

Reactienota bestemmingsplan Waterdijk West Epse

Terinzagelegging en ontvankelijkheid

Het ontwerp van het bestemmingsplan Waterdijk West Epse heeft vanaf 15 november 2012 tot en met 27 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen bij de Raad van Lochem. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. Mevrouw H.M.E. van Tent, Het Wilgert 36, 7214 AV Epse, verzonden 19 december 2012, ingekomen 27 december 2012;
2. Mevrouw S. Schrijvers, Het Wilgert 34, 7214 AV Epse, verzonden 19 december 2012, ingekomen 27 december 2012;
3. De heer S. Palm en mevrouw N. Nije Bijvank, Lochemseweg 27, 7214 RB Epse, verzonden 19 december 2012, ingekomen 28 december 2012;
4. De heer J. Lugtenburg, Klumperkamp 10, 7214 BB Epse, verzonden 19 december 2012, ingekomen 27 december 2012;
5. Mevrouw A.M. Koenen, Het Wilgert 32, 7214 AV Epse, verzonden 19 december 2012, ingekomen 27 december 2012;
6. De heer M. Boelens, Het Wilgert 40, 7214 AV Epse, verzonden 19 december 2012, ingekomen 27 december 2012;
7. Vereniging Dorpsraad Epse/Joppe, p/a Klettestraat 23, 7214 D, Epse, verzonden 18 december 2012, ingekomen 19 december 2012;
8. De heer H.J. Gielink, Het Wilgert 26, 7214 AV Epse, verzonden 27 december 2012, ingekomen 3 januari 2013;
9. Meneer B.L. Eekma, Ronde Weie 28, 7214 CE Epse, verzonden 18 november 2012, ingekomen 18 november 2012;
10. De heer G.H. Dijkerman, Het Wilgert 50, 7214 AW Epse, verzonden 9 december 2012, ingekomen 19 december 2012;
11. Mevrouw G. Vrooland, Het Wilgert 14, 7214 AV Epse, verzonden 15 december 2012, ingekomen 15 december 2012;
12. Meneer J.M. de Waal, Het Wilgert 46, 7214 AW Epse, verzonden 2 december 2012, ingekomen 4 december 2012;

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 27 december 2012 bij de gemeente is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van poststempel bepalend is. Alle zienswijzen zijn uiterlijk 27 december 2012 verzonden en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Een deel van de reclamanten gaat in op de voorgestane verkeersafwikkeling en de parkeermogelijkheden bij Het Wilgert. Voordat alle zienswijzen afzonderlijk worden besproken, wordt daarom eerst integraal ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

Verkeer

In het kader van de ontwikkeling van de plannen voor Waterdijk West heeft een adviesbureau (DHV) onderzoek verricht naar de verkeerseffecten van Waterdijk West. Er is onderzocht of de ontsluitingswegen Het Wilgert, de Klumperkamp en de Dortherweg de extra toestroom van verkeer als gevolg van de ontwikkeling van Waterdijk West op een veilige manier kunnen verwerken. Hierbij zijn verschillende ontsluitingsvarianten beschouwd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Waterdijk West in Epse Verkeerseffecten woningbouw in directe omgeving", DHV, februari 2012. Uit het rapport blijkt dat ontsluitingsvariant vier als meest geschikt is bevonden. In hoofdlijnen worden hiervoor de volgende argumenten benoemd:

- Het verkeer verspreid zich over verschillende wegen, waardoor de belasting van geen van de wegen boven de maximale richtintensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal uitkomt. Deze maximale richtintensiteit is benoemd in de gemeentelijke Nota Mobiliteit;
- Variant 4 heeft geen ontsluiting op de Dortherweg, anders dan voor de woningen aan de noordzijde van het plan. Door een extra ontsluiting op de Dortherweg zou de aantrekkelijkheid voor sluipverkeer vergroot worden;

- De aansluitingen van de Klumperkamp en Het Wilgert op de N339 zijn niet optimaal, maar voldoen;
- De Klumperkamp en Het Wilgert voldoen aan de inrichtingseisen voor een erftoegangsweg. Langs de Klumperkamp wordt geparkeerd, maar door de zijwegen blijft het mogelijk voor voertuigen om elkaar te passeren. Daarnaast worden wegprofielen in woonstraten bewust relatief smal gehouden om de snelheid laag te houden.

Het fietspad richting de Dortherweg kan tevens fungeren als calamiteitenontsluiting.

Om tegemoet te komen aan de bezwaren uit de buurt zal Het Wilgert ter hoogte van het plangebied worden gereconstrueerd. Het profiel van Het Wilgert wordt aangepast, waardoor naast haaksparkeren aan de noordzijde van Het Wilgert, ook langsparkeren aan de zuidzijde van Het Wilgert mogelijk wordt. Het invoeren van eenrichtingsverkeer acht de gemeente, mede vanwege voornoemde maatregelen, niet nodig en ook niet gewenst.

Parkeren

Uit het door DHV uitgevoerde parkeeronderzoek volgt dat in de bestaande woonwijk veelvuldig op straat en in groenstroken wordt geparkeerd. In de lus van de Klumperkamp is tijdens parkeeronderzoek echter geconstateerd dat er nog voldoende parkeerruimte beschikbaar was. Deze beschikbare parkeerruimte wordt niet structureel gebruikt en maakt aanleg van nog meer parkeerplaatsen niet direct urgent. Door de realisatie van Waterdijk West vervalt een overloop-gebied voor het parkeren en ontstaat een knelpunt. De verwachting is dat ook huidige bewoners gebruik gaan maken van de nieuw aangelegde parkeerfaciliteiten in Waterdijk West. Om die reden zullen er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Om te voorzien in de parkeerbehoefte van het plan Waterdijk West zijn er 72 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. Er zullen minimaal 100 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Hiermee wordt het vervallen overloop-gebied voor het parkeren ruimschoots gecompenseerd.

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamanten wordt, naast de aanleg van extra parkeerplaatsen, ook Het Wilgert ter hoogte van het plangebied gereconstrueerd. Om het profiel van Het Wilgert iets te kunnen verbreden, wordt het profiel van de nieuw aan te leggen weg in het plan Waterdijk West, die evenwijdig aan Het Wilgert zal lopen, iets versmald. Hierdoor ontstaat meer ruimte in het profiel van Het Wilgert. Dit betekent dat ook de afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing aan Het Wilgert iets wordt vergroot. Aan de zijde van de bestaande woningen aan Het Wilgert wordt langsparkeren mogelijk gemaakt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van reclamanten om parkeerplaatsen voor de deur te realiseren. Aan de zijde van de nieuwe woningen aan Het Wilgert worden haakse parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden voldoende diep om goed te kunnen in- en uitdraaien.

1 Reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7

Reclamant acht het plan in strijd met de algemene beginselen van zorgvuldig bestuur en voert hier de volgende argumenten voor aan:

- a) Reclamant verwacht dat de afwikkeling van het verkeer van het plan via de Klumperkamp en Het Wilgert een groot probleem wordt door de toename van het aantal woningen. Reclamant adviseert om een extra ontsluiting te maken op de Dortherweg, mede omdat zij het kruispunt nabij het chinese restaurant als het meest veilige acht. Een door reclamant geraadpleegde deskundige acht een ontsluiting rechtstreeks op de Dortherweg ook noodzakelijk in verband met calamiteiten;
- b) Reclamant geeft aan dat het parkeren langs Het Wilgert en de Klumperskamp een groot probleem wordt. Het aantal netto parkeerplaatsen is zelfs verminderd. Ook is de afstand tot de bestaande huizen aan Het Wilgert te klein, waardoor auto's nauwelijks achteruit de weg op kunnen draaien;
- c) De Klumperkamp en Het Wilgert worden gebruikt als sluiproute richting de Waterdijk als er een file staat op de snelweg A1.

Antwoord gemeente

- a) Verwezen wordt naar de algemene beantwoording van de thema's verkeer en parkeren;
- b) Verwezen wordt naar de algemene beantwoording van de thema's verkeer en parkeren;
- c) Doordat in het plan Waterdijk West geen doorgaande route van of naar de snelweg wordt gerealiseerd, levert het plan geen bijdrage aan het eventuele gebruik van de Klumperkamp en/of Het Wilgert richting de Waterdijk als sluiproute.

Conclusie

De gemeente acht het plan niet in strijd met de algemene beginselen van zorgvuldig bestuur. Om tegemoet te komen aan enkele bezwaren van reclamant, wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat reconstructie van Het Wilgert mogelijk gemaakt wordt. Daarnaast zal de toelichting op het bestemmingsplan worden aangevuld op het punt van verkeer en parkeren. Het plan voor de reconstructie van Het Wilgert zal de komende tijd verder worden uitgewerkt.

8 Reclamant 8

- a) Eén van de ontsluitingswegen van het nieuwbouwplan ligt in het verlengde van de woning van reclamant aan Het Wilgert. Reclamant verzoekt in verband met zijn privacy (lichthinder en inkijk) de geplande weg iets te verleggen richting het westen zodanig dat deze uitkomt op zijn carport naast de woning;
- b) Reclamant geeft aan dat niets is gedaan met eerdere opmerkingen ten aanzien van parkeren. Het parkeren langs Het Wilgert zal een probleem worden doordat het aantal te realiseren parkeerplaatsen achterblijft bij het aantal te bouwen huizen. Reclamant stelt voor de geplande parkeerplaatsen niet haaks op de weg te situeren maar onder een hoek van 15 of 30 graden, waarbij het deel van Het Wilgert tussen nr. 14 en het Diekman een eenrichtingsweg wordt. Tevens zal door deze maatregel het bestaande sluipverkeer in de spits verminderen.

Antwoord gemeente

- a) Gelet op het belang van een overzichtelijk en veilig kruispunt is het gewenst om de nieuwe weg vanuit het plangebied haaks op Het Wilgert aan te sluiten. Het verleggen van de weg is om verkeerskundige en stedenbouwkundige redenen niet gewenst. Overigens wordt bij de inrichting van Het Wilgert rekening gehouden met eventuele lichthinder. Deze zal zoveel mogelijk beperkt worden door geen verhoogd plateau aan te leggen ter plaatse van dit kruispunt;
- b) Verwezen wordt naar de algemene beantwoording van de thema's verkeer en parkeren.

Conclusie

Om tegemoet te komen aan enkele bezwaren van reclamant wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat reconstructie van Het Wilgert mogelijk gemaakt wordt. De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld op het punt van verkeer en parkeren. Het plan voor de reconstructie van Het Wilgert zal de komende tijd verder worden uitgewerkt. De ontsluitingsweg van het nieuwbouwplan die in het verlengde van de woning van reclamant ligt, wordt niet aangepast.

9 Reclamant 9

Reclamant verzoekt om de geplande langzaam verkeersontsluiting richting de Dortherweg, langs zijn perceel, te verplaatsen naar een van de andere geplande groenzones in het plan. Deze geplande ontsluiting is namelijk onveilig, onlogisch en onvoldoende overzichtelijk en er bestaat reeds een ontsluiting tussen het Diekman en de Dortherweg. Vanwege de symmetrie van het ontwerp voor Waterdijk West zou afzien van het wandelpad en het verbreden van de groenstrook op deze plaats het beste zijn.

Antwoord gemeente

Er bestaat geen bezwaar tegen het verplaatsen van de langzaamverkeersroute richting de Dortherweg naar een van de andere geplande groenzones. De verbeelding wordt op dit punt aangepast. Er is niet voldoende ruimte in het plan om de groenstrook aan de oostzijde van het plan te verbreden. Aangezien een smalle groenstrook zonder wandelpad geen toegevoegde waarde heeft voor het stedenbouwkundige plan, wordt deze grond toegevoegd aan de naastgelegen woonkavels.

Conclusie

Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant in die zin dat de langzaam verkeersontsluiting wordt verplaatst.

10 Reclamant 10

- a) Reclamant verwacht dat de afwikkeling van het verkeer van het plan Waterdijk West via de Klumperkamp en Het Wilgert een groot probleem gaat worden, vanwege de geringe breedte van deze wegen en de onoverzichtelijke situatie bij de aansluitingen van de Klumperkamp en Het Wilgert op de Lochemseweg. Reclamant adviseert om het plan te ontsluiten via de Dortherweg;
- b) Reclamant geeft aan dat er te weinig parkeerplaatsen gepland zijn langs Het Wilgert. Ook is Het Wilgert te smal om de geplande parkeerplaatsen uit te kunnen rijden. Het geplande parkeerverbod voor langsparkeren aan Het Wilgert is geen oplossing. Geopperd wordt de huurwoningen te veranderen in twee-onder-een-kap woningen. Deze woningen hebben een eigen oprit en dus een eigen parkeerplaats en vanuit de bestaande woningen verbetert het uitzicht. Daarnaast is er meer eenheid qua woningen in de wijk, omdat deze woningen ook bij de nieuwbouw Ronde Weie/ Het Wilgert zijn gerealiseerd.

Antwoord gemeente

- a) Verwezen wordt naar de algemene beantwoording van de thema's verkeer en parkeren;
- b) Verwezen wordt naar de algemene beantwoording van de thema's verkeer en parkeren. Daarnaast is er in het stedenbouwkundige plan bewust voor gekozen de wijk zo op te bouwen dat de dichtere bebouwing bij de bestaande bebouwing, dus aan Het Wilgert, is gesitueerd en dat de bebouwing ruimer van opzet wordt richting het buitengebied. Dit om aan te sluiten bij de bestaande structuur.

Conclusie

Om tegemoet te komen aan enkele bezwaren van reclamant, wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat reconstructie van Het Wilgert mogelijk gemaakt wordt. Daarnaast zal de toelichting op het bestemmingsplan worden aangevuld op het punt van verkeer en parkeren. Het plan voor de reconstructie van Het Wilgert zal de komende tijd verder worden uitgewerkt. De stedenbouwkundige opzet wordt niet aangepast.

11 Reclamant 11

- a) Reclamant is van mening dat er niets gedaan is met opmerkingen die omwonenden hebben gemaakt ten aanzien van de plannen. Door de plannen ontstaat een gevaarlijke verkeerssituatie;
- b) Reclamant geeft aan dat er geen vraag naar de geplande woningen is, wat onder andere zou blijken uit het feit dat bestaande woningen in Epse al niet meer worden verkocht. De gemeente dient hierin haar verantwoordelijkheid te nemen;
- c) Reclamant verwacht als gevolg van het plan schade te leiden vanwege waardevermindering van haar eigendom en verzoekt de gemeente om een schadevergoeding (planschade).

Antwoord gemeente

- a) Verwezen wordt naar de algemene beantwoording van de thema's verkeer en parkeren;
- b) Het is duidelijk dat de woningmarkt in Nederland een slechte periode doormaakt en de verkoop van woningen stagneert. Het is niet duidelijk hoe lang deze situatie blijft voortduren. Dit neemt niet weg dat de Nederlandse bevolking verder groeit en de gezinsverdunding doorzet. Hierdoor blijft er behoefte aan nieuwe woningen. De gemeenteraad heeft op 8 juli 2013 de Woonvisie Lochem 2012 – 2020 vastgesteld. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem. De nieuwbouwambitie voor de hele gemeente Lochem omvat voor de periode 2010 tot en met 2019 netto 825 woningen. Deze ambitie sluit aan met de binnen de regio en met de provincie gemaakte woningbouwafspraken, welke zijn gebaseerd op het in opdracht van de provincie verrichte behoefte onderzoek. De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat. Het gaat daarbij om de behoefte van zowel mensen die nu al in de betreffende kern wonen als om mensen die graag in de betreffende kern komen wonen. Door woningen in de verschillende kernen te blijven bouwen kan de bevolking en daarmee het voorzieningenniveau vooralsnog op peil worden gehouden. Als locatie voor de gewenste nieuwbouw in Epse is Waterdijk West aangewezen. In dit gebied zal uitgespreid over een langere periode een gemengd woningbouwprogramma worden gerealiseerd waarmee voor de komende jaren kan worden voorzien de woningbehoefte van Epse;

- c) Zodra het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, kan reclamant bij de gemeente een verzoek indienen voor een tegemoetkoming in planschade. Meer informatie hierover is te vinden op de gemeentelijke website.

Conclusie

Om tegemoet te komen aan enkele bezwaren van reclamant, wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat reconstructie van Het Wilgert mogelijk gemaakt wordt. Daarnaast zal de toelichting op het bestemmingsplan worden aangevuld op het punt van verkeer en parkeren. Het plan voor de reconstructie van Het Wilgert zal de komende tijd verder worden uitgewerkt.

12 Reclamant 12

- a) Reclamant verwacht dat er een parkeerprobleem ontstaat, doordat de nieuwbouwwijk te dicht tegen Het Wilgert wordt aangebouwd en er te weinig parkeerplaatsen in de plannen zijn opgenomen. Reclamant verzoekt om extra parkeerplaatsen te realiseren en Het Wilgert te verbreden;
- b) Reclamant vraagt hoe straks wordt omgegaan met het sluipverkeer;
- c) Reclamant vraagt zich af waar de vuilcontainers moeten worden neergezet, op de smalle weg;
- d) Reclamant adviseert om een extra ontsluiting te maken op de Dortherweg in verband met calamiteiten (brandweer, ambulance enz.). Hierdoor vermindert ook het verkeer op Het Wilgert;
- e) Reclamant geeft aan dat de wijk geen dorpse uitstraling krijgt, zoals dat was beloofd, maar meer een stadse uitstraling;
- f) Reclamant vraagt zich af waarom het ontwerpbestemmingsplan niet in het gemeentehuis van Gorssel ter inzage heeft gelegen.

Antwoord gemeente

- a) Verwezen wordt naar de algemene beantwoording van de thema's verkeer en parkeren;
- b) Doordat in het plan Waterdijk West geen doorgaande route van of naar de snelweg wordt gerealiseerd, levert het plan geen bijdrage aan het eventuele gebruik van de Klumperkamp en Het Wilgert als sluiproute;
- c) Bij de uitwerking van de plannen voor de reconstructie van Het Wilgert zal rekening worden gehouden met de opstelplaatsen voor vuilcontainers;
- d) Verwezen wordt naar de algemene beantwoording van de thema's verkeer en parkeren;
- e) De opzet van de wijk sluit aan bij het dorpse karakter van Epse. Het dorpse karakter en het vinden van aansluiting bij de omgeving is ook een van de uitgangspunten geweest voor de opzet van het plan. De bebouingsdichtheid en de bouwhoogten sluiten aan op de omgeving, ofwel een wat hogere bebouingsdichtheid bij Het Wilgert en een wat lagere bebouingsdichtheid aan de Dortherweg, de rand van de kern Epse;
- f) Bestemmingsplannen zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast worden ze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Niet duidelijk is of en waarom het ontwerp bestemmingsplan niet in het gemeentehuis in Gorssel ter inzage heeft gelegen.

Conclusie

Om tegemoet te komen aan enkele bezwaren van reclamant, wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat reconstructie van Het Wilgert mogelijk gemaakt wordt. Daarnaast zal de toelichting op het bestemmingsplan worden aangevuld op het punt van verkeer en. Het plan voor de reconstructie van Het Wilgert zal de komende tijd verder worden uitgewerkt. De stedenbouwkundige opzet wordt niet aangepast.