

# Raadsbesluit

Nr.156-2010

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hoog Buurloseweg naast 54' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1081-ont1 met ingang van 18 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 13 december 2010, nr.156-2010, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met betrokken partij voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0200.bp1081-vas1.dgn;

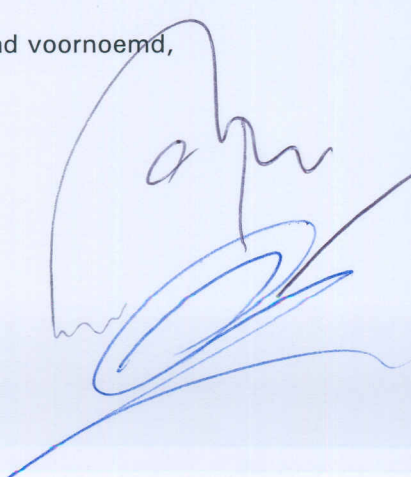
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan 'Hoog Buurloseweg naast 54', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200. bp1081-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2010.

De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
16 december 2010

Onderwerp  
Bestemmingsplan 'Hoog Buurloseweg naast 54'



Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit plan naar voren zijn gebracht, besluiten om hieraan niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan 'Hoog Buurloseweg naast 54' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1081-vas1, dat betrekking heeft op het bouwen van één vrijstaande woning op de hoek Kleine Veldekster/Hoog Buurloseweg, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoog Buurloseweg naast 54' heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

### 2. Achtergrond

Op 18 juni 2009 heeft de gemeenteraad voor het dorp Ugchelen een nieuw actueel bestemmingsplan vastgesteld. Tijdens deze vergadering heeft de gemeenteraad de motie 'een lintje voor de locatie' aangenomen.

### 3. (Beleids)Inhoud voorstel

In de genoemde raadsmotie wordt het college van burgemeester en wethouders verzocht een herziening van het bestemmingsplan Ugchelen voor te bereiden die toeziet op de mogelijkheid tot realisatie van één vrijstaande woning op de hoek Kleine Veldekster/Hoog Buurloseweg. Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de motie.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

### 4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

## 5. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met de betrokken partij voorafgaand een grondexploitatieovereenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

## 6. Betrokkenen/draagvlak

Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Kern van de zienswijzen is dat omwonenden van mening zijn dat de komst van de woning op de open plek gelegen op de hoek Kleine Veldekster/Hoog Buurloseweg het landelijke en dorpse karakter van de Hoog Buurloseweg aantast. Bovendien wordt gebroken met het terzake gevoerde gemeentelijk beleid rond woningbouw en het lint, en wordt gevreesd voor precedentwerking met als gevolg het verder dichtslippen van de omgeving.

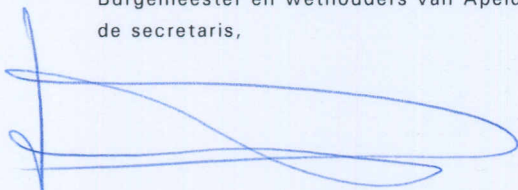
Deze zienswijzen hebben geen reden gevormd het plan gewijzigd vast te stellen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

## 7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 18 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

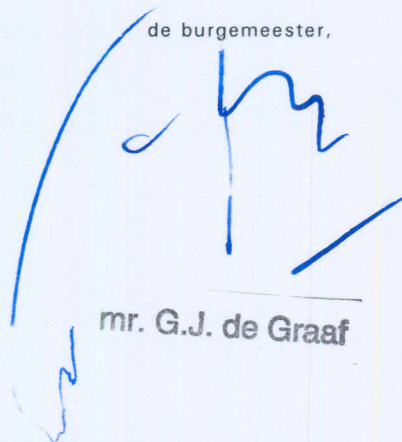
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,



drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,



mr. G.J. de Graaf

**Bestemmingsplan zienswijzennota Hoog Buurloseweg naast 54**

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Hoog Buurloseweg naast 54

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 18 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 17 juni 2010. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door de heer Van Lohuizen, Kleine Veldekster 3.
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.

Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan onder paragraaf 3, wordt eerst in paragraaf 2 de aanleiding van de bestemmingsplanherziening toegelicht. Ook wordt in deze paragraaf stilgestaan bij het ruimtelijk gevoerde beleid rond inbreidingslocaties in de directe nabijheid van het plangebied en de uitgangspunten rond de locatie De Veldekster.

### 2 Aanleiding bestemmingsplanherziening

Tijdens de vaststelling van het integrale bestemmingsplan voor het dorp Ugchelen heeft in het kader van de behandeling van de zienswijzennota de gemeenteraad op 18 juni 2009 per raadsmotie aangegeven de realisatie van een vrijstaande woning op een perceel weiland gelegen op de hoek Hoog Buurloseweg - Kleine Veldekster wenselijk te achten.

Met deze motie ging de gemeenteraad in tegen het oordeel van het college van burgemeester en wethouders om niet met het daaronder liggende particuliere verzoek (zienswijze) mee te gaan. Het college van burgemeester en wethouders werd dan ook in deze motie verzocht voor de bouw van een woning de planologisch-juridische kaders op te stellen en deze te vertalen in een daarvoor speciaal op te stellen gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Ugchelen.

Tijdens dezelfde raadsvergadering kwam tevens een 2de motie in stemming. In deze motie werd voorgesteld de mogelijkheden van inbreiding te onderzoeken voor het gehele gebied gelegen achter de lintbebouwing aan de Hoog Buurloseweg, voorzover dit een agrarische bestemming heeft. De 2de motie is na stemming verworpen en niet door de meerderheid van de gemeenteraad aangenomen.

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Hoog Buurloseweg naast 54' geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan eerstgenoemde raadsmotie. Zoals de gemeenteraad heeft verzocht, ziet het bestemmingsplan toe op de bouw van één vrijstaande woning op de hoek Hoog Buurloseweg - Kleine Veldekster.

### Een stukje voorgeschiedenis

Met deze herziening wordt niet voor het eerst de bouw van een woning aan het lint Hoog Buurloseweg mogelijk gemaakt. Via partiële herzieningen van het toen geldende bestemmingsplan Ugchelen is in 1997, 1998 en 1999 inbreiding met woningbouw in de directe omgeving toegestaan.

In 1997 oordeelde de gemeenteraad rond de 14de partiële herziening dat *"de thans nog open gaten aan de noordzijde van de Hoog Buurloseweg tamelijk willekeurig zijn. Het bebouwen met enkele en of dubbele woningen juist aan de noordzijde kan het karakter van grensweg versterken. Bovendien kan het het contrast tussen bebouwd gebied en open landschap tot uitdrukking brengen"*.

Met deze herziening werd de bouw van de woningen Hoog Buurloseweg 60 en 66 mogelijk.

Via de 17e partiële herziening werden in 1998 twee verzoeken om woningbouw gehonoreerd en wel op Kleine Veldekster 5 als op Hoog Buurloseweg 30. Rond het perceel Hoog Buurloseweg 30 werd door de gemeenteraad de lijn in motivering doorgezet dat bebouwing aan de Hoog Buurloseweg juist de lintfunctie en het karakter als grensweg tussen bebouwing en landelijke openheid kan versterken.

Met de 20ste herziening, waardoor de bouw van Hoog Buurloseweg 50 mogelijk werd, overwoog de gemeenteraad later en wel op 30 juni 1999 als volgt:

*"De Hoog Buurloseweg kan worden beschouwd als de zuidwestelijke begrenzing van Ugchelen. Door de aanleg van de Europaweg fungeert de Hoog Buurloseweg thans als een buurtontsluitingsweg. Met name het gedeelte tussen de Europaweg en de kern Ugchelen heeft hierdoor een tamelijk autonoom karakter gekregen. De in de loop der jaren gepleegde nieuwbouw langs deze weg, met name aan de noordzijde, heeft dit autonome karakter versterkt"*.

### Conclusie

Uit de hiervoor geschetste plangeschiedenis valt als consistente lijn op te maken dat de gemeenteraad herhaaldelijk ten aanzien van de noordzijde van de Hoog Buurloseweg uitdrukkelijk solitaire bebouwing als invulling van de 'gaten' ruimtelijk acceptabel achtte in de overtuiging dat dit juist zou bijdragen aan het versterken van de lintgedachte en als grensweg. Deze overwegingen komen ook terug in de raadsnotie waarin valt te lezen dat de locatie een waardevolle invulling van het lint aan de Hoog Buurloseweg zou kunnen bieden.

Het versterken van het lint en de stedenbouwkundige structuur daarvan wordt door de gemeenteraad van zwaarwegender belang geacht dan het in stand laten van de open ruimte op deze hoek als verbinding en overgang tussen enk en het achterliggende gebied De Veldekster.

## **3 Zienswijzen**

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

### **3.1 (.....) te Ugchelen**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 27 april 2010.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het karakter van de Hoog Buurloseweg wordt door de geplande woning ernstig aangetast. Juist dit stukje is de afgelopen decennia in het ruimtelijk beleid van de gemeente Apeldoorn steeds als karakteristiek aangemerkt. Er is vanuit het algemeen belang geen enkele reden om dit beleid nu te wijzigen.
- b. Het vrije zicht vanaf de openbare weg op de ter plaatse aanwezige monumentale bomen staande op de enk wordt verstoord en van een enk is geen sprake meer. Veel passanten/toeristen rusten hier om met name van dit deel van Ugchelen te genieten. Door woningbouw ter plaatse toe te staan wordt dan ook het algemeen, toeristisch belang, geschaad. Niet wordt ingezien waarom dit jarenlange gevoerde beleid nu ineens vanwege een particulier verzoek wordt verlaten.
- c. Woningbouw leidt tot inbreuk op het beleid van zowel de gemeente als de provincie om 'wonen in en aan het landschap' mogelijk te maken.
- d. Het aantasten van vrije uitzicht wordt ervaren als een belemmering en aantasting van privacy. Ook zal dit leiden tot waardeverlies van de woning.
- e. Door het toekennen van een bouwmogelijkheid wordt een enorm precedent geschapen voor andere belanghebbenden bij wie eerdere verzoeken zijn afgewezen.
- f. Consistent beleid van de gemeente is er altijd op gericht geweest om niet alle open plekken dicht te bouwen, omdat dit een aanzienlijke aantasting van het landschap betekent en de openheid hiervan onevenredig aantast. Wanneer de aanwezigheid van de monumentale bomen wordt bekeken, is het betrokken perceel een voorbeeld bij uitstek om als open plek dan ook in stand te worden gelaten.
- g. Het karakter van de Hoog Buurloseweg als toegangsweg naar het 'dorp' met open plekken en afwisselende lintbebouwing is herhaalde malen zelf als waardevol en kenmerkend door de gemeente aangemerkt.

Bij eerdere bestemmingsplannen was het standpunt van de gemeente overduidelijk, te weten "het behoud van het open karakter van de Hoog Buurloseweg". Ook bij de behandeling van het bestemmingsplan "Zuidwestpoort De Veldekster", welke zelfs de titel kreeg 'wonen in en aan het landschap' zijn diverse verzoeken om woningbouw terecht afgewezen. Het vrije uitzicht moest behouden blijven en de twee bijzondere bomen (Rode Beuken) en de eiken wal moest behouden blijven. Deze lijn is geaccordeerd door Gedeputeerde Staten en vastgelegd door de gemeenteraad in het bestemmingsplan Ugchelen. Nu wenst het college inbreuk te maken op dit beleid.

### *Beoordeling*

- a. *Zoals in paragraaf 2 is aangegeven, is het de uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad om op de beoogde locatie een vrijstaande woning toe te staan. Er is geen algemeen belang aan de orde of in geding. Er zijn geen zwaarwegende redenen waarom dit particuliere verzoek moet worden afgewezen. Ruimtelijk wordt de inpassing van een woning op deze locatie aanvaardbaar geacht. Zie ook de beantwoording onder c.*
- b. *De beeldbepalende bomen aan de Kleine Veldekster blijven gespaard en ondervinden geen hinder van de voorgenomen bouw. Niet ingezien wordt in hoeverre het toerisme door de bebouwing met één woning zal worden geschaad. De enk gelegen aan de*

*overzijde van de Hoog Buurloseweg vormt geen onderdeel van de planherziening. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan Ugchelen expliciet een zienswijze die inging op de wens tot bebouwing van de enk afgewezen.*

- c. Het 'wonen in en aan het landschap' was het thema rond de stedenbouwkundige invulling van het plan De Veldekster. Dit thema kwam ondermeer terug in de grote kavelopzet en de aanleg c.q. versterking van de groene omzoming van het gebied. Het 'wonen in en aan het landschap' is geen stedenbouwkundig of welstandelijk thema dat van toepassing is op de bebouwing aan de Hoog Buurloseweg en Kleine Veldekster. De in het veld te ontdekken principes als openheid, landelijk wonen en afwisselende bebouwing laten zich echter wel herkennen in een thema als 'wonen in en aan het landschap'.*

*Niet ontkend wordt dat rond het betrokken perceel vele jaren de lijn is geweest deze vrij te houden van bebouwing. Ook het college van burgemeester en wethouders heeft met betrekking tot een zienswijze deze lijn in de beantwoording doorgezet. Met de motie heeft de gemeenteraad gekozen te breken met deze lijn en overwogen dat deze locatie gezien kan worden als een invulling in het lint, zoals dat op enkele plaatsen in soortgelijke situaties ook al is gebeurd. De gemeenteraad heeft hiermee de relatie van het weiland met de aan de overzijde liggende enk als groene corridor richting De Veldekster van minder belang geacht.*

*De rol van de provincie is mede onder invloed van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening beperkt zowel inhoudelijk als procedureel. Aangezien het hier stedelijk gebied betreft, is de gemeenteraad vrij in haar handelen wat betreft het maken van ruimtelijke afwegingen. Een dergelijke overweging laat zich ook lezen in het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van het bestemmingsplan Ugchelen.*

- d. Met de situering van de woning is zo veel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige bebouwing. Zo ligt de woning op ca. 30 meter afstand van de woning Hoog Buurloseweg 60 en zal de nieuwe woning zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden door de aanleg van een groenbuffer op het eigen terrein. Niet tegengesproken wordt dat met de bouw van de woning het vrije uitzicht over wat nu nog als weiland wordt gebruikt, komt te vervallen. Gepoogd is om in de verkaveling en de toe te laten bebouwing zo goed mogelijk de raadsopdracht in harmonie met de omgeving te vertalen. Door de positionering van de bouwkavel en de daarbij behorende toe te laten bebouwingsregels zijn wij van mening dat dit goed gelukt is. Zie ook de beantwoording onder 3.3.*

*Mocht er economische waardedaling van de woning optreden, dan kunt u bij burgemeester en wethouders een beroep doen op de wettelijke regeling rond planschade.*

- e. Bij de gemeenteraad zijn eerder verzoeken op tafel geweest voor bebouwing van de rest van het perceel weiland aan de Kleine Veldekster, de achtertuinen grenzend aan de Veldekster en een verzoek om bebouwing van de enk. Al deze verzoeken zijn in het kader van het behandelen van het bestemmingsplan Ugchelen afgewezen.*

*Reden van deze planherziening kan gevonden worden in het argument dat hiermee het lint aan de Hoog Buurloseweg op een acceptabele wijze wordt afgerond. Het is niet te verwachten dat aan deze specifieke situatie rechten door derden kunnen worden ontleend. Het wijzigen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid en vergt in elke situatie een eigen afweging.*

- f. Het is juist dat niet alle open plekken binnen Ugchelen bebouwd kunnen worden. Een dorp laat zich nu eenmaal herkennen aan vrijstaande en afwisselende bebouwing,*

*een groen karakter en een ruime opzet. Gelijktijd moet er ruimte zijn voor vernieuwing en herontwikkeling. Het gemeentelijk beleid richt zich hierbij op het ontwikkelen van voormalige industriële of bedrijfsmatige kavels (zoals Hokatex en de camping De Veldekster). Ook particuliere woningbouw moet hier en daar tot de mogelijkheden behoren.*

*Onder het oude bestemmingsplan Ugchelen zijn 23 (!) herzieningen ter hand genomen die toezagen op het mogelijk maken van woningbouw. Bij de totstandkoming van het nu geldende bestemmingsplan verleden jaar ging de helft van alle ontvangen zienswijzen in op de wens om woningbouw op de individuele kavels mogelijk te maken. En hier zal het niet bij blijven. Ugchelen is immers een gemeenschap in beweging. Waar het om gaat is, om die kwaliteiten en eigenschappen van Ugchelen in het te voeren ruimtelijk beleid te borgen die voor het dorp waardevol en karakteristiek zijn en daarbij aanknopingspunten te vinden voor situaties waarin wel en waarin niet in kan worden meegegaan.*

*Rond dit bestemmingsplan is de gemeenteraad van mening dat met het bouwen van de woning het lint Hoog Buurloseweg wordt doorgezet en niet in onevenredige mate wordt aangetast.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.2 (.....) te Ugchelen**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 26 april 2010.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De hoek Hoog Buurloseweg - Kleine Veldekster heeft een plaats in de groene structuur die beeldbepalend is. Relatie ligt er als verbindingstrook tussen het groen van de Veldekster en de vanuit het landschap als cultuurhistorisch perspectief waardevolle enk naast Hoog Buurloseweg 57. Met het bebouwen gaat een waardevol uitzicht vanaf de Kleine Veldekster verloren.
- b. Door het realiseren van extra kavels ontstaat een verdichting die conflicteert met het beoogde karakter van het huidige plan en haar directe omgeving.
- c. In het recente verleden zijn bovenstaande argumenten onder a en b herhaalde malen door de gemeente gebruikt om deze en andere bouwlocaties af te wijzen. Het nu loslaten van deze visie tast de geloofwaardigheid van de gemeente.
- d. Het nu toestaan schept onmiskenbaar precedentwerking voor eerder afgewezen aanvragen, onder andere langs de Kleine Veldekster.

#### *Beoordeling*

- a. *De relatie met de enk als doorgaande open route richting het achterliggende groen van De Veldekster acht de gemeenteraad met de raadsmotie van minder gewicht dan het belang van het afronden van het lint Hoog Buurloseweg. Met het opnemen van een groene buffer tussen de Kleine Veldekster en de woningbouwkavel (erf) is gepoogd een zachte overgang te creëren.*

- b. *Van een ontoelaatbare verdichting is geen sprake daar het bestemmingsplan afgezet tegen de kavelgrootte een bescheiden vrijstaande woning mogelijk maakt die in maatvoering is afgestemd op de reeds aanwezige lintbebouwing. Het overgrote deel van het perceel is bestemd als erf en tuin.*
- c. *Zoals hiervoor al is aangegeven, heeft de gemeente afgelopen jaren op meerdere locaties in de directe nabijheid aan de Hoog Buurloseweg en Kleine Veldekster verdichting toegestaan. Zo ook in het geval Kleine Veldekster 3. In geen van de gevallen kan achteraf worden vastgesteld dat hier ontoelaatbare stedenbouw is gepleegd. Dat wil niet zeggen dat elke open plek voor bebouwing in aanmerking kan komen. Elke situatie staat op zich en vergt een eigen afweging. In het nieuwe bestemmingsplan Ugchelen staan de algemene ruimtelijke principes voor Ugchelen beschreven die als kenmerkend voor het dorp Ugchelen kunnen worden beschouwd.*
- d. *Bij het aannemen van de raadsnotie gericht op het creëren van een bouwmogelijkheid op de hoek Hoog Buurloseweg - Kleine Veldekster heeft de gemeenteraad expliciet een andere 2de motie verworpen. Deze 2de motie stelde een integrale vlekontwikkeling voor, waarbij ook het achterste deel van het weiland aan de Kleine Veldekster betrokken zou moeten worden. Door het afwijzen van deze 2de motie ligt het niet voor de hand dat hiervoor nu een bestemmingsplanherziening zal worden opgestart. Daarmee is niet gezegd dat deze gronden nimmer voor bebouwing in aanmerking kunnen komen. Een algemeen maatschappelijk risico is nu eenmaal dat visies en beelden kunnen veranderen. De gemeenteraad blijft het bevoegde gezag daar waar het gaat om het wijzigen van een bestemmingsplan.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.3 (.....) te Ugchelen**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 27 april 2010.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Vele jaren heeft de gemeente het belang van het groen in Apeldoorn aangegeven. Daaronder valt ook de toegangsweg naar het dorp Ugchelen via de Hoog Buurloseweg. Open plekken afgewisseld met vrijstaande bebouwing typeert het karakter van deze weg. Bij eerdere bestemmingsplannen is hierover meerdere malen gediscussieerd; wat kan nu wel, wat kan nu niet. Het standpunt van de gemeente is altijd dezelfde gebleven, namelijk het behoud van het open karakter van de Hoog Buurloseweg.
- b. Bij de behandeling van het bestemmingsplan 'Zuidwestpoort: De Veldekster' hebben verscheidene belanghebbenden verzoeken om bebouwing rondom De Veldekster ingediend. Alle verzoeken zijn toen afgewezen met als argument het open houden van het karakter van het gebied. Ook het vrije uitzicht naar de Ugchelse enk diende behouden te blijven alsmede het zicht vanaf de Hoog Buurloseweg op twee bijzondere bomen (rode beuken) op het perceel Kleine Veldekster 5.
- c. In juni 2009 is het bestemmingsplan Ugchelen goedgekeurd. Ook toen is door een aantal (dezelfde) belanghebbenden aangegeven graag bebouwing te zien op de nu

nog vrije percelen/agrarische gronden. Opnieuw werden deze afgewezen. Verbazing wordt dan ook uitgesproken dat er nu een bestemmingsplanherziening ter hand wordt genomen die toeziet op het mogelijk maken van het bouwen van een woning.

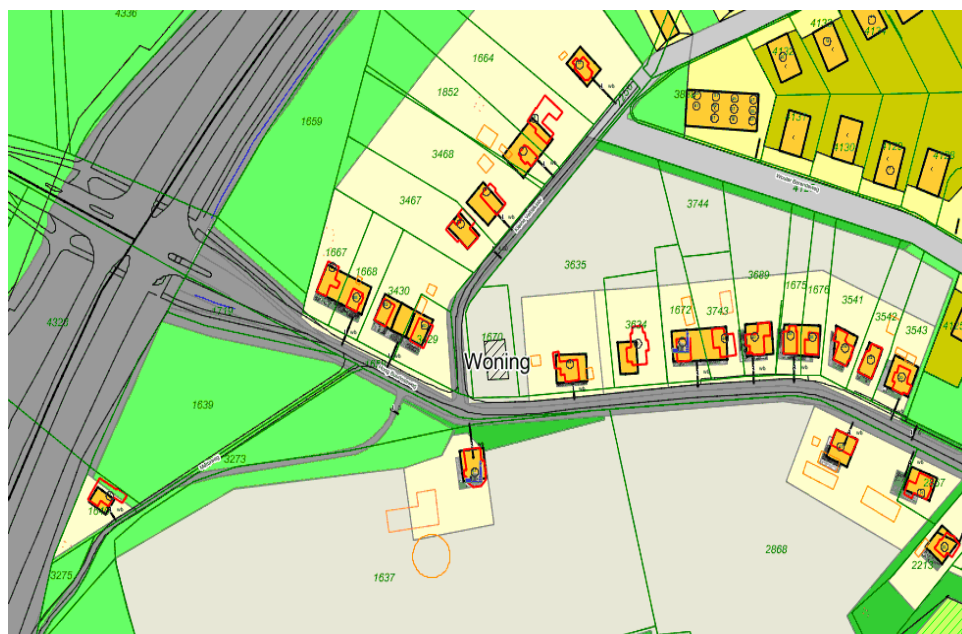
De redenen van bezwaar zijn:

1. het karakter van de Hoog Buurloseweg die de gemeente altijd zo belangrijk heeft gevonden, wordt aangetast;
2. het vrije uitzicht van verscheidene omwonenden naar de Ugchelse enk zal worden verstoord;
3. Inbreuk wordt gepleegd op het motto 'wonen in en aan een landschap';
4. Een enorm precedent wordt geschapen voor andere belanghebbenden;
5. bebouwing op het perceel zal de uitrit van de Kleine Veldekster nog gevaarlijker maken dan deze nu al is;
6. Waar komt deze wijziging van inzicht opeens vandaan? Welke garanties heeft een inwoner van Apeldoorn nog als er blijkbaar zo makkelijk een bestemmingsplan veranderd wordt.

### Beoordeling

a t/m c.

*De mening van reclamant wordt gedeeld als gesteld wordt dat open plekken afgewisseld met bebouwing karakteristiek zijn voor de Hoog Buurloseweg. Binnen het karakter van de Hoog Buurloseweg als grensweg richting de landelijke enk past een lintbebouwingsstructuur. Een belangrijk uitgangspunt voor het plan op deze locatie is het behoud van het dorpse karakter als entree van Ugchelen. De maat van de woning is afgestemd op het type woning dat in het lint voorkomt. De voorgevelrooilijn is iets naar achteren gelegd vanwege de ligging in de bocht van de Hoog Buurloseweg. Bij de positionering van de woning is met name aandacht besteed aan de bestemming en functie van het perceelsgedeelte dat is gelegen tussen de woning en de Kleine Veldekster. De strook tussen de woning en de weg moet vrijgehouden blijven van bouwwerken om zo het groene beeld zo veel mogelijk in stand te houden. Met deze nieuwe woning wordt naar onze mening het lint niet in ontoelaatbare mate aangetast.*



*Om tegemoet te komen aan het wegvallen van het vrije uitzicht vanaf De Kleine Veldekster richting de enk is het de bedoeling dat de groenstructuur langs De Kleine*

*Veldekster zo groot mogelijk moet zijn. Een begeleidende groenstrook moet hiervoor zorgen. De uitrit van de nieuwe woning zal gelegen zijn aan de Hoog Buurloseweg.*

*Zoals bij de Inleiding al is aangegeven, is in dit deel van Ugchelen aan zowel de Hoog Buurloseweg als De Kleine Veldekster meerdere malen het bestemmingsplan aangepast. Vanuit de directe omgeving zijn zowel in het kader van het bestemmingsplan Ugchelen als het bestemmingsplan Zuidwestpoort: De Veldekster herhaaldelijk verzoeken om woningbouw ingediend die allen zijn afgewezen. Inherent aan dorpse bebouwing is nu eenmaal een ruime kavelopzet waarbij in veel gevallen als snel een woning bijgebouwd kan worden. Dat wil geenszins zeggen dat hierin ook in alle gevallen meegegaan kan en zal worden.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.4 (.....) te Ugchelen**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 27 april 2010.

#### *Inhoud van de zienswijze*

Door het toestaan van bebouwing op de hoek Hoog Buurloseweg/Kleine Veldekster schept de gemeente een ongewenst precedent op basis waarvan vele eigenaren van percelen grond in de omgeving kunnen gaan bouwen. Dit terwijl de gemeente in de afgelopen jaren deze verzoeken altijd heeft afgewezen.

#### *Beoordeling*

*Zoals hiervoor al is aangegeven, wordt voor precedentwerking niet gevreesd. Met dit bestemmingsplan wordt een open locatie in het lint aan de Hoog Buurloseweg op een passende manier ingevuld. Hiervoor is aangegeven welke gedachte van de gemeenteraad hieraan ten grondslag ligt. Aan deze planherziening kunnen geen rechten worden ontleend op basis waarvan de gemeenteraad elders genoodzaakt zou worden mee te werken.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **3 Ambtshalve wijziging**

De volgende ambtshalve wijziging is in het plan aangebracht:

- In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de planregels afgestemd op de terminologie van deze wet en de afspraken die hierover zijn gemaakt binnen het wettelijk systeem van Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).