

**Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp
bestemmingsplan**

“Epe, Florin (Prinses Julianalaan 2 Epe)”



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Vooroverlegreacties.....	4

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan “Epe, Florin (Prinses Julianalaan 2 Epe)” bevat de verantwoording van de binnengekomen vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan “Epe, Florin (Prinses Julianalaan 2 Epe)”.

Het bestemmingsplan “Epe, Florin (Prinses Julianalaan 2 Epe)” voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het realiseren van twee appartementengebouwen voor in totaal 25 woningen door middel van een herziening van het bestemmingsplan “Centrum Epe”.

Met ingang van woensdag 13 juli 2016 heeft het plan gedurende zes weken als voorontwerp ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde “artikel 3.1.1 Bro – overleg” verstuurd naar de provincie Gelderland, het waterschap Vallei en Veluwe en de erfgoedcommissie Gemeente Epe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is er één overlegreacties ingediend door de erfgoedcommissie Gemeente Epe en één reactie van Rijkswaterstaat.

2. Vooroverlegreacties

1. De erfgoedcommissie Gemeente Epe, 23 augustus 2016, registratienummer 2016-18197

Samenvatting reactie

1. De erfgoedcommissie geeft aan dat de massa te massaal is voor de omgeving. De omgeving is een groene, parkachtige omgeving en het plan heeft een heel stedelijke allure.
2. De appartementenvilla ligt op een prominente hoek in het centrum. Juist op de hoek van het kruispunt komt de bebouwing volgens de commissie erg naar voren. Aan de overzijde van de Hoofdstraat ligt hier een groenstrook. De ruimtelijkheid van deze plek wordt hierdoor heel anders. De commissie adviseert daarom om de huidige parkeerplaats niet te bebouwen en de rooilijn van bebouwing te laten aansluiten op de rooilijn van het naastgelegen gebouw aan de zijde van de Hoofdstraat.
3. Hetzelfde geldt voor de Prinses Julianalaan. De bebouwing komt volgens de commissie te dicht op de aanwezige bomen te staan. Ook hier is het advies om meer afstand te houden tot de Prinses Julianalaan.
4. De commissie is bezorgd dat een plan van deze omvang zorgt voor een omslag voor wat betreft het groene karakter van de directe omgeving. Op deze manier wordt het aanwezige groen meer "randgroen".
5. De commissie hecht zeer veel waarde aan de beoogde groene invulling van de ruimte tussen de twee appartementenvilla's en de groene invulling om de gebouwen heen. De commissie vraagt zich wel af hoe deze groene invulling ook voor de langere termijn geborgd kan worden.
6. De erfgoedcommissie geeft aan dat de conclusie "het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan" te voorbarig is, omdat er nog geen proefsleuven gegraven zijn. Pas nadat dit is gedaan zal er een conclusie getrokken kunnen worden. De commissie adviseert om z.s.m. de proefsleuven te graven.

Reactie gemeente

1. De mening van de erfgoedcommissie wordt niet gedeeld. Wij zijn van mening dat de genoemde aspecten goed, zorgvuldig en integraal zijn beoordeeld. Het plan is beoordeeld in het stedenbouwkundig overleg van de gemeente. Geconcludeerd is dat het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. Ook vanuit welstandsoogpunt is het plan akkoord bevonden. De detailuitwerking wordt te zijner tijd bij de omgevingsvergunning definitief beoordeeld. . Daarmee is geborgd dat het gebouw passend is binnen het karakter van Epe. Gezien de prominente ligging van het nieuw te ontwikkelen plan is er extra zorgvuldig gekeken naar de geschiedenis en de ligging. Om het gehele plan stedenbouwkundig, architectonisch én cultuurhistorisch in te passen is ervoor gekozen om twee kleinschalige duurzame appartementenvilla's terug te bouwen waarbij aansluiting is gezocht bij de situatie zoals die aanwezig was in het plangebied voor 1966, toen er ook twee riante villa's aanwezig waren. Eén massaal gebouw, zoals in de huidige situatie aanwezig is, doet geen recht aan de beeldkwaliteit van het plangebied en de omgeving. Om deze reden is gekozen om twee appartementengebouwen te realiseren, één in het oosten en één in het westen van het plangebied. Daarbij worden waardevolle bomen behouden, zichtlijnen gecreëerd en het openbaar groen van het Loeffpark beter toegankelijk gemaakt.

2. Bij het stedenbouwkundig overleg, zoals hierboven genoemd, is ook de gemeentelijke landschapsdeskundige betrokken geweest bij het plan en heeft zij haar op- en aanmerkingen hierbij gegeven. Deze zijn verwerkt in het plan. Het plan zorgt hiermee voor een zorgvuldige inpassing van het groen en behoudt de groene uitstraling langs de Prinses Julianalaan.
3. Zie de beantwoording bij 2.
4. Zie de beantwoording bij 2.
5. De twee appartementenvilla's mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gesitueerd worden. Het binnenterrein is bedoeld voor de bestemming wonen en zal groen aangekleed worden. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn hiervoor ook inrichtingsschetsen opgenomen. De kopers van de appartementen hebben het ook onder die voorwaarden gekocht of gaan het kopen. Het is dan ook niet aannemelijk dat het groen zal verdwijnen.
6. De conclusie is inderdaad te voorbarig en zal op dit aspect worden aangepast. Gezien de dubbelbestemming archeologie zullen er bij de omgevingsvergunning proefsleuven gegraven dienen te worden.

Conclusie

In de toelichting van het ontwerpbestemmingplan zal de conclusie mbt de archeologie worden aangepast.

2. Rijkswaterstaat, 14 juli 2016, registratienummer 2016-16032

Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat ze geen aanleiding zien voor het plaatsen van een opmerking.

Reactie gemeente

We nemen dit ter kennisname aan.