

Raadsbesluit

Nr. 65-2018

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Utitlochweg 13 en 15, Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1316-ont1, met ingang van 14 december 2017 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 21 juni 2018, nr. 65-2018, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan diverse zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) 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, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft 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 alle partijen 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 de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 16 mei 2017:

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;

- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

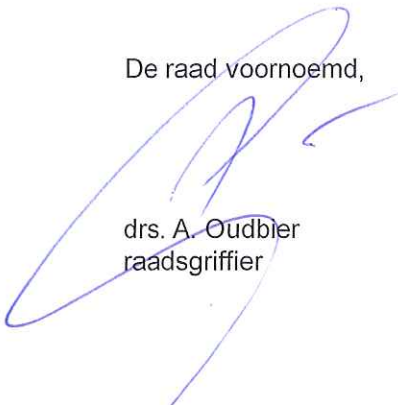
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan diverse zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen,
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Uutilochweg 13 en 15, Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1316-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Uutilochweg 13 en 15 Uddel vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 juni 2018

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
28 juni 2018

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Uttloochweg 13 en
15 Uddel en inrichtings- en beeldkwaliteitsplan
Uttloochweg 13 en 15 Uddel

Voorstel nr
65-2018

Datum
21-06-2018

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om: aan diverse zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Uttloochweg 13 en 15 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1316-vas1, dat betrekking heeft op de bouw van een woonzorgcomplex, en twee vrijstaande woningen met elk twee zorgeenheden langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Uttloochweg 13-15 Uddel vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Door de eigenaar van de percelen Uttloochweg 13 en 15 is verzocht mee te werken aan de wijziging van de bestemming op deze percelen. Met dit bestemmingsplan wordt de door aanvrager gewenste ontwikkeling, te weten het oprichten van een woonzorgcomplex, mogelijk gemaakt.

2.

Aanleiding

Het plan heeft betrekking op de percelen Uttloochweg 13 en 15. Op deze percelen hebben twee woningen gestaan. Met het nu voorliggende plan wordt het mogelijk gemaakt om een gebouw te realiseren waar 30 zorgwoningen met daarbij behorende functies worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen er twee vrijstaande woningen met ieder 2 zorgeenheden worden opgericht.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Uttloochweg 13 en 15 Uddel heeft met ingang van 14 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is, is of uw raad het bestemmingsplan en daarbij behorende beeldkwaliteitsplan Uutilochweg 13 en 15 Uddel kan vaststellen.

3. Kader

Voor dit perceel geldt het kader van de structuurvisie Uddel, waarbinnen dit initiatief past, daarnaast is de ruimtelijke wetgeving op deze ontwikkeling van toepassing.

4. Beoogd maatschappelijk resultaat

Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan bevat handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is het een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt.

5. Argumentatie

Door het bestemmingsplan vast te stellen maakt uw raad het mogelijk dat er een plek komt waar zorgwonen in Uddel gerealiseerd kan worden. Met dit initiatief wordt een segment in Uddel gerealiseerd waar dat nog niet in Uddel aanwezig is en waarmee tegemoet gekomen kan worden aan de maatschappelijke wens van kleinschalig zorgwonen en daarbij behorende voorzieningen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Door de ontwikkelaar is er een informatieavond gehouden waar omwonenden zich hebben laten informeren. Uiteindelijk zijn er vijf zienswijzen naar voren gebracht. De belangrijkste thema's van de zienswijzen zijn zicht en toename van verkeer en geluid. Het mag duidelijk zijn dat de percelen van kleur verschieten en dat dit met zich brengt dat er toename is van levendigheid, verkeer en geluid. Gezien echter de functie en aard en omvang van het gebouw, is er geen sprake van een onaanvaardbare ontwikkeling. Wel is op verzoek nog een extra bomenrij in het beplantingsplan opgenomen om het zicht te breken en er zijn op verzoek van reclamanten andere bomen opgenomen, dit omdat men van mening is de in het beplantingsplan opgenomen boomsoorten allergie veroorzaken.

Gezien het voorgaande leiden de zienswijzen tot een op onderdelen gewijzigd plan. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan enkele zienswijzen tegemoet te komen door het beplantingsplan aan te passen. Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen:

- het vergroten van het bouwvlak (bij recht) van de woningen aan de Uutilochweg, omdat de woningen aangepast moeten worden voor minder-validen. Dit vereist bijv. meer ruimte voor sanitaire voorzieningen. In het ontwerpplan zat nog een afwijkingsbevoegdheid om de bouwvlakken te vergroten; deze is eruit gehaald nu het bouwvlak bij recht al groter is gemaakt.
- ten aanzien van de definitie voor zorgwonen was wat onduidelijkheid. Nu is aangesloten bij de definitie die ook voor andere bestemmingsplannen is opgenomen. De definitie zoals die in het ontwerpplan is opgenomen is te beperkend om zorg in het kader van onder meer de Wet langdurige zorg mogelijk te maken.

7. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Het is realistisch te denken dat er beroep ingesteld gaat worden. Het is een plan met een grote impact op de omgeving. De gevolgen van het instellen van beroep kan niet worden ingeschat, maar zal zeker een vertraging in tijd betekenen.

8. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, 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 alle partijen 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;

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

10. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris

ir Y.A.M. van der Meulen MPA

de burgemeester,

drs. J.C.G.M. Berends MPA

raad d.d. 28 JUNI 2018

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Uttilochweg 13-15.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

De aanvrager heeft naar aanleiding van het plan dat hij bij de gemeente heeft ingediend tweemaal overleg gehad met omwonenden. Daarnaast heeft het plan ter inzage gelegen.

3 Zienswijzen

Algemeen

Met dit bestemmingsplan wordt het realiseren van een woonzorgcentrum in Uddel mogelijk gemaakt. Het realiseren van een dergelijke ontwikkeling is voor Uddel van grote toegevoegde waarde. Het is duidelijk dat de ontwikkeling voor direct omwonenden een wijziging in de bestaande situatie met zich brengt. Veel van de ingediende zienswijzen hebben dan ook betrekking op vermindering van privacy, uitzicht en overlast door toename van verkeer en parkeren. Ook de situering en de omvang van het gebouw was aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Wij zijn ons er van bewust dat met deze ontwikkeling een verkleuring van het perceel plaatsvindt. Er kan met dit bestemmingsplan een woonzorgcentrum worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeerplaatsen. Voor wat betreft de hoogte van het gebouw en de omvang is zoveel als mogelijk aangesloten bij de omgeving. De hoogte van het op te richten gebouw is in het bestemmingsplan bepaald op 11 meter en de goothoogte is bepaald op 3 meter. Dit is geheel in lijn met de hoogte in de omgeving, de woningen aan de Uttilochweg en Veenkamp kennen een maximale goothoogte van 4 m, aan De Rieten is dat 3 meter. Dit plan wijkt dan ook niet af voor wat betreft hoogten in de omgeving. Wat wel wezenlijk anders is, is de omvang van het gebouw. Voor een woonzorgcentrum is het noodzakelijk dat er een bepaalde maat is waar voldoende eenheden gecreëerd kunnen worden en waarmee ook daadwerkelijk op een verantwoorde wijze zorg geboden kan worden. Met deze maatvoering kan er een gebouw worden opgericht dat passend is in de omgeving en toch voldoende ruimte biedt aan de zorg eenheden. Voor wat betreft het zicht en de privacy is ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving; er is een inrichtingsplan opgesteld en het gebouw is zodanig gesitueerd op het terrein dat er zo weinig mogelijk inbreuk wordt gemaakt op de privacy van naastgelegen percelen. Het is een feit dat er een toename zal zijn van verkeer met het daarbij behorende geluid van auto's die parkeren, portieren die open- en dichtgaan. Ook zal er sprake zijn van extra bewoners die gebruik zullen maken van buitenruimte. Gezien de

aard en de omvang van het gebouw, een woonzorggebouw met maximaal 30 woon/zorgeenheden, achten wij dit niet zodanig dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie, zeker gezien de afstand tot de bestaande bebouwing. Wij hechten groot belang aan het realiseren van een dergelijke voorziening waarbij zorg en wonen gecombineerd worden. Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat bij het ontwerpen van het gebouw en het situeren van de buitenruimten zoveel als mogelijk rekening gehouden moet worden met omwonenden.

Daarnaast zijn er zienswijzen ingediend tegen het beplantingsplan en is gepleit voor bomen die minder allergie veroorzaken. Naar aanleiding van deze zienswijzen is aan de ontwikkelaar gevraagd het beplantingsplan daarop aan te passen. Dit is inmiddels gebeurd en maakt deel uit van het bestemmingsplan.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en beoordeeld.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 14 januari 2018

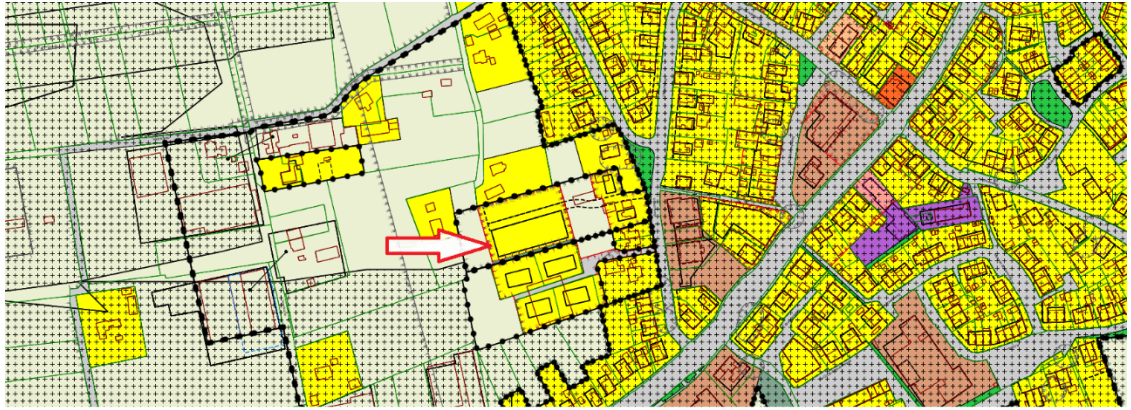
Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten onderschrijven het idee om een woon/zorgcentrum in Uddel te realiseren, maar maken zich zorgen over een aantal criteria. Door de voorgenomen situering van het gebouw, omvang en hoogte wordt de privacy aangetast en het uitzicht ontnomen.
- b. De omvang van het gebouw past niet in de omgeving, zeker gezien de bijbehorende parkeer- en verkeerstoename en doet afbreuk aan het rustige karakter van de straat.
- c. In het beplantingsplan wordt gebruik gemaakt van grassen en berken. Deze leveren overlast op gezien allergie van reclamanten. Men verzoekt aanpassing van dit plan.
- d. De onderbouwing voor de noodzaak van 30 woon/zorgeenheden is onvoldoende. Onduidelijk is of er uitsluitend zorgwoningen gerealiseerd worden. Als er ook woningen kunnen komen, dan is dit plan niet goed onderbouwd.
- e. Door de ontwikkeling zal er sprake zijn van planschade en het niet duidelijk of daarmee rekening gehouden wordt door de gemeente.

Beoordeling

- a. Met deze ontwikkeling vindt een verkleuring van het perceel plaats. Er kan met dit bestemmingsplan een woonzorgcentrum worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeerplaatsen. Voor wat betreft de hoogte van het gebouw en de omvang is zoveel als mogelijk aangesloten bij de omgeving. De hoogte van het op te richten gebouw is in het bestemmingsplan bepaald op 11 meter en de goothoogte is bepaald op 3 meter. Dit is geheel in lijn met de hoogte in de omgeving, de woningen aan de Uttlochweg en Veenkamp kennen een maximale goothoogte van 4 m, aan De Rieten is dat 3 meter. Dit plan wijkt dan ook niet af voor wat betreft hoogten in de omgeving. Wat wel wezenlijk is, is de omvang van het gebouw. Voor een woonzorgcentrum is het noodzakelijk dat er een bepaalde maat is waar voldoende eenheden gecreëerd kunnen worden en waarmee ook daadwerkelijk op een verantwoorde wijze zorg geboden kan worden. Met deze maatvoering kan er een gebouw worden opgericht dat passend is in de omgeving en toch voldoende ruimte biedt aan de zorgeenheden. Voor wat betreft het zicht en de privacy is ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving; er is een inrichtingsplan opgesteld en het gebouw is zodanig gesitueerd op het terrein dat er zo weinig mogelijk inbreuk wordt gemaakt op de privacy van naastgelegen percelen. Naar aanleiding van de zienswijzen is nogmaals beoordeeld in hoeverre het groen aangepast zou kunnen worden.

Ligging plangebied



- b. Het volume van het zorggebouw is passend in de omgeving omdat dergelijke volumes juist in de overgang tussen dorp en buitengebied vaker voorkomen. Bovendien refereert het in zijn vorm en hoogte ook aan een agrarische schuur. Schuren in de directe omgeving kunnen op basis van het bestemmingsplan 12 meter hoog zijn. De toekomstige uitwerking van het zorggebouw vraagt een lage goot van 3 meter en een mogelijke nokhoogte van 11 meter, passend in de agrarische setting. Juist door de lage goothoogte wordt voorkomen dat het totaal een massaal uiterlijk krijgt. In de verdere beeldkwaliteitseisen is ook vastgelegd dat er een in de omgeving passend gebouw moet worden gerealiseerd en daar zal bij de beoordeling van het uiteindelijke bouwwerk ook op getoetst worden.
- c. Het uitgangspunt van het plan is dat er wordt gewerkt met landschapseigen beplantingselementen en soorten. Daar past een aantal berken ook in. Naar aanleiding van uw zienswijze is aan de ontwikkelaar gevraagd de geplande 5 berken te laten vervallen en deze te vervangen door een andere gebiedseigen soort. De grassen waar reclamant naar verwijst betreft een kruidenrijk grasland. Een dergelijke vegetatie is passend in deze overgangssituatie van dorp naar landschap en sluit aan op de ambitie om de biodiversiteit te vergroten in aansluiting op de andere landschapselementen zoals houtwallen, bomenrijen en bermen.
- d. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte en de gevolgen van deze ontwikkeling, (Behoefteraming Woonzorgvoorziening Uttlochweg 13-15 Uddel, Kubiek Ruimtelijke plannen Veenendaal, 26 januari 2017). Uit dit onderzoek is gebleken dat er behoefte bestaat aan deze ontwikkeling. Wij hebben dit onderzoek beoordeeld en er is geen reden om te twifelen aan de juistheid van dit onderzoek.
- e. Voor eventuele planschade is met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Eventuele kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar die daar rekening mee gehouden heeft. De initiatiefnemer is eigenaar van de grond en kan uit de opbrengsten uit de ontwikkeling de ontwikkelkosten dekken. Dit is opgenomen in paragraaf 5.6 van de toelichting van het plan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: de beplanting zoals opgenomen in het beplantingsplan wordt aangepast.

3.2 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 januari 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. De definitie woonzorgcentrum dekt naar de mening van reclamant niet de lading van het gebouw. De woningen zijn niet bedoeld voor zorgwoningen en het is niet duidelijk waar de zorg vandaan komt, of er centrale voorzieningen zijn en wie in aanmerking komt voor het

- huren van een appartement.
- b. Het onderbouwen van het behoefteonderzoek is ontoereikend. Het blijkt dat de behoefte juist ligt in het middenklassesegment, terwijl het woonzorgcentrum voorziet in goedkope bouw.
 - c. De locatiekeuze wordt in twijfel getrokken. Deze locatie is ongeschikt met het oog op bijv. de verkeersveiligheid en er is geen rekening gehouden met het behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed.
 - d. Het initiatief staat haaks op de provinciale omgevingsvisie waarin is aangegeven zoveel als mogelijk bestaande locaties te herontwikkelen. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het doel de concurrentiekracht te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk economische structuur. Ook wordt met deze ontwikkeling niet de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van deze locatie recht gedaan.
 - e. Er is strijd met de provinciale omgevingsverordening. Het initiatief past niet binnen het Woningbouwprogramma. De extra woningen zijn niet bedoeld voor woningen in de sfeer van zorgwoningen.
 - f. Er is sprake van strijd met de structuurvisie Uddel. Uit deze structuurvisie blijkt dat er geen behoefte bestaat aan de realisatie van een zorgcomplex gelet op de samenstelling van de bevolking van Uddel. Het is juist de bedoeling een woonservicegebied te realiseren met een woonservicepunt. Dit staat haaks op de realisatie van een zorgcomplex op de voorgestelde locatie. Als er al woningen gerealiseerd zouden worden in de zorgsector, dan zou dat in en rondom het Koningin Wilhelminahof gerealiseerd moeten worden. De nu gekozen locatie is op enkele honderden meters afstand hiervan gesitueerd en voldoet daarmee niet aan de eisen zoals deze in de structuurvisie zijn gesteld. Juist locaties die beschikbaar komen in de buurt van de Koningin Wilhelminahof moeten volgens de structuurvisie worden benut om woningen voor senioren te realiseren, deze kans zou zich voordoen bij verplaatsing van de huidige Supermarkt of in geval van ruimte aan de Waalwijkweg. De locatie Utilochweg wordt niet genoemd.
 - g. Het gebouw is niet in overeenstemming met de ruime opzet zoals gebruikelijk is in het dorp Uddel en het buitengebied. Het pand met een hoogte van 12 meter komt op een afstand van 27 meter van de erfscheiding. Dit is onacceptabel en betekent een aantasting van het landelijk wonen. Het voorstel is om het aantal wooneenheden terug te brengen en een woonlaag weg te laten. Een tweede voorstel is om een andere locatie te kiezen.
 - h. Het woonzorgcentrum is niet midden op de kavel geplaatst. De parkeergelegenheid is op het maaiveld gepland, zodat er weinig groen overblijft. Voorstel is om de parkeergelegenheid onder het gebouw te realiseren, zodat er een minder stedelijk aanzicht ontstaat. Kan het woonzorgcentrum naar het oosten verplaatst worden tot minimaal 60 meter van de erfafscheiding?
 - i. Verzocht wordt om een erfafscheiding van minimaal 2 meter hoog met wintergroene beplanting.
 - j. Bij gebruik van het gebouw zal er sprake zijn van bewoners en bezoekers op terrassen, dichtslaande portieren, auto's. Dit levert continu overlast op. Voorgesteld wordt een akoestisch expert in te schakelen om dit op te lossen. Daarnaast heeft dit impact op de biodiversiteit en ecologische waarden; hazen, vliegende herten, vleermuizen en egels zullen verdwijnen.
 - k. Door realisatie van het perceel zal reclamant overlast gaan ondervinden. Het voorstel is om afwatering mee te nemen in de plannen.
 - l. In het beplantingsplan zijn kruidenrijk grasland en ruwe berken opgenomen. Deze begroeiing is uitermate allergen en leveren veel overlast op. Ook al zijn deze bomen al in de omgeving aanwezig, het feit dat er een boom in de direct omgeving is gesitueerd verergert de hooikoortsklachten. Er wordt gevraagd voor aanplant van andere bomen die niet leiden tot deze klachten. Dit geldt niet alleen voor reclamant, maar ook voor de toekomstige bewoners van het zorgcentrum waar statistisch gezien ook bewoners met hooikoortsklachten terecht zullen komen. Er worden door reclamant suggesties gedaan voor andere beplantingssoorten.
 - m. In het bestemmingsplan is geen aanwijzing te vinden over het energiegebruik van het gebouw. Dit is een gemiste kans. Voorstel is om in het bestemmingsplan een aanwijzing op te nemen over een energiezuinige EPC waarde.
 - n. De vraag is of planschade is meegenomen en tot welk bedrag.

Beoordeling

- a. In het bestemmingsplan is het woonzorggebouw bestemd voor zorgwoningen. In de begripsomschrijving, artikel 1.59 is opgenomen wat onder zorgwoningen wordt verstaan. Het is dan ook niet mogelijk om de appartementen te gebruiken voor reguliere woningen, dat zou in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Het perceel is immers uitdrukkelijk bestemd voor zorgwonen. Voor wat betreft de woningen aan de voorzijde van het perceel: deze hebben een andere bestemming en deze kunnen zowel voor woning als voor zorgwonen worden gebruikt.
Het is nu nog niet exact bekend welke invulling er daarnaast in het complex komt, daarover is de ontwikkelaar nog in overleg met de zorgverleners, maar op basis van het bestemmingsplan kunnen er alleen zorgwoningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende voorzieningen. Daarbij kan worden gedacht aan centrale ruimten, ruimte voor dagbesteding en zorgondersteuners. Deze voorzieningen moeten in het gebouw worden ondergebracht; binnen het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen.
- b. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er maximaal 30 zorgwoningen in het gebouw kunnen worden gerealiseerd. Er is niet aangegeven in welk segment deze woningen gerealiseerd worden. Wij achten dat in dit geval niet relevant. Wij zijn van mening dat een ontwikkeling als deze voor het dorp Uddel een positieve ontwikkeling is en er tegemoet gekomen kan worden aan de vraag van inwoners van Uddel om in de vertrouwde omgeving, met zorg, te kunnen blijven wonen.
- c. Wij zijn van mening dat deze locatie geschikt is voor de functie. Gezien het feit dat het gaat om een woonzorggebouw waarbij parkeren op eigen terrein plaatsvindt en de bestaande wegenstructuur de toename van dit verkeer prima kan afhandelen, achten wij de verkeersveiligheid niet in het geding. Voor wat betreft het cultuurhistorisch karakter van het perceel: zoals in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.5) al is aangegeven, is er sprake van enige cultuurhistorische waarde. Deze waarde is niet zodanig dat dit inhoudt dat er geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden, maar wel dat er rekening moet worden gehouden met het karakter van het gebied. Met dit voorliggende plan is daarmee rekening gehouden. In de hoogte en omvang van het op te richten gebouw is aangesloten bij de agrarische bebouwing zoals die in de omgeving aanwezig is en ook in het beplantingsplan is met het karakter van het gebied rekening gehouden.
- d. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie. Er is sprake van een inbreiding in bestaand stedelijk gebied, en komt tegemoet aan de vraag uit de samenleving om langdurig zelfstandig te blijven wonen, met de nodige ondersteuning en past daarmee in de visie van de provincie op een vitaal buitengebied. Voor de Noord-Veluwe is in de omgevingsvisie opgenomen dat de inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie nodig is om in te spelen op de opgaven in de Noord-Veluwe. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten, één van de speerpunten is de *Zorgzame regio*: van zorgen voor naar zorgen dat dwarsverbanden worden gezocht in zorgsectoren met sociale en economische activiteiten er een passend woonaanbod is voor elke leeftijdsfase en doelgroep. Dit initiatief past in dit speerpunt. Het gaat om zorgwonen, waarbij in een passend woonaanbod voor ouderen en zorgbehoevenden wordt voorzien. Voor wat betreft de cultuurhistorische waarde, zie beantwoording onder c.
- e. Het aantal zorgwoningen past binnen het woningbouwprogramma. Het bestemmingsplan is ook voorgelegd aan de provincie en zij heeft aangegeven dat er geen strijd is met het woningbouwprogramma.
- f. In de structuurvisie Uddel ligt Utilochweg 13-15 in de zone wonen, bestaande bebouwing binnen dorp. In de visie is aangegeven dat bestaande situaties gehandhaafd worden, met een mogelijkheid tot herontwikkeling van vrijkomende locaties met woningbouw. Voor wat betreft wonen en zorg is in de visie opgenomen dat de opgave is woningen voor zorgvragers te realiseren. Dit plan voorziet hierin.
- g. Het volume van het zorggebouw is passend in de omgeving omdat dergelijke volumes juist in de overgang tussen dorp en buitengebied vaker voorkomen. Bovendien refereert het in zijn vorm en hoogte ook aan een agrarische schuur. Schuren in de directe omgeving kunnen op basis van het bestemmingsplan 12 meter hoog zijn. De toekomstige uitwerking van het zorggebouw vraagt een lage goot van 3 meter en een mogelijke nokhoogte van 11 meter, passend in de agrarische setting. Juist door de lage goothoogte wordt voorkomen dat het totaal een massaal uiterlijk krijgt. In de verdere beeldkwaliteitseisen is ook vastgelegd dat er een in de omgeving passend gebouw moet worden gerealiseerd en

- daar zal bij de beoordeling van het uiteindelijke bouwwerk ook op getoetst worden.
- h. De positionering van het parkeren en de wijze waarop dit is ingepast is op zorgvuldige wijze gedaan en zowel aan de voor- als achterkant van het gebouw is een groot groen gedeelte open gehouden waardoor er geen sprake is van overmatige verharding of verlies aan groene kwaliteit. Het verplaatsen van het gebouw in oostelijke richting is vanuit ruimtelijke optiek geen optie. Het groene beeld tussen kavel van de reclamant en de ontwikkeling wordt voldoende in stand gehouden, juist doordat het gebouw los op de kavel is geplaatst met aan zowel de voor- als achterzijde voldoende open ruimte.
 - i. Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is een inpassing met gebiedseigen middelen en beplantingstypen. Het doel daarvan is niet om het zicht op de nieuwe bebouwing volledig te ontnemen en daarmee te willen ontkennen dat deze aanwezig is. Om die reden worden er verschillende middelen ingezet, afgestemd op de situatie waarop aangesloten wordt. Aan de zuidzijde waar de nieuwbouw dicht op de rand van de kavel en bebouwing van ten zuiden van het perceel staat, wordt gewerkt met een houtwal met deels wintergroene soorten die hoger is dan de hagen aan de noordzijde waar al bestaande bomen staan en de nieuwbouw verder weg staat van de bestaande bebouwing en het zicht op de nieuwbouw ook genuanceerd wordt door de aanplant van losse bomen. De beukenhagen zijn in de winter nog steeds blad dragend en daarmee niet doorzichtig in het winterseizoen.
 - j. Het is onvermijdelijk dat bij het realiseren van het woonzorggebouw er een toename zal zijn van autoverkeer met het daarbij behorende geluid van auto's die parkeren, portieren die open- en dichtgaan. Ook zal er sprake zijn van extra bewoners die gebruik zullen maken van buitenruimte. Gezien de aard en de omvang van het gebouw, een woonzorggebouw met maximaal 30 woon/zorgeenheden, achten wij dit niet zodanig dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie, zeker gezien de afstand tot de bestaande bebouwing. Het initiatief is ook niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied van geluid. Wij hechten groot belang aan het realiseren van een dergelijke voorziening waarbij zorg en wonen gecombineerd worden. Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat bij het ontwerpen van het gebouw en het situeren van de buitenruimten zoveel als mogelijk rekening gehouden moet worden met omwonenden.
 - k. Dit is geen zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld, maar wij geven aan de ontwikkelaar mee de afwatering in de planvorming op te nemen.
 - l. Het uitgangspunt van het plan is dat er wordt gewerkt met landschapseigen beplantingselementen en soorten. Daar past een aantal berken ook in. Naar aanleiding van uw zienswijze is aan de ontwikkelaar gevraagd de geplande 5 berken te laten vervallen en deze te vervangen door een andere gebiedseigen soort. De grassen waar reclamant naar verwijst betreft een kruidenrijk grasland. Een dergelijke vegetatie is passend in deze overgangssituatie van dorp naar landschap en sluit aan op de ambitie om de biodiversiteit te vergroten in aansluiting op de andere landschapselementen zoals houtwallen, bomenrijen en bermen.
 - m. Er is geen reden om bepalingen rondom de EPC-norm in het bestemmingsplan op te nemen. Hiervoor is andere regelgeving. De ontwikkelaar heeft wel aangegeven ernaar streven om onder de wettelijke norm te blijven voor wat betreft de EPC.
 - n. Voor eventuele planschade is met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Eventuele kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar die daar rekening mee gehouden heeft. De initiatiefnemer is eigenaar van de grond en kan uit de opbrengsten uit de ontwikkeling de ontwikkelkosten dekken. Dit is opgenomen in paragraaf 5.6 van de toelichting van het plan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- de beplanting zoals opgenomen in het beplantingsplan wordt aangepast.

3.3 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 januari 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is woonachtig in Soest, maar is voornemens in Uddel te gaan wonen. Voor wat betreft de vorm van het gebouw is reclamant blij met het voorliggende ontwerp, maar er zijn bedenkingen ten aanzien van de omvang. Deze sluit niet aan bij de geformuleerde uitgangspunten, het beplantingsplan komt er bekaaid af en lijkt voornamelijk op economische gronden te zijn gebaseerd waarbij winstmaximalisatie voorop staat. Er is onvoldoende evenwicht met de belangen van de omwonenden.
- b. De vraag is of er behoefte is aan dit aantal woonzorgeenheden. Het onderzoek is in opdracht van de projectontwikkelaar gedaan en daarmee subjectief. Zorg kan ook aan huis geleverd worden. Voorstel is om het aantal wooneenheden met een derde terug te brengen.
- c. Het woonzorgcentrum is niet midden op de kavel geplaatst. De parkeergelegenheid is op het maaiveld gepland, zodat er weinig groen overblijft. Voorstel is om de parkeergelegenheid onder het gebouw te realiseren, zodat er een minder stedelijk aanzicht ontstaat.
- d. Uit het bestemmingsplan blijkt dat ten zuiden van het woonzorgcentrum woningbouw gerealiseerd zal worden. De zuidgrens van het plangebied grenst aan het achtererfgebied van 2 tot 4 toekomstige woningen. De beoogde struweelhaag van maximaal 100 cm hoog is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Utilochweg 7. De geringe hoogte van de haag aan de zuidzijde geplande woningen bieden weinig privacy in de achtertuin. Ook is 90% van de voorgestelde beplanting niet wintergroen. Een groene erfafscheiding van 2 meter hoogte is gebruikelijk. Voorgesteld wordt dan ook om punt 4 van het beplantingsplan aan te passen door gebruik van andere wintergroene soorten en een hoogte van minimaal 2 meter aan te houden.
- e. Bij gebruik van het gebouw zal er sprake zijn van bewoners en bezoekers op terrassen, dichtslaande portieren, auto's. Dit kan leiden tot overlast. Voorgesteld wordt om een voldoende hoge geluidswerende schutting te plaatsen, beoordeeld door een akoestisch expert.
- f. In het beplantingsplan zijn kruidenrijk grasland en ruwe berken opgenomen. Deze begroeiing is uitermate allergeen en leveren veel overlast op. Ook al zijn deze bomen al in de omgeving aanwezig, het feit dat er een boom in de direct omgeving is gesitueerd verergert de hooikoortsklachten. Er wordt gevraagd voor aanplant van andere bomen die niet leiden tot deze klachten. Dit geldt niet alleen voor reclamant, maar ook voor de toekomstige bewoners van het zorgcentrum waar statistisch gezien ook bewoners met hooikoortsklachten terecht zullen komen. Er worden door reclamant suggesties gedaan voor andere beplantingssoorten.
- g. In het bestemmingsplan is geen aanwijzing te vinden over het energiegebruik van het gebouw. Dit is een gemiste kans. Voorstel is om in het bestemmingsplan een aanwijzing op te nemen over een energiezuinige EPC waarde.

Beoordeling

- a. Er kan met dit bestemmingsplan een woonzorgcentrum worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeerplaatsen. Voor wat betreft de hoogte van het gebouw en de omvang is zoveel als mogelijk aangesloten bij de omgeving. De hoogte van het op te richten gebouw is in het bestemmingsplan bepaald op 11 meter en de goothoogte is bepaald op 3 meter. Dit is geheel in lijn met de hoogte in de omgeving, de woningen aan de Utilochweg en Veenkamp kennen een maximale goothoogte van 4 m, aan De Rieten is dat 3 meter. Dit plan wijkt dan ook niet af voor wat betreft hoogten in de omgeving. Wat wel wezenlijk is, is de omvang van het gebouw. Voor een woonzorgcentrum is het noodzakelijk dat er een bepaalde maat is waar voldoende eenheden gecreëerd kunnen worden en waarmee ook daadwerkelijk op een verantwoorde wijze zorg geboden kan worden. Met deze maatvoering kan er een gebouw worden opgericht dat passend is in de omgeving en toch voldoende ruimte biedt aan de zorgeenheden.
- b. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte en de gevolgen van deze ontwikkeling, (Behoefteraming Woonzorgvoorziening Utilochweg 13-15 Uddel, Kubiek Ruimtelijke plannen Veenendaal, 26 januari 2017). Uit dit onderzoek is gebleken dat er behoefte bestaat aan deze ontwikkeling. Wij hebben dit onderzoek beoordeeld en er is geen reden

- om te twifelen aan de juistheid van dit onderzoek.
- c. De positionering van het parkeren en de wijze waarop dit is ingepast is op zorgvuldige wijze gedaan en zowel aan de voor- als achterkant van het gebouw is een groot groen gedeelte open gehouden waardoor er geen sprake is van overmatige verharding of verlies aan groene kwaliteit. Het verplaatsen van het gebouw in oostelijke richting is vanuit ruimtelijke optiek geen optie. Het groene beeld tussen kavel van de reclamant en de ontwikkeling wordt voldoende in stand gehouden, juist doordat het gebouw los op de kavel is geplaatst met aan zowel de voor- als achterzijde voldoende open ruimte. Voor wat betreft de parkeergelegenheid; er is geen sprake van een zodanige ontwikkeling dat daarvoor een ondergrondse parkeergelegenheid noodzakelijk is. Het gaat om een beperkt aantal parkeerplaatsen die zo goed als mogelijk landschappelijk ingepast worden.
 - d. Het is niet duidelijk waarom de beoogde struweelhaag van 1 m hoog niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan van het bestemmingsplan Uttiloehweg 7.
 - e. Het is onvermijdelijk dat bij het realiseren van het woonzorggebouw er een toename zal zijn van autoverkeer met het daarbij behorende geluid van auto's die parkeren, portieren die open- en dichtgaan. Ook zal er sprake zijn van extra bewoners die gebruik zullen maken van buitenruimte. Gezien de aard en de omvang van het gebouw, een woonzorggebouw met maximaal 30 woon/zorgeenheden, achten wij dit niet zodanig dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie, zeker gezien de afstand tot de bestaande bebouwing. Het initiatief is ook niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied van geluid. Wij hechten groot belang aan het realiseren van een dergelijke voorziening waarbij zorg en wonen gecombineerd worden. Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat bij het ontwerpen van het gebouw en het situeren van de buitenruimten zoveel als mogelijk rekening gehouden moet worden met omwonenden.
 - f. Het uitgangspunt van het plan is dat er wordt gewerkt met landschapseigen beplantingselementen en soorten. Daar past een aantal berken ook in. Naar aanleiding van uw zienswijze is aan de ontwikkelaar gevraagd de geplande 5 berken te laten vervallen en deze te vervangen door een andere gebiedseigen soort. De grassen waar reclamant naar verwijst betreft een kruidenrijk grasland. Een dergelijke vegetatie is passend in deze overgangssituatie van dorp naar landschap en sluit aan op de ambitie om de biodiversiteit te vergroten in aansluiting op de andere landschapselementen zoals houtwallen, bomenrijen en bermen.
 - g. Er is geen reden om bepalingen rondom de EPC-norm in het bestemmingsplan op te nemen. Hiervoor is andere regelgeving. De ontwikkelaar heeft wel aangegeven ernaar streven om onder de wettelijke norm te blijven voor wat betreft de EPC.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: het beplantingsplan wordt aangepast.

3.4 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 januari 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. Het plan voldoet niet aan de parkeernorm. De gemeente gaat uit van de parkeernorm zoals opgenomen in de parkeernota 2004. De parkeernorm bedraagt 1.49 per wooneenheid. Het plan gaat uit van 30 wooneenheden en 2 woningen met elk 2 wooneenheden. Dit resulteert in 34 wooneenheden. Het aantal parkeerplaatsen voor de zorgeenheden moeten dan 44 zijn. Met de opgenomen 29 parkeerplaatsen ontstaat een tekort. Ook is niet duidelijk of de parkeernorm van 1,49 parkeerplaatsen in het buitengebied in redelijkheid gehanteerd kon worden. Dit is niet onderbouwd. Bovendien is er in de nu nog rustige straat onvoldoende ruimte om 29 parkeerplaatsen te realiseren. Als er volgens de norm parkeerplaatsen gerealiseerd worden, dan brengt dat met zich dat een groenstrook opgeofferd moet worden en de parkeerplaatsen dicht bij cliënt gesitueerd worden. Dit is ongewenst. Nu er niet is voldaan aan de parkeernorm is er sprake van een onzorgvuldig opgesteld ontwerpplan.

- b. Het bevreemdt cliënten dat de te realiseren zorgwoningen drie bouwlagen krijgen. In een eerste informatiebijeenkomst werden de omwonenden geïnformeerd dat er twee bouwlagen zouden zijn. Deze extra bouwlaag zorgt voor een toenemende beperking van het vrije uitzicht van cliënten en wordt het woongenot aangetast. Het zorggebouw past voor wat betreft de bouw niet in de omgeving en tast het dorpse karakter aan.
- c. Vanuit de nieuwe situatie kijkt men vanuit de vrijstaande woning op de bovenste verdieping direct op het perceel De Rieten 1. Deze tuin bestaat uit een verblijfsgebied met zwembad en speelgelegenheid voor de kinderen. Vanuit het appartementengebouw heeft men direct zicht op het zwembad en terras en vormt daarmee een inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van de privacy. Een mogelijke oplossing zou zijn het aanleggen van een 3m breed bosplantsoen ter hoogte van de paardenbak en een hoge haag tussen de twee-onder-een-kapwoning en de woning van cliënten. Ook wordt verzocht de twee-onder-een-kapwoning een kwartslag te draaien zodat er geen sprake is van inkijk.
- d. In de nieuwe situatie is er sprake van vermindering van uitzicht. Nu is er sprake van een vrij uitzicht, dat wordt in ernstige mate aangetast, omdat er in dat geval sprake is van zicht op de parkeerplaats, auto's en vrachtwagens.
- e. Naast de paardenbak van cliënt wordt een parkeerplaats opgericht. Dit leidt tot toename van autoverkeer en daarmee stankoverlast. Langdurige blootstelling aan uitlaatgassen, mest, industriële processen en afval hebben gevolgen voor de gezondheid. Verzocht wordt de parkeerplaatsen ondergronds te realiseren waardoor er meer ruimte voor groen komt. Dit zal leiden tot minder geluidshinder en stankoverlast.
- f. Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk. Deze kan niet goed worden opgevangen in het gebied.
- g. Het plan zorgt voor geluidsoverlast van auto's en bewoners.
- h. De waarde van het perceel zal dalen door de komst van de zorgwoningen doordat dit het vrije uitzicht ontnemt, er sprake is van stank- en geluidsoverlast. Ook leidt het plan tot een belemmering voor het houden van paarden. Verzocht wordt een andere locatie te zoeken, waar geen planschade wordt verwacht of een andere invulling aan het plan te geven.

Beoordeling

- a. In de Parkeernota is het gemeentelijk beleid neergelegd ten aanzien van de norm die gehanteerd wordt bij het realiseren van functies. Deze beleidsregel is ook in dit geval toegepast. In de toelichting is abusievelijk opgenomen dat er minimaal 29 parkeerplaatsen bij het woonzorggebouw gerealiseerd worden. Dit moet zijn: minimaal 40 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan is ook uitgegaan van 40 parkeerplaatsen (zie uitsnede inrichtingsplan). Er is dan ook voldaan aan de norm uit de Parkeernota. Voor de woningen wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Parkeren op de Uttiloehweg/De Rieten is dan ook niet aan de orde.



Uitsnede inrichtingsplan

- b. Van een bijeenkomst waarbij twee bouwlagen gerealiseerd zouden worden is ons niets bekend. Ook bij navraag bij de ontwikkelaar is niet gebleken dat er sprake zou zijn van een bouwplan met twee bouwlagen. De aanvraag zoals die bij ons is ingediend gaat uit van een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Dit is geheel in lijn met de hoogte in de omgeving, de woningen aan de Uttiloehweg en Veenkamp kennen een

maximale goothoogte van 4 m, aan De Rieten is dat 3 meter. Dit plan wijkt dan ook niet af voor wat betreft hoogten in de omgeving. Wat wel wezenlijk is, is de omvang van het gebouw. Voor een woonzorgcentrum is het noodzakelijk dat er een bepaalde maat is waar voldoende eenheden gecreëerd kunnen worden en waarmee ook daadwerkelijk op een verantwoorde wijze zorg geboden kan worden. Met deze maatvoering kan er een gebouw worden opgericht dat passend is in de omgeving en toch voldoende ruimte biedt aan de zorgeenheden. Voor wat betreft het zicht en de privacy is ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving; er is een inrichtingsplan opgesteld en het gebouw is zodanig gesitueerd op het terrein dat er zo weinig mogelijk inbreuk wordt gemaakt op de privacy van naastgelegen percelen.

- c. Het draaien van de woning (enkele woning met twee zorgeenheden, geen twee onder-een-kap) biedt geen garantie op het verminderen van inkijk. De getekende woning is slechts een suggestie. Deze woning moet nog ontwikkeld worden. Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven over het definitieve bouwplan in overleg te gaan. De suggestie van reclamant om met 2 tot 3 meter hoge groenelementen het zicht volledig te ontnemen strookt niet met het algemene uitgangspunt dat inpassing niet gericht is op het volledig aan het zicht onttrekken van de nieuwbouw, maar om het totaal op een zorgvuldige en in de omgeving passende wijze in te passen in de dorpsrand waarbij ook bijvoorbeeld het behouden van doorzichten en de visuele relatie met de omgeving van belang zijn. Daarvoor is een aantal middelen ingezet die afhankelijk van de situatie waarop aangesloten wordt zijn toegepast. Om aan bezwaar van reclamant tegemoet te komen wordt een vijftal extra bomen als losse groep aangeplant in de open tussenzone om daarmee het veronderstelde zicht vanuit het appartementencomplex op zwembad en terras te verzachten.
- d. Met dit initiatief is er sprake van een verandering in het gebied. Wij achten deze verandering echter aanvaardbaar en passend in de omgeving. Wij begrijpen dat daarmee de situatie voor reclamant wijzigt. Om die reden is er ook een inrichtingsplan opgesteld waarbij zoveel als mogelijk rekening is gehouden met de bestaande bebouwing.
- e. Het is onvermijdelijk dat bij het realiseren van het woonzorggebouw er een toename zal zijn van autoverkeer. Gezien de aard en de omvang van het gebouw, een woonzorggebouw met maximaal 30 woon/zorgeenheden, achten wij dit niet zodanig dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie, zeker gezien de afstand tot de bestaande bebouwing. Het initiatief is niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied milieu. In paragraaf 5.1.6 van het bestemmingsplan is aangegeven dat er getoetst is aan wetgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan beoogt minder dan 1500 woningen. Daarmee staat vast dat de ontwikkeling valt onder de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Hierdoor is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.
Wij hechten groot belang aan het realiseren van een dergelijke voorziening waarbij zorg en wonen gecombineerd worden.
- f. Er zal sprake zijn van toename van verkeer. Vanuit verkeerskundig opzicht is er geen reden aan te nemen dat deze toename niet in het gebied kan worden opgevangen. Het onderliggend wegennet kan de verwerking van dit verkeer aan.
- g. Het is onvermijdelijk dat bij het realiseren van het woonzorggebouw er een toename zal zijn van autoverkeer met het daarbij behorende geluid van auto's die parkeren, portieren die open- en dichtgaan. Ook zal er sprake zijn van extra bewoners die gebruik zullen maken van buitenruimte. Gezien de aard en de omvang van het gebouw, een woonzorggebouw met maximaal 30 woon/zorgeenheden, achten wij dit niet zodanig dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie, zeker gezien de afstand tot de bestaande bebouwing. Het initiatief is ook niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied van geluid. Wij hechten groot belang aan het realiseren van een dergelijke voorziening waarbij zorg en wonen gecombineerd worden. Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat bij het ontwerpen van het gebouw en het situeren van de buitenruimten zoveel als mogelijk rekening gehouden moet worden met omwonenden.
- h. De locatie is gekozen vanwege het feit dat het centraal in het dorp ligt, nabij medische voorzieningen en winkels. In het locatieonderzoek dat is uitgevoerd wordt dit nader toegelicht. Dit locatieonderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- in de toelichting wordt in hoofdstuk 4.2 het 'er worden minimaal 29 parkeerplaatsen gerealiseerd bij het woonzorggebouw' gewijzigd in 'er worden minimaal 40 parkeerplaatsen gerealiseerd bij het woonzorggebouw';
- Het beplantingsplan wordt aangepast.

3.5 [....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 24 januari 2018

Inhoud van de zienswijze

- In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 3 meter opgenomen met maximaal 30 zorgwoningen. Dit betreft een aanzienlijk aantal woningen op een kleine lokale bevolking die ook al in de regio gehuisvest kan worden. Daarnaast past een complex van die omvang niet in de landschappelijke, agrarische omgeving. Het bestaande agrarische karakter van dit gedeelte van het dorp met veelal woningen van 2 hoog en voormalige boerderijen met grond erom moet behouden blijven.
- De toegestane bouwhoogte perkt de privacy in. De afstand tot de overige woningen is niet in het bestemmingsplan opgenomen, maar die dient, gezien de ligging buiten de dorpskern, aanzienlijk te zijn.
- De zichtlijnen worden beperkt. Van vrij uitzicht wijzigt dit naar uitzicht op een parkeerplaats en een zorgcomplex. Ook is er sprake van toename van verkeer. Dit leidt tot toename van autoverkeer en daarmee stankoverlast. Langdurige blootstelling aan uitlaatgassen, mest, industriële processen en afval hebben gevolgen voor de gezondheid. Verzocht wordt de parkeerplaatsen ondergronds te realiseren waardoor er meer ruimte voor groen komt. Dit zal leiden tot minder geluidshinder en stankoverlast. Hiermee wordt het woongenot aanzienlijk verminderd. Als dit plan verder wordt gebracht wordt verzocht in ieder geval rekening te houden met beperking van overlast door de hoogte van het gebouw en de erfbeplanting zodanig te situeren dat de privacy van cliënt gewaarborgd is en verzoekt om betere landschappelijke inpassing.
- In de toelichting van het plan wordt onvoldoende ingegaan op de gevolgen het plan op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De bouw van het complex tast de cultuurhistorische waarde van het gebied en het agrarisch karakter ervan aan. Ook is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat dit gebied als een belangrijke geleidelijke overgang dient naar de natuur op de Veluwe. Gewezen wordt op de EHS en het feit dat in het bestemmingsplan geen rekening gehouden is aan de natuurdoelen zoals die zijn gesteld in de EHS.
- De vraag is waarom in een gebied waar de basisvoorzieningen ver weg gelegen zijn zorgwoningen voor ouderen worden neergezet. Niet is gebleken dat de vergrijzing in de regio zo groot is dat dit complex noodzakelijk is, het gebied blijft zelfs achter en de nood aan woningen is minder dan begroot. Ook is niet aangetoond dat deze woningen in de regio noodzakelijk zijn, gezien het aantal zorgwoningen in de regio die opvang uit Uddel goed op zich kunnen nemen.
- Het is cliënt niet duidelijk waarom de parkeernorm lager is dan voor de rest van Uddel. Er is geen rekening gehouden met het feit dat men in het buitengebied is aangewezen op autogebruik. Ook is onduidelijk hoe de norm van 1,49 zich verhoudt voor 30 woningen en 29 parkeerplaatsen.

Beoordeling

- Er kan met dit bestemmingsplan een woonzorgcentrum worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeerplaatsen. Voor wat betreft de hoogte van het gebouw en de omvang is zoveel als mogelijk aangesloten bij de omgeving. De hoogte van het op te richten gebouw is in het bestemmingsplan bepaald op 11 meter en de goothoogte is bepaald op 3 meter. Dit is geheel in lijn met de hoogte in de omgeving, de woningen aan de Utilochweg en Veenkamp kennen een maximale goothoogte van 4 m, aan De Rieten

is dat 3 meter. Dit plan wijkt dan ook niet af voor wat betreft hoogten in de omgeving. Wat wel wezenlijk is, is de omvang van het gebouw. Voor een woonzorgcentrum is het noodzakelijk dat er een bepaalde maat is waar voldoende eenheden gecreëerd kunnen worden en waarmee ook daadwerkelijk op een verantwoorde wijze zorg geboden kan worden. Met deze maatvoering kan er een gebouw worden opgericht dat passend is in de omgeving en toch voldoende ruimte biedt aan de zorgeenheden. Het volume van het zorggebouw is passend in de omgeving omdat dergelijke volumes juist in de overgang tussen dorp en buitengebied vaker voorkomen. Bovendien refereert het in zijn vorm en hoogte ook aan een agrarische schuur. Schuren in de directe omgeving kunnen op basis van het bestemmingsplan 12 meter hoog zijn. De toekomstige uitwerking van het zorggebouw vraagt een lage goot van 3 meter en een mogelijke nokhoogte van 11 meter, passend in de agrarische setting. Juist door de lage goothoogte wordt voorkomen dat het totaal een massaal uiterlijk krijgt. In de verdere beeldkwaliteitseisen is ook vastgelegd dat er een in de omgeving passend gebouw moet worden gerealiseerd en daar zal bij de beoordeling van het uiteindelijke bouwwerk ook op getoetst worden.

- b. Voor wat betreft de hoogte wordt verwezen naar de beantwoording onder a. De afstand tot de andere woningen is niet in het bestemmingsplan opgenomen, de afstand is geregeld door een bouwvlak op te nemen waarbinnen gebouwd mag worden. De afstand van het nieuwe bouwblok tot de omliggende woningen is minimaal 40-50 meter en tot de woningen van reclamanten zelfs meer dan 70 meter. Wij achten deze maat in het gebied passend.
- c. Rechtstreeks zicht op de parkeerplaats en het appartementengebouw vanuit de woningen van reclamanten is door de positie van beide elementen achter de bestaande en nieuw aan te brengen opgaande beplanting en de beperkte hoogte van de geparkeerde auto's niet aan de orde. Juist om de reden van het behoud van doorzichten in de dorpsrand is het gebouw op het midden van de kavel gepositioneerd, met zowel aan de voor- als achterzijde open ruimte met doorzicht. Bovendien wordt het zicht op het gebouw vanuit de omgeving verder genuanceerd door de aanplant van een aantal losse boomgroepen. Om tegemoet te komen aan bezwaren van reclamant onder 3.4 waarvan de woning rechtstreeks aansluit op het te ontwikkelen complex wordt bovendien een boomgroep toegevoegd. De inpassing aan de noordzijde bestaat uit hagen. De woningen staan verder weg en het gaat hier dan ook om het inpassen van geparkeerde auto's. Het zicht op de bebouwing wordt ook genuanceerd door de aanplant van losse bomen waarbij het doel niet is om bebouwing uit het zicht te krijgen. De beukenhagen zijn in de winter nog steeds blad dragend.
Het is onvermijdelijk dat bij het realiseren van het woonzorggebouw er een toename zal zijn van autoverkeer met het daarbij behorende geluid van auto's die parkeren, portieren die open- en dichtgaan. Ook zal er sprake zijn van extra bewoners die gebruik zullen maken van buitenruimte. Gezien de aard en de omvang van het gebouw, een woonzorggebouw met maximaal 30 woon/zorgeenheden, achten wij dit echter niet zodanig dat er sprake zal zijn van een onaantvaardbare situatie, zeker gezien de afstand tot de bestaande bebouwing. Het initiatief is ook niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied van geluid. Wij hechten groot belang aan het realiseren van een dergelijke voorziening waarbij zorg en wonen gecombineerd worden. Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat bij het ontwerpen van het gebouw en het situeren van de buitenruimten zoveel als mogelijk rekening gehouden moet worden met omwonenden. Het initiatief is niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied milieu. In paragraaf 5.1.6 van het bestemmingsplan is aangegeven dat er getoetst is aan wetgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan beoogt minder dan 1500 woningen. Daarmee staat vast dat de ontwikkeling valt onder de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Hierdoor is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.
- d. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen (paragraaf 5.3) dat is getoetst of er gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de beschermde gebieden. Er is onderzoek uitgevoerd, opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, waaruit blijkt dat er geen effecten van dit plan zijn op de beschermde gebieden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het behoud van het boomgaardje belangrijk voor het straatbeeld. Het architectuurbeeld houdt een verwijzing in naar het agrarisch verleden.



- e. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte en de gevolgen van deze ontwikkeling, (Behoefteraming Woonzorgvoorziening Uttiloehweg 13-15 Uddel, Kubiek Ruimtelijke plannen Veenendaal, 26 januari 2017). Uit dit onderzoek is gebleken dat er behoefte bestaat aan deze ontwikkeling. Wij hebben dit onderzoek beoordeeld en er is geen reden om te twijfelen aan de juistheid van dit onderzoek.
- f. In de Parkeernota is het gemeentelijk beleid neergelegd ten aanzien van de norm die gehanteerd wordt bij het realiseren van functies. Deze beleidsregel is ook in dit geval toegepast. In de toelichting is abusievelijk opgenomen dat er minimaal 29 parkeerplaatsen bij het woonzorggebouw gerealiseerd worden. Dit moet zijn: minimaal 40 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan is ook uitgegaan van 40 parkeerplaatsen (zie uitsnede inrichtingsplan). Er is dan ook voldaan aan de norm uit de Parkeernota. Voor de woningen wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Parkeren op de Uttiloehweg/De Rieten is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

in de toelichting wordt in hoofdstuk 4.2 het 'er worden minimaal 29 parkeerplaatsen gerealiseerd bij het woonzorggebouw' gewijzigd in 'er worden minimaal 40 parkeerplaatsen gerealiseerd bij het woonzorggebouw'.

3.6 [....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 22 januari 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamante is van mening dat de ontwikkeling op deze locatie, gezien de landschappelijke waarde en het feit dat op deze locatie nog een agrarische bedrijfsvoering kan worden gecontinueerd, deze ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- b. In de zienswijze wordt de historie van Uddel geschetst. De ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt past niet binnen de kleinschalige structuur die kenmerkend is voor het dorp Uddel en voor de bebouwing die op dit moment aanwezig is op de Uttiloehweg. Door realisatie van een hoog complex achter de woningen en de nieuw op te richten woningen op het perceel van reclamante, wordt de kleinschalige structuur die kenmerkend is voor het gebied op een onacceptabele wijze verstoord. Door de enorme hoogte wordt afbreuk gedaan aan de traditionele vormgeving van het dorp met alleen maar laagbouw.
- c. De vraag is of er voldoende noodzaak is voor het realiseren van een complex van deze omvang. Het gaat om 30 plus 4 zorgeenheden en zoals in de Structuurvisie Uddel is aangegeven, kent Uddel een jonge bevolking. De woningbehoefte ligt dan ook in een ander segment. Daarnaast wordt betwijfeld of het gebouw daadwerkelijk een zorggebouw zal worden.

- d. Er is niet aangetoond dat de woonzorgvoorziening op deze locatie moet komen. Er zijn initiatieven. Er zijn alternatieven en er is geen zorgvuldige locatiekeuze gedaan. Er is geen rekening gehouden met de verkeersveiligheid en het belang van het behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed en met het belang van de inwoners tot behoud van de beeldbepalende kwaliteit van de beoogde planlocatie.
- e. Het initiatief is in strijd met de omgevingsvisie Gelderland. Daar wordt geïndiceerd bestaande locaties te her-ontwikkelen om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Ook worden met deze ontwikkeling niet de kwaliteiten van Gelderland verder ontwikkeld.
- f. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland. Het past niet in het Kwalitatief Woonprogramma. De extra programmeringsruimte voor woningen is niet bedoeld voor zorgwoningen.
- g. Er is strijd met de structuurvisie Uddel. Uit de visie blijkt dat er geen behoefte bestaat aan realisatie van een zorgcomplex gezien de samenstelling van de bevolking van Uddel. Bovendien zou deze gerealiseerd moeten worden in en rondom de Koningin Wilheminahof aan de Essenkamp. Deze locatie ligt op enkele honderden meters vanaf deze locatie en voldoet daarmee niet aan visie. Bovendien zijn de woningen bedoeld voor ouderen, niet voor gehandicapten. Deze kans zou zich voordoen bij verplaatsing van de bestaande supermarkt of als er ruimte zou zijn aan de Waalwijkweg. De locatie Utilochweg wordt niet genoemd.
- h. Er is sprake van strijd met de regelingen op het gebied van geur. Hoewel op het perceel van reclamante een wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden waardoor het mogelijk is 4 woningen te realiseren, is de milieuvergunning niet ingetrokken en kan er op basis van het overgangsrecht het bedrijf voortgezet worden. In het bestemmingsplan Utilochweg 7 is een realisatietermijn opgenomen, waarbij de woningbouwmogelijkheden van het perceel verwijderd kunnen worden en de oorspronkelijke agrarische bestemming opnieuw wordt mogelijk gemaakt. Als dat het geval is, dan valt de nu voorliggende ontwikkeling binnen de geurcontour en dit is ruimtelijk ongewenst en in strijd met de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.
- i. Er is geen rekening gehouden ten aanzien van geluid met de toekomstige woningen op de Utilochweg 7. De geluidssituatie zal aanzienlijk verslechteren. Met name het geluid van bezoekers, stemgeluid, parkerende auto's en dichtslaaende portieren. Er is dan geen sprake meer van een ruimtelijk acceptabele situatie.
- j. Aan de luchtkwaliteitseisen kan niet worden voldaan gezien de ligging van de locatie aan een doorgaande weg. Kwetsbare zorgbehoevenden zijn extra gevoelig. De berekeningen, berusten op extrapolaties doen onvoldoende recht aan de werkelijkheid en geven daarmee een verkeerd beeld. Het bestemmingsplan mag niet op deze berekeningen berusten.
- k. Het plangebied vormt een belangrijk fourageergebied voor talrijke soorten. Eekhoorns, bosuil en vleermuizen. Een quickscan die is uitgevoerd is onvoldoende. De periode van onderzoek moet zich uitstrekken van april tot november en dat is in dit geval niet gedaan. Het zorgcomplex met terreininrichting en verlichting zal een ingrijpend effect hebben op de ecologische waarden en biodiversiteit. De planlocatie is dan ook niet geschikt voor de functie.
- l. Bij het onderzoek naar cultuurhistorie en archeologie is geen gebruik gemaakt van de deskundigheid van Geldersch Landschap. De locatie is archeologisch en cultuurhistorisch waardevol en deze deskundigheid had moeten worden ingezet. Onderzoeken hadden moeten worden uitgevoerd. Zo is de situationele- en ensemblewaarde niet in ogenschouw genomen.
- m. De toelichting voldoet niet aan artikel 3.1.6 Bro nu niet is opgenomen hoe de burgers bij het bestemmingsplan zijn betrokken. De uitvoerbaarheid is niet toereikend en juist onderbouwd. Nu er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ontoereikend getoetst of er sprake zal kunnen zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is niet afgestemd op de actuele behoefte en deze is niet regionaal afgestemd. Er is geen actuele informatie verzameld. Nut en noodzaak om een woonzorgcentrum op de voorgestelde locatie mogelijk te maken is er niet. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van

State waarin eisen zijn geformuleerd waaraan moet zijn voldaan bij juiste toepassing van de "ladder". Aan deze eisen in dit geval niet voldaan.

- n. De verbeelding komt niet overeen met de regels. De woningen die bestemd zijn, zijn volgens de toelichting bestemd voor wonen met wooneenheden. Deze woningen zijn bestemd als wonen-2 en zijn helemaal niet bestemd als woningen ten behoeve van een zorgbestemming. Ook is niet duidelijk waarom beroepsuitoefening aan huis daar is toegelaten en niet acceptabel en in strijd met de rechtszekerheid. Als per wooneenheid twee parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, zouden er minimaal 64 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit is niet op de verbeelding opgenomen en niet mogelijk op deze locatie. Ook de invulling van de bestemmingen zijn ruimtelijk onvoldoende onderbouwd. Doordat in de bestemming agrarisch en wonen de aanduiding ontsluiting krijgt, kan een groot deel versteend worden. Dit moet nader verklaard worden.
- o. De economische uitvoerbaarheid is onvoldoende onderbouwd. Ook is niet duidelijk in hoeverre de gemeente de planschadekosten heeft meegenomen nu er ernstige planschade zal ontstaan.
- p. Als direct gevolg van de ontwikkeling ontstaat een onacceptabele situatie waarbij de agrarische activiteiten die reclamante uitoefent niet voortgezet kunnen worden als binnen een termijn van drie jaar de woningen niet verkocht kunnen worden als gevolg van deze ontwikkelingen en de huidige bedrijfsvoering wordt doorgezet.
- q. De woningen op het perceel Uttilochweg 7 worden door de ontwikkelingen onverkoopbaar als gevolg van toename van geluid en verkeer.
- r. Er is sprake van een aantasting van landschappelijke en archeologische waarden, in strijd met wet- en regelgeving.
- s. De belevingswaarde van het gebied zal drastisch veranderen en leiden tot ernstige schade. Het woon- zorgcomplex is te groot, te hoog en volumineus en zal ernstig detoneren in de omgeving.
- t. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de kamerstructuren, het gebouw is te groot in relatie tot de bestaande "kamers". Bovendien is de gekozen erfinrichting en openbare ruimte niet akkoord, er wordt ernstig afbreuk gedaan aan de situatie zoals die zal ontstaan als het bestemmingsplan Uttilochweg 7 gerealiseerd wordt, de privacy wordt geschonden.

Beoordeling

- a. Er kan met dit bestemmingsplan een woonzorgcentrum worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeerplaatsen. Voor wat betreft de hoogte van het gebouw en de omvang is zoveel als mogelijk aangesloten bij de omgeving. De hoogte van het op te richten gebouw is in het bestemmingsplan bepaald op 11 meter en de goothoogte is bepaald op 3 meter. Dit is geheel in lijn met de hoogte in de omgeving, de woningen aan de Uttilochweg en Veenkamp kennen een maximale goothoogte van 4 m, aan De Rieten is dat 3 meter. Dit plan wijkt dan ook niet af voor wat betreft hoogten in de omgeving. Wat wel wezenlijk is, is de omvang van het gebouw. Voor een woonzorgcentrum is het noodzakelijk dat er een bepaalde maat is waar voldoende eenheden gecreëerd kunnen worden en waarmee ook daadwerkelijk op een verantwoorde wijze zorg geboden kan worden. Met deze maatvoering kan er een gebouw worden opgericht dat passend is in de omgeving en toch voldoende ruimte biedt aan de zorgenheden. Het volume van het zorggebouw is passend in de omgeving omdat dergelijke volumes juist in de overgang tussen dorp en buitengebied vaker voorkomen. Bovendien refereert het in zijn vorm en hoogte ook aan een agrarische schuur. Schuren in de directe omgeving kunnen op basis van het bestemmingsplan 12 meter hoog zijn. De toekomstige uitwerking van het zorggebouw vraagt een lage goot van 3 meter en een mogelijke nokhoogte van 11 meter, passend in de agrarische setting. Juist door de lage goothoogte wordt voorkomen dat het totaal een massaal uiterlijk krijgt. In de verdere beeldkwaliteitseisen is ook vastgelegd dat er een in de omgeving passend gebouw moet worden gerealiseerd en daar zal bij de beoordeling van het uiteindelijke bouwwerk ook op getoetst worden.
- b. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

- c. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte en de gevolgen van deze ontwikkeling, (Behoefteraming Woonzorgvoorziening Uttiloehweg 13-15 Uddel, Kubiek Ruimtelijke plannen Veenendaal, 26 januari 2017). Uit dit onderzoek is gebleken dat er behoefte bestaat aan deze ontwikkeling. Wij hebben dit onderzoek beoordeeld en er is geen reden om te twijfelen aan de juistheid van dit onderzoek.
- d. De locatie is gekozen vanwege het feit dat het centraal in het dorp ligt, nabij medische voorzieningen en winkels. In het locatieonderzoek dat is uitgevoerd wordt dit nader toegelicht. Dit locatieonderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.
- e. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie. Er is sprake van een inbreiding in bestaand stedelijk gebied, en komt tegemoet aan de vraag uit de samenleving om langdurig zelfstandig te blijven wonen, met de nodige ondersteuning en past daarmee in de visie van de provincie op een vitaal buitengebied. Voor de Noord-Veluwe is in de omgevingsvisie opgenomen dat de inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie nodig is om in te spelen op de opgaven in de Noord-Veluwe. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten, één van de speerpunten is de *Zorgzame regio*: van zorgen voor naar zorgen dat dwarsverbanden worden gezocht in zorgsectoren met sociale en economische activiteiten er een passend woonaanbod is voor elke leeftijdsfase en doelgroep. Dit initiatief past in dit speerpunt. Het gaat om zorgwonen, waarbij in een passend woonaanbod voor ouderen en zorgbehoevenden wordt voorzien.
- f. Het aantal zorgwoningen past binnen het woningbouwprogramma. Het bestemmingsplan is ook voorgelegd aan de provincie en zij heeft aangegeven dat er geen strijd is met het woningbouwprogramma.
- g. In de Structuurvisie voor Uddel is een gewenste richting voor de ontwikkeling van het dorp aangegeven en het nu voorliggende plan past in deze ontwikkeling. Het is van belang dat er in Uddel mogelijkheden zijn voor alle inwoners om zo lang als mogelijk in de eigen omgeving te blijven. Dit geldt ook voor zorgbehoevenden (ouderen en jongeren). Met deze ontwikkeling wordt de doorstroming bevorderd en komen woningen beschikbaar doordat ouderen met een zorgbehoefte naar een woonzorgcomplex kunnen verhuizen. Voor wat betreft het zorgcluster is in de visie aangegeven dat deze bij voorkeur in de nabijheid van de Koningin Wilhelminahof gerealiseerd moeten worden. Met deze ontwikkeling wordt hieraan voldaan. De locatie ligt op relatief korte afstand en is beschikbaar, dit in tegenstelling tot de door reclamante genoemde locaties.
- h. De planlocatie ligt aan de rand, maar net buiten de bebouwde kom. Voor het perceel Uttiloehweg 7 is in 2016 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De eigenaar heeft destijds verzocht om functieverandering toe te passen. Dit houdt in dat er een bestemmingsplan is vastgesteld waarbij de bestemming Agrarisch is gewijzigd in Wonen. Dit houdt in, dat alhoewel er nog agrarische activiteiten plaatsvinden, dit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Gezien het feit dat voor een groot deel van Uddel de geurbelasting (in de bebouwde kom) al tussen de 3 en 6 ou/m³ ligt en daarmee boven de norm ligt en de bestemming op het perceel op verzoek van de aanvrager is gewijzigd en daarmee heeft aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de beoogde woonzorgeenheid. Op onderstaande figuur is aangegeven hoe de huidige bestemmingsplan voor Uttiloehweg 7 is. Op verzoek van de eigenaar is de vorige bestemming, Agrarisch, gewijzigd in Wonen, met een mogelijkheid voor het oprichten van 4 woningen.



- i. Het is onvermijdelijk dat bij het realiseren van het woonzorggebouw er een toename zal zijn van autoverkeer met het daarbij behorende geluid van auto's die parkeren, portieren die open- en dichtgaan. Ook zal er sprake zijn van extra bewoners die gebruik zullen maken van buitenruimte. Gezien de aard en de omvang van het gebouw, een woonzorggebouw met maximaal 30 woon/zorgeenheden, achten wij dit niet zodanig dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie, zeker gezien de afstand tot de bestaande bebouwing. Het initiatief is ook niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied van geluid. Wij hechten groot belang aan het realiseren van een dergelijke voorziening waarbij zorg en wonen gecombineerd worden. Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat bij het ontwerpen van het gebouw en het situeren van de buitenruimten zoveel als mogelijk rekening gehouden moet worden met omwonenden.
- j. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is het wettelijk zo geregeld dat wanneer er meer dan 1500 woningen gebouwd worden, er een onderzoek moet worden gedaan; onder die grens van 1500 woningen is er geen sprake van toename van de stikstof die van betekenis is. Er is dus geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit door deze ontwikkeling, nu deze ontwikkeling ver onder de drempelwaarde ligt. Gesteld wordt dat de toekomstige bewoners last zullen hebben van een slechte luchtkwaliteit gezien de ligging aan een doorgaande weg. De Uttilochweg is een rustige woonstraat. Het lokale en vooral ontsluitingsverkeer dat daar doorrijdt levert niet een zodanige uitstoot op dat dit de luchtkwaliteit verslechtert en dit leidt dan ook niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- k. Om te kunnen beoordelen of deze ontwikkeling uitvoerbaar is, is een quick scan naar de natuurwaarden uitgevoerd. Daarbij is geoordeeld dat er weliswaar een overtreding van de wet plaatsvindt door de nieuwe ontwikkeling, maar dat er compenserende maatregelen getroffen kunnen worden en daarmee de ontwikkeling uitvoerbaar is en een ontheffing van de wet kan worden verkregen. Wij hebben het rapport beoordeeld en wij hebben geen reden om te twifelen aan de juistheid van het rapport.
- l. Het initiatief is beoordeeld door onze afdeling cultuurhistorie. Daarbij is geconstateerd dat het gebied enige cultuurhistorische waarde heeft, met name doordat er sprake is van een overgangsgebied van agrarisch naar het dorp. Om die reden is ook het plan zodanig dat de bebouwing compact is en er nog voldoende ruimte om het gebouwde blijft. Uiteraard verandert het gebied, dit is onvermijdelijk met een ontwikkeling als deze, maar wij zijn van mening dat de cultuurhistorische waarde niet zodanig groot is dat deze ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden.
- m. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe er met de omgeving is betrokken bij dit plan. Het plan is door initiatiefnemer besproken met omwonenden. Het ontwerp van het bestemmingsplan is vervolgens voor een ieder ter inzage gelegd. Voor wat betreft het zorgvuldig ruimtegebruik is er een locatieonderzoek verricht. De locatie is gekozen vanwege het feit dat het centraal in het dorp ligt, nabij medische voorzieningen en winkels. In het locatieonderzoek dat is uitgevoerd wordt dit nader toegelicht. Dit locatieonderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Ook is er een behoefte-onderzoek gedaan naar de behoefte aan deze ontwikkeling. Uit dit onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Dit onderzoek is door ons beoordeeld en er is geen reden te twifelen aan de uitkomsten van dit onderzoek. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- n. De woningen aan de voorzijde van de ontwikkeling hebben inderdaad een andere bestemming gekregen. Deze woningen zijn bestemd voor wonen. In de begripsbepalingen is opgenomen dat een woning is: een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen. Onder deze definitie wordt ook zorgwonen verstaan. Om uit te sluiten dat in het zorggebouw ook gewoond kan worden zónder een zorgindicatie, is daarvoor een aparte bestemming opgenomen. Voor wat betreft de parkeerplaatsen is inderdaad in de toelichting een fout geslopen. In de Parkeernota is het gemeentelijk beleid neergelegd ten aanzien van de norm die gehanteerd wordt bij het realiseren van functies. Deze beleidsregel is ook in dit geval toegepast. In de toelichting is abusievelijk opgenomen dat er minimaal 29 parkeerplaatsen bij het woonzorggebouw gerealiseerd worden. Dit moet zijn: minimaal 40 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan is ook uitgegaan van 40 parkeerplaatsen (zie uitsnede inrichtingsplan). Er is dan ook voldaan aan de norm uit de Parkeernota. Voor de woningen wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor wat betreft de angst dat het perceel versteend kan worden: er is een inrichtingsplan opgesteld in nauw overleg met de gemeente. Om er ook zeker van te zijn dat dit plan wordt uitgevoerd, is deze in juridische zin ook verankerd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.
- o. Voor eventuele planschade is met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Eventuele kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar die daar rekening mee gehouden heeft. De initiatiefnemer is eigenaar van de grond en kan uit de opbrengsten uit de ontwikkeling de ontwikkelkosten dekken. Dit is opgenomen in paragraaf 5.6 van de toelichting van het plan.
- p. Reclamante heeft een aantal jaren geleden verzocht om de bestemming op zijn perceel te wijzigen van Agrarisch naar Wonen. Dit is gebeurd en dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In het bestemmingsplan Uttlochweg 7 is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarin is bepaald dat: *“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone-wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw’:*
a. bouwvlakken en aanduidingen binnen de bestemming ‘Wonen’ te verwijderen;
b. de bestemmingen ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’ te wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch’, met eventueel daarbij behorende aanduidingen, bouwvlakken en (specifieke) regels.’ Dit is in het bestemmingsplan opgenomen, om te voorkomen dat in Apeldoorn er teveel ongebruikte woningbouwmogelijkheden zijn, die andere ontwikkelingen onmogelijk maken. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat daar dan de voorheen aanwezige ontwikkeling weer wordt mogelijk gemaakt: er is namelijk op verzoek van de initiatiefnemer een herziening van het bestemmingsplan geweest met het doel deze bestemming ook te realiseren. Omdat de gemeente echter teveel onbenutte woningbouwmogelijkheden wil voorkomen, is deze clausule opgenomen. Als dit gegeven zich voordoet, zal er sprake zijn van een beoordeling van de situatie zoals die dan voordoet en zal opnieuw worden getoetst aan wet- en regelgeving. Er is nu geen sprake van een bestemming waarbij zowel agrarisch als wonen mogelijk is.
- q. Het is onvermijdelijk dat bij het realiseren van het woonzorggebouw er een toename zal zijn van autoverkeer met het daarbij behorende geluid van auto's die parkeren, portieren die open- en dichtgaan. Ook zal er sprake zijn van extra bewoners die gebruik zullen maken van buitenruimte. Gezien de aard en de omvang van het gebouw, een woonzorggebouw met maximaal 30 woon/zorgeenheden, achten wij dit niet zodanig dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie, zeker gezien de afstand tot de bestaande bebouwing. Het initiatief is ook niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied van geluid. Wij hechten groot belang aan het realiseren van een dergelijke voorziening waarbij zorg en wonen gecombineerd worden. Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat bij het ontwerpen van het gebouw en het situeren van de buitenruimten zoveel als mogelijk rekening gehouden moet worden met omwonenden.
- r. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder k. Wij zijn van mening dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Er heeft een verkennend booronderzoek en bureauonderzoek gedaan. De uitkomsten zijn bij de toelichting gevoegd. Wij hebben dit onderzoek beoordeeld en er is geen reden om te twifelen aan de uitkomsten van dit onderzoek.
- s. Wij zijn ons ervan bewust dat met deze ontwikkeling een verkleuring van het perceel

plaatsvindt. Er kan met dit bestemmingsplan een woonzorgcentrum worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeerplaatsen. Voor wat betreft de hoogte van het gebouw en de omvang is zoveel als mogelijk aangesloten bij de omgeving. De hoogte van het op te richten gebouw is in het bestemmingsplan bepaald op 11 meter en de goothoogte is bepaald op 3 meter. Dit is geheel in lijn met de hoogte in de omgeving, de woningen aan de Uttiloehweg en Veenkamp kennen een maximale goothoogte van 4 m, aan De Rieten is dat 3 meter. Dit plan wijkt dan ook niet af voor wat betreft hoogten in de omgeving. Wat wel wezenlijk anders is, is de omvang van het gebouw. Voor een woonzorgcentrum is het noodzakelijk dat er een bepaalde maat is waar voldoende eenheden gecreëerd kunnen worden en waarmee ook daadwerkelijk op een verantwoorde wijze zorg geboden kan worden. Met deze maatvoering kan er een gebouw worden opgericht dat passend is in de omgeving en toch voldoende ruimte biedt aan de zorg eenheden. Voor wat betreft het zicht en de privacy is ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving; er is een inrichtingsplan opgesteld en het gebouw is zodanig gesitueerd op het terrein dat er zo weinig mogelijk inbreuk wordt gemaakt op de privacy van naastgelegen percelen. Het is een feit dat er een toename zal zijn van verkeer met het daarbij behorende geluid van auto's die parkeren, portieren die open- en dichtgaan. Ook zal er sprake zijn van extra bewoners die gebruik zullen maken van buitenruimte. Gezien de aard en de omvang van het gebouw, een woonzorggebouw met maximaal 30 woon/zorg eenheden, achten wij dit niet zodanig dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie, zeker gezien de afstand tot de bestaande bebouwing. Wij hechten groot belang aan het realiseren van een dergelijke voorziening waarbij zorg en wonen gecombineerd worden. Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven dat bij het ontwerpen van het gebouw en het situeren van de buitenruimten zoveel als mogelijk rekening gehouden moet worden met omwonenden.

t. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder l. en s.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- In de toelichting wordt in hoofdstuk 4.2 het 'er worden minimaal 29 parkeerplaatsen gerealiseerd bij het woonzorggebouw' gewijzigd in 'er worden minimaal 40 parkeerplaatsen gerealiseerd bij het woonzorggebouw'.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- de bouwblokken van de woningen in de bestemming Wonen-2 worden op de verbeelding gewijzigd van 8 x 15m in 9 x 16m. Op deze wijze kunnen er woningen worden opgericht die op een goede wijze kunnen worden ingericht als zorgwoningen. Dit in verband met onder meer behoefte aan meer oppervlakte voor toiletten, badkamers. In het bestemmingsplan zat een afwijkingsbevoegdheid voor afwijken van de bouw grenzen met 10%, deze is geschrapt, zodat de op de verbeelding aangegeven maatvoering ook de maximale is en er niet nogmaals 10% kan worden overschreden. Op de plankaart is het bouwblok verruimd; in de regels is artikel 12.1 lid 2 toegevoegd: "bouw grenzen in de bestemming van Artikel 6 Wonen - 2 niet kunnen worden overschreden."
- Bij de definitie van zorgwonen wordt aangesloten bij de definitie zoals die ook in andere bestemmingsplannen wordt gebruikt. Gebleken is dat de definitie zoals die was opgenomen in het ontwerpplan te beperkend is om zorgwonen mogelijk te maken in de zin van de Wet langdurige zorg en Wet maatschappelijke ondersteuning.

Artikel 1.59 wordt gewijzigd in: "een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijk en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van verzorging aanwezig zijn."

