder schetst het verdere proces.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 5 juli 2022 van [Reclamant B]

Datum: 5 oktober 2022 9.30 uur;

Aanwezig: [Reclamant B]
en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

Uitleg procedure. Het gaat reclamanten om het hoekstuk op het perceel wat niet is ingetekend in het uitwerkingsplan. Reclamanten hebben het advies gekregen om dit even aan te kaarten. Aankaarten is juridisch gezien nodig. Volgens reclamanten was het gebruik van deze grond al verjaard, ze hebben het al 30 jaar in gebruik. Maar nu is de verkoop juridisch goed geregeld. Reclamanten vinden de communicatie vanuit de gemeente over dit plan heel matig. Er is geen gesprek met omwonenden geweest volgens reclamanten. Volgens hen wordt door de gemeente steeds doorverwezen naar anderen. De portefeuillehouder geeft aan dat het inderdaad aan de projectontwikkelaar is om de omwonenden over de plannen te informeren. De reclamanten worden straks aan 2 kanten ingebouwd. Hun woning wordt hierdoor minder waard. Voor reclamanten is dat een serieuze zaak. De portefeuillehouder geeft aan dat reclamanten eventueel een verzoek om planschade kunnen indienen. De portefeuillehouder licht de verdere procedure toe.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 17 juli 2022 van [reclamant D]
Datum: 5 oktober 2022, 10.00 uur;
Aanwezig: [reclamant D]
en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

Uitleg procedure hoorzitting. Reclamant woont hier 28 jaar. Reclamant is niet tegen de nieuwe woningen. Zijn eigen kinderen hebben immers ook behoefte aan een woning. Reclamant heeft 18 jaar geleden al eens contact gehad, wilde er toen graag een stukje grond bij hebben. Het valt reclamant tegen dat dit plan is ontwikkeld zonder overleg over de mogelijkheid om een stukje grond te huren of kopen.

In 2009 overleg geweest over dit plan. Toen is gezegd: we gaan met omwonenden in gesprek. Gemeente heeft dit vervolgens niet gedaan. Dit vindt reclamant storend. Er is een mooie brochure gemaakt met termen als natuurinclusief, maar er wordt volgens reclamant helemaal voorbij gegaan aan de bestaande bebouwing. Reclamant wordt heel erg ingebouwd, dit had best anders gekund volgens hem. Er is hierover geen overleg geweest. Reclamant had graag het overleg gevoerd over hoe het plan voor ieder wat beter gemaakt kan worden. Eerdere plannen hielden daar wel rekening met de bestaande buurt. Dat was nog met een andere partij. Nu zeggen gemeente en ontwikkelaar: het kan niet anders dan dit. Volgens reclamant is er best nog wel een andere invulling mogelijk. Waarom is er nu niet meer naar het eerdere stedenbouwkundig plan gekeken? Een andere indeling van het groen was beter geweest volgens reclamant. Uitleg verdere procedure.

Aanleiding: Zienswijze d.d. 17 juli 2022 van [reclamant I]
Datum: 5 oktober 2022, 11.30 uur;
Aanwezig: [reclamant I]
en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

Uitleg procedure hoorzitting. Reclamant is tegen het hele plan. Dit loopt al 20 á 25 jaar. De plannen zijn steeds veranderd. Er is 20 jaar lang een beklemming op zijn stukje grond gelegd. Hij mocht hier niets op doen van de gemeente. In het oorspronkelijke plan zou er achter zijn terrein een weg komen. Wordt het nu op die manier uitgevoerd dan had reclamant geen bezwaar. Reclamant vindt de bouw achter zijn perceel veel te massaal. Reclamant heeft ook in 2009 een

zienswijze ingediend.

Er zit bij reclamant ook een stuk oud zeer. Het gaat om een stuk grond aan de Eierstreekweg.

Reclamant heeft hier eerder een bouwvergunning (eind jaren 90) voor aangevraagd. Die is door de gemeente geblokkeerd. Reclamant zou daar willen gaan wonen. Gaat om stuk grond: perceel Vaasen C2630, bij huisnummer 33. Dit ligt 50 meter van het plangebied vandaan. De portefeuillehouder geeft aan dat reclamant eventueel hiervoor een Quick scan kan aanvragen om na te gaan wat de huidige mogelijkheden zijn.

Reclamant beschouwt de gemeente als zijn gesprekspartner en niet de initiatiefnemer. De portefeuillehouder legt uit dat bij inspraak de initiatiefnemer aan zet is, de gemeente faciliteert hier alleen bij. Toelichting vervolg procedure.

Aanleiding: Zienswijze ontvangen 13 juli 2022 van [reclamant C]
Datum: 11 oktober 2022, 14.30 uur;
Aanwezig: [reclamant C]
en namens de gemeente: wethouder M. Kerkmans en mevrouw K.C.M. Olieman
(secretaris)

Toelichting hoorzitting. Reclamant geeft aan dat hij er niet op tegen is dat hier gebouwd gaat worden. Hij wist toen hij zijn woning in 2002 kocht al dat er gebouwd zou gaan worden. Hij heeft hier helemaal geen bezwaar tegen.

Reclamant heeft wel bezwaar tegen de rij huizen die achter zijn woning gebouwd wordt. Reclamant wil graag dat deze rijen woningen 90 graden gedraaid worden. Dan staan ze iets verder van zijn woning af zodat reclamant wat meer privacy heeft.

Reclamant heeft ook bezwaar tegen de geplande bomenrij bij hem achter. Echtgenote van reclamant heeft destijds in Twello overleg gehad met de initiatiefnemer. Daar is gezegd dat er alleen lage beplanting zou komen. De aanwezige burens gaven daar allemaal de voorkeur aan.

Reclamanten willen van het gas af, hebben hiervoor een offerte opgevraagd, en willen ook zonnepanelen aanschaffen. Bomen achter de woning betekenen minder opbrengst van de panelen.

Reclamant wordt in de nieuwe situatie ingeklemd tussen twee rijen woningen: voor en achter. De nieuwe eengezinswoningen hebben een hogere dakgoothoogte dan de woning van reclamant.

Vandaar ook de vraag om de 2 rijen woningen iets verder weg te draaien.

Reclamant heeft begrepen dat er elzen komen. Er staan nu ook al elzen aan de voorzijde. Reclamant vindt dit geen geschikte bomen voor in de bebouwde kom. Deze bomen geven heel het jaar rotzooi, zowel in de dakgoten als op straat. De straat wordt glad door het natte blad van deze bomen. Oudere mensen glijden daar op uit volgens reclamant.

Er is nu nog 50 centimeter hoogteverschil met het terrein achter de woning. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij dit aanpast voor reclamant. Uitleg verdere procedure.