

Raadsbesluit

Nr. 64-2024

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 Hoog Soeren 118-2 en Windhoek 44, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1403-ont1 met ingang van 6 juli 2023 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 d.d. 29 april 2024, nummer 64-2024, inzake de vaststelling bestemmingsplan Hoog Soeren 118-2 en Windhoek 44 en beeldkwaliteitsplan Landschappelijk Inrichting- en Beeldkwaliteitplan Hoog Soeren 118-2, met bijbehorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts een aantal ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel en de daarmee één geheel vormende Nota van 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. 20-01-2023;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan Landschappelijk Inrichting- en Beeldkwaliteitplan Hoog Soeren 118-2, eveneens met ingang van 6 juli 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet en de Invoeringswet Omgevingswet

besluit:

1. Aan de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan naar voren zijn gebracht, niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. Ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Het bestemmingsplan Hoog Soeren 118-2 en Windhoek 44 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.01403.bp-vas1 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen. Dat bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van in totaal vier geschakelde woningen, de vervanging van één bestaande woning en de inpassing van één bestaande woning op een voormalig bosbouwerf op de locatie Hoog Soeren 118-2, op de bouw van een twee-onder één-kap woning aan de overzijde van dat perceel, en op de verplaatsing van het aldaar gevestigde bosbouwbedrijf naar de locatie Windhoek 44, waar de bestaande bedrijfsbebouwing (9000 m²) wordt gesloopt en waar een dubbele loods wordt gebouwd van in totaal 3000m², en waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan Landschappelijk Inrichting- en Beeldkwaliteitplan Hoog Soeren 118-2 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 mei 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 17-05-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 17-05-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 mei 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Hoog Soeren 118-2 en
Windhoek 44 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
Landschappelijk Inrichting- en Beeldkwaliteitsplan Hoog
Soeren 118-2

Voorstel nr
64-2024

Datum
29 april 2024

Portefeuille

P.C.J. Messerschmidt



Aan de gemeenteraad

Voorstel

Besluiten om:

1. Aan de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan naar voren zijn gebracht, niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. Ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Het bestemmingsplan Hoog Soeren 118-2 en Windhoek 44 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.02001403-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen. Dat bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van in totaal vier geschakelde woningen, de vervanging van één bestaande woning en de inpassing van één bestaande woning op een voormalig bosbouwerf op de locatie Hoog Soeren 118-2, op de bouw van een twee-onder één-kap woning aan de overzijde van dat perceel, en op de verplaatsing van het aldaar gevestigde bosbouwbedrijf naar de locatie Windhoek 44, waar de bestaande bedrijfsbebouwing (9000 m²) wordt gesloopt en waar een dubbele loods wordt gebouwd van in totaal 3000m², en waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan Landschappelijk Inrichting- en beeldkwaliteitsplan Hoog Soeren 118-2 vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Bestemmingsplan

Aan de gemeente is verzocht om medewerking te verlenen aan de beoogde verplaatsing van het bosbouwbedrijf op de locatie Hoog Soeren 118-2 naar de locatie Windhoek 44 in Wenum Wiesel. Door het bosbouwbedrijf in Hoog Soeren geheel te verplaatsen naar Windhoek 44, komt een einde aan de verkeersonveilige situatie vanwege het bosbouwbedrijf in Hoog Soeren. Alle bedrijfsactiviteiten zullen dus op de locatie Windhoek 44 gaan plaatsvinden, waar de verkeerssituatie wel geschikt is hiervoor.

Op de bedrijfslocatie in Hoog Soeren komt ruimte voor in totaal vier geschakelde woningen en twee vrijstaande woningen. De geschakelde woningen zijn volledig nieuw, de vrijstaande woningen betreffen één bestaande woning en één woning als vervanger van de andere (meest oostelijke) vrijstaande woning. Daarnaast zal aan de overzijde van het perceel, aan de zuidkant, een twee-onder één-kap woning worden toegevoegd.

Op de locatie in Windhoek de bestaande bedrijfsbebouwing (in totaal 9000 m²) gesloopt worden. Er komt een dubbele loods terug van in totaal 3000 m². De aanwezige bedrijfswoning (feitelijk nummer 42) wordt omgezet naar burgerwoning, waarbij de woning zelf onveranderd blijft.

Beeldkwaliteitsplan locatie Hoog Soeren

Voor de beoogde woningbouwlocatie Hoog Soeren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is hierop afgestemd en bevat een toegespitste voorwaardelijke verplichting in de planregels op dit punt. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan welstandeisen waaraan bij de verlening voor een omgevingsvergunning zal worden getoetst.

Inrichtingsplan locatie Windhoek

Voor de locatie Windhoek is een inrichtingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is hierop afgestemd.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Hoog Soeren 118-2 en Windhoek 44 heeft samen met het Landschappelijk Inrichting- en Beeldkwaliteitplan Hoog Soeren 118-2, met ingang van 6 juli 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

De gemeenteraad moet nu een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan en van het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het bestemmingsplan Hoog Soeren 118-2 en Windhoek 44 en het Landschappelijk Inrichting- en Beeldkwaliteitplan Hoog Soeren 118-2 vast kan stellen.

2. Kader

Vigerend bestemmingsplan

De deellocatie Hoog Soeren 118-2 maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Dorp Hoog Soeren' en is daarin bestemd als 'bedrijf', 'wonen' en 'groen'. Ook ligt de locatie in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. Op de woon- en bedrijfsbestemming ligt een bouwvlak, op de tegenover gelegen groenbestemming niet. De bedrijfsbestemming is nader aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bosbouwbedrijf'.

De deellocatie Windhoek 44 maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied'. Daarin is het bestemd voor 'Agrarisch' en heeft het ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. Een deel van het perceel heeft een bouwvlak en de functieaanduidingen 'kas' en 'kwekerij'. Op grond hiervan zijn zowel agrarische bedrijven als een kwekerij toegestaan.

Het hele bouwvlak van bijna 9.000 m² mag in dat bestemmingsplan worden bebouwd. Het gebied is ook aangeduid als 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'. Rondom het perceel met uitzondering van de wegzijde ligt een bestemming 'Groen - Landschapselement'.

Transformatie naar nieuwe woningbouw respectievelijk naar een bosbouwbedrijf inclusief naastgelegen burgerwoning past niet binnen deze bestemmingen. Daarom is planherziening noodzakelijk is voor medewerking aan de beoogde ontwikkelingen.

Rijksbeschermd dorpsgezicht Hoog Soeren

De locatie Hoog Soeren is gelegen in een Rijksbeschermd dorpsgezicht. In het opgestelde Landschappelijk Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan is dan ook uitgegaan van een zorgvuldige inpassing in dit beschermde dorpsgezicht. Hierna wordt onder het kopje 'Argumentatie' nader ingegaan op de invulling hiervan.

In de planregels van het bestemmingsplan is de inrichting conform het Landschappelijk Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan geborgd. Op welstandsniveau zal eveneens worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

Woonbeleid

Voorliggende woningbouwontwikkeling draagt bij aan het de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingskader 2023-2027, 'Ruim en ontspannen wonen in de hoofdstad van de Veluwe', door bij te dragen aan de woningbouwopgave in het dorp Hoog Soeren en zo een impuls te geven aan de leefbaarheid en daarmee veerkracht van het dorp. Ten aanzien van de uitvoering van de woningen wordt opgemerkt dat er gelet op het specifieke karakter van de locatie in het beschermde dorpsgezicht specifieke eisen worden gesteld op stedenbouwkundig en architectonisch gebied. Op deze locatie zijn woningen in het goedkope segment daarom niet haalbaar.

Parkeren

Ten aanzien van het onderdeel 'parkeren' is de gemeentelijke Beleidsregel Parkeren kaderstellend. Hieraan wordt voldaan.

Wet natuurbescherming inclusief stikstof

De voor de locaties relevante onderzoeken zijn verricht. Daaronder vallen ook onderzoek naar natuurwaarden en stikstof. Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn voor het omzetten naar de voorgenomen bestemmingen.

Relatie met strategische doelen Omgevingsvisie

Het voorliggende plan draagt op beide locaties bij aan de opgave Vitale dorpen en buitengebied.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet luidt als volgt: 'Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.' Het ontwerp van dit bestemmingsplan is 6 juli 2023 ter inzage gelegd. Het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) is daarom van toepassing op dit besluit. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet voor wat betreft de locatie Hoog Soeren 118-2 in de toevoeging van in totaal vier geschakelde woningen, de toevoeging van één vrijstaande woning en de vervanging van een bestaande vrijstaande woning op het voormalige bosbouwterrein, en in de toevoeging van een twee-onder-één-kap woning aan de overzijde van dat perceel. Daarmee komen nieuwe woningen beschikbaar in het dorp Hoog Soeren. Ook is daarmee de basis gelegd voor de verplaatsing van het aanwezige bosbouwbedrijf naar een meer passende locatie.

In Wenum Wiesel is een opvolgende bedrijfsfunctie gevonden voor de daar aanwezige agrarische bedrijfslocatie. Voor het bosbouwbedrijf biedt deze locatie het benodigde perspectief op voortbestaan.

Wij stellen u nu voor het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen. Resultaat hiervan is een juridisch-planologische basis waarmee de beoogde ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

Landschappelijk Inrichting- en Beeldkwaliteitsplan Hoog Soeren 118-2 (beeldkwaliteitsplan)

Het beeldkwaliteitsplan bevat de formele welstandscriteria die worden gehanteerd bij het verlenen van de omgevingsvergunningen en geeft bovendien handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee wordt voorzien in een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt. Het bestemmingsplan is afgestemd op het beeldkwaliteitsplan.

4. Argumentatie

Doelen

Het plan heeft als doel om bij te dragen aan de woningbouwopgave c.q. huisvestingsmogelijkheden in Hoog Soeren. Ook wordt de continuïteit van het bosbouwbedrijf geborgd door dit te verplaatsen naar een thans meer geschikte locatie. Daarnaast wordt met het beëindigen van het bosbouwbedrijf op de deellocatie in Hoog Soeren voorzien in een beter passende inpassing. Ook wordt daar een stukje natuur toegevoegd.

Inrichting locatie Hoog Soeren, inpassing in rijksbeschermd dorpsgezicht.

In het opgestelde Landschappelijk Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan is uitgegaan van een zorgvuldige inpassing in het beschermde dorpsgezicht. Het plan richt zich daarom op een op maat gesneden inpassing met behoud van het karakter van het voormalige bosbouwerf, het agrarische karakter en het bosbouwthema.

Het nieuwe erf gaat uit van de bestaande woning met daarachter een grote schuur uitgevoerd in zwart/donker hout. Deze 'schuur' ligt centraal in het zicht op het erf en is opgedeeld in twee met elkaar verbonden delen met twee-onder-een kapwoningen. Zodoende voorziet de 'schuur' in vier woningen met een beperkte privétuin op het westen. De schuurwoningen en tuinen zijn zo gepositioneerd dat de bestaande bomen mooi opgaan in het achtererfgebied van de woningen. Het gedeelte achter de privétuinen is mandelig gebied, heeft een natuurbestemming én kan gebruikt worden voor een wandeling. Daartoe zijn uitgemaakte stroken voorzien.

De woning aan de westzijde blijft bestaan. De (verzelfstandigde) woning aan de westzijde wordt gesloopt en teruggebouwd op nagenoeg dezelfde plek. De architectuur van de woning moet passen bij de architectuur van het erf op de wijze zoals aangegeven in het opgestelde Landschappelijk Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan.

De twee woningen op het stuk grond aan de zuidzijde worden uitgevoerd als achter elkaar gelegen twee-onder-een kapwoningen. Daardoor krijgt deze de uitstraling van één twee onder een kap woning en is maar één ontsluiting nodig hiervoor. Voor wat betreft de vormgeving is aansluiting op de boerderijen in Hoog Soeren het uitgangspunt.

Onderstaand een impressie van de nieuwe ruimtelijke situatie:



Inrichting locatie Windhoek

De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. De dubbele loods wordt zoveel mogelijk achterop het perceel geplaatst binnen het bestaande bouwvlak. Mede omdat ze lager zijn dan de bomenrij komen ze daardoor zoveel mogelijk uit het zicht te staan. Op de plek van het bijgebouw aan de weg komt een houtsingel. De rest van het erf is nodig voor stalling en manoeuvreerruimte voor voertuigen en als opslag van hout. De bestaande houtsingel zal geheel dichtgezet worden zodat het landschappelijk als een geheel zal ogen. Ook aan de voorzijde wordt extra beplanting toegevoegd om de landschappelijke inpassing zo goed mogelijk te laten zijn.

Onderstaand een impressie van de nieuwe ruimtelijke situatie:



Inrichting deellocatie Windhoek vast te stellen bestemmingsplan

Deze wijkt overigens af van de situatie zoals aanvankelijk, bij het ontwerp voorgestaan. Zie daarover het kopje 'Maatschappelijk draagvlak'. Voor de volledigheid onderstaand de situatie zoals deze aanvankelijk, bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, was ingetekend. De oppervlakte van de schuren is daarbij overigens gelijk gebleven:



Inrichting deellocatie Windhoek ontwerpbestemmingsplan

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht omtrent het bestemmingsplan. Deze hebben betrekking op mogelijke overlast vanwege de ontwikkelingen in Hoog Soeren op het naastgelegen perceel.

Alsmede op mogelijke overlast vanwege de ontwikkelingen in Windhoek op het tegenover gelegen perceel. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor om niet tegemoet te komen aan de zienswijzen.

Verder stellen wij u voor om de volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te brengen:

- Een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan en van het beeldkwaliteitsplan, waarbij op de locatie Windhoek 44 de aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning (feitelijk betreft dit nummer 42). Initiatiefnemer heeft zich na de ter inzagelegging van het ontwerp nader beraamd op de toekomstige functie van deze woning. Hij is tot de conclusie gekomen dat een daadwerkelijk gebruik als bedrijfswoning daar niet meer aan de orde zal zijn, aangezien hij zelf elders woonachtig is. Daarom is nagegaan of het aanmerken als burgerwoning inpasbaar is, gelet op de daardoor aangescherpte voorwaarden voor een goede woon- en leefsituatie ten opzichte van het losgekoppelde bosbouwbedrijf. Om (geluid) overlast vanwege het bosbouwbedrijf te voorkomen voor deze burgerwoning, is de beoogde inrichting aangepast zodat er meer afscherming en afstand ontstaat. De burgerwoning neemt dan een meer solitaire positie in op het erf. Opgemerkt wordt dat dit hele proces heeft geleid tot vertraging in het tijdpad na de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vertraging leidt evenwel tot een situatie die beter is afgestemd op het feitelijke perspectief voor deze woning ter plekke. Tevens wordt in de planregels in artikel 3 voor de locatie Windhoek 44 de mogelijkheid van een bedrijfswoning verwijderd. De bestaande maximale inhoudsmaat van de voormalige bedrijfswoning blijft daarbij gehandhaafd.
- Het aangeven van de bouwhoogte en de goothoogte voor de vervangende westelijke woning in Hoog Soeren. Gebleken is dat op de website van ruimtelijke plannen de aanduidingen voor de hoogte en de goothoogte van deze woning waren vervallen. Dit wordt hersteld conform de hoogtes zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan (goothoogte 3 m en bouwhoogte 8 m).
- Het aanpassen van artikel 6.1 lid d van de planregels. Daarin wordt aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'paardenweide' het hobbymatig laten weiden van paarden is toegestaan. Echter dit hoeft niet te worden beperkt tot paarden, reden waarom het woord 'paardenweide' kan worden verruimd naar 'dieren'.
- Aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft het verwerken van de situatie locatie Windhoek, een aanpassing in de bijlagen inzake de inrichting van het perceel locatie Windhoek, een aanpassing in de bijlagen inzake het geluidonderzoek van de locatie Windhoek, een actualisatie van de bijlage inzake het stikstofonderzoek ter verwerking van de nieuwste technische eisen voor de berekeningen (conclusies zijn gelijk gebleven), en een actualisatie van de omschrijving van het woonbeleid in de tekst van de toelichting. Verder is gebleken dat op de website van ruimtelijke plannen de aanduidingen voor de hoogte en de goothoogte van de vervangende westelijke woning was vervallen. Dit wordt hersteld conform de hoogtes zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan (goothoogte 3 m en bouwhoogte 8 m).

Voor de verdere motivering verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

De gebruikelijke risico's zijn van toepassing. Zo is er een normale kans dat er na de vaststelling van het bestemmingsplan beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en er een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend.

Verder is het risico op planschade afgedekt door het sluiten van een planschadeovereenkomst. Deze komt in het voorkomende geval voor rekening van initiatiefnemer.

7. 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.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan 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.

9. Realisatie van het besluit

Bestemmingsplan

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. 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.

Beeldkwaliteitsplan

Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de welstandscriteria van het beeldkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Digitaal ondertekend door Simone Bruin, de
op 29-04-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 29-04-2024

A.J.M. Heerts

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

geanonimiseerd

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Hoog Soeren 118-2 en Windhoek 44, met bijbehorend beeldkwaliteitsplan Landschappelijk Inrichting- en Beeldkwaliteitsplan Hoog Soeren 118-2.

1 Inleiding

- a. De ontwerpen van bovengenoemd bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 6 juli 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn twee 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

Het ontwerpbestemmingsplan is op 6 juli 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad, op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. In het voortraject heeft in november 2022 een inloopavond plaatsgevonden, toegespitst op de locatie in Hoog Soeren. Een verslag van deze avond is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Met de omwonenden in Wenum Wiesel is al in 2020 contact geweest en uitleg gegeven over de beoogde plannen. Zij zijn in eveneens in november 2022 geïnformeerd over het doorzetten van het voornemen is om het plan in ongewijzigde vorm door te zetten. Daarbij zijn zij in de gelegenheid gesteld om vragen in te zenden. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 (...) Wenum Wiesel

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 10 augustus 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het gebied verandert langzaam in een industriegebied. Het industriële verkeer op de onverharde weg neemt toe door het bestemmingsplan. Daarom wordt gevraagd om een omleiding daarvan via noordelijke richting. Wanneer dat niet mogelijk is, is de vraag om drempels te plaatsen op het onverharde deel van de Windhoek.

Beoordeling

- a. Naar deze aspecten is onderzoek gedaan. Zie bijlage 8 bij de plantoelichting. In paragraaf 4.1.6 van de plantoelichting is daarover vermeld:

De Windhoek is een brede onverharde gravelweg weg, welke in goede staat van onderhoud is. De ontsluiting van het perceel Windhoek 44 vindt plaats in noordelijke richting. De gravelweg is breed genoeg voor vrachtverkeer en er is voldoende mogelijkheid om goed te kunnen passeren. De verharde Windhoek/ Waterstraat is van een zelfde breedte. De huidige kwekerij geeft overigens in de huidige situatie met verkeersbewegingen ook geen knelpunten. In de beoogde situatie (zie paragraaf [4.1.5 Luchtkwaliteit](#)) zullen er in de worst-case benadering maximaal 30 personenauto's en 30 vrachtauto's rijden. Dit kan eenvoudig op de huidige wegenstructuur via de verharde Windhoek/ Waterstraat worden verwerkt. Bij de doorgaande wegen gaat deze beperkte verkeerstoename op in het heersende verkeersbeeld. In de praktijk wordt verwacht dat er minder verkeersbewegingen zullen zijn, aangezien niet al het zware materieel elke dag van en naar de bedrijfslocatie wordt gereden.

In de huidige situatie is sprake van gebruik voor ontsluiting met grotere landbouwvoertuigen. Dit is vergelijkbaar met de voertuigen voor het bosbouwbedrijf. Mede gelet hierop en de beperkte verkeersgeneratie, die als zeer laag is te beschouwen, wordt de verkeersveiligheid niet slechter.

Alle voertuigen, zowel personeel, (incidentele) bezoekers als bedrijfsvoertuigen zullen parkeren op het circa 2 ha groot perceel Windhoek 44. Daar is ruim voldoende mogelijkheid voor. Parkeren op de openbare weg is niet aan de orde.

Conclusie aspect verkeer en parkeren

Het voorliggende plan is ruimtelijk goed inpasbaar, levert een positieve bijdrage op dit gebied en voldoet afdoende aan de relevante normen. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op.

Daarmee kan redelijkerwijs niet worden betoogd dat het plangebied langzaam verandert in een industriegebied en het nemen van nadere maatregelen is momenteel niet noodzakelijk.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 (...) Hoog Soeren

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 augustus 2023.

Inhoud van de zienswijze

- Er is sprake van een aantasting van de privacy door de realisatie van de 4 geschakelde woningen, gesitueerd vlak naast het perceel van indiener, aan de leezijde. Dit wordt versterkt door de situering van de parkeerplekken direct naast zijn heg. De rust waaraan indiener is gewend en waarvoor hij heeft gekozen wordt hierdoor verstoord.
- Door 6 woningen op het perceel komen er teveel verkeersbewegingen. Ook komt daar nog bezoek bij en kinderen en overlast tijdens de bouw.
- Er is in de huidige situatie al overlast op de weg en de zin van stof en modder. Dit wordt nog erger met extra verkeer.
- Indiener vraagt zich af of het water van het erf niet afstroomt naar de overkant.

- e. Aan de overzijde van zijn woning is een uitrit geprojecteerd. Dit zal leiden tot overlast en privacyschending door inschijnende koplampen.
- f. Indiener wil weten wat het belang van de gemeente is bij het sluiten van een anterieure overeenkomst, in het licht van de ligging in Rijksbeschermd dorpsgezicht en veronderstelde inconsistentie met onder meer het Kookboek.
- g. Indiener wil graag weten welke maatregelen worden genomen voor de verontreinigde grond op het bedrijventerrein.

Beoordeling

- a. Het bouwvlak van de 4 woningen bevindt zich op een afstand van ruim 20 meter van het perceel van appellant. De tuinen van de nieuwe woningen zijn geprojecteerd aan de westzijde, dus niet aan de kant van de woning van appellant. Uit oogpunt van privacy voor appellant is dat de meest gunstige zijde. De 8 parkeerplaatsen aan de oostzijde zijn bedoeld voor de direct aanwonenden en hun bezoek. Bezoek van elders in de straat zal hier niet parkeren. Kortom er is sprake van een rustige dynamiek. Bij dit alles is sprake van een strook natuur met bomen met een breedte van 6 m, gemeten tussen de heg van appellant en de parkeerplaatsen. Bij dit alles merken wij op dat een woonomgeving de bijbehorende dynamiek met zich meebrengt. In de context van de leefomgeving van appellant en gelet op bovenstaande overwegingen kan de rustige dynamiek die dit plan met zich meebrengt redelijkerwijs als passend worden gezien en is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy is geen sprake.
- b. De nieuwe verkeers- en parkeersituatie is beschouwd in de notitie Verkeer en Parkeren Hoog Soeren 118-2 (zie bijlage 9 bij de plantoelichting). Daarin is aangegeven dat de verkeersbelasting in de nieuwe situatie (wonen) is afgenomen ten opzichte van de oude situatie (bosbouwbedrijf). Het met de nieuwe situatie gepaard gaande verkeer levert aanzienlijk minder verkeersbelasting op in de nauwe straatjes van Hoog Soeren en op de nauwe ontsluitingsweg ter plekke. Een belangrijke factor daarbij is het gegeven dat niet meer gereden hoeft te worden met groot materieel van het bosbouwbedrijf. Verder voldoet het nieuwe plan aan de gemeentelijke parkeernormen. Voor wat betreft bezoek en kinderen herhalen wij het gestelde onder a inzake de rustige dynamiek die het plan met zich meebrengt. Deze dynamiek beschouwen wij als passend op deze locatie. Tot slot erkennen wij dat de bouw enige overlast met zich mee zal brengen. Deze dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Initiatiefnemer is zich hiervan bewust.
- c. Het grote materieel van het bosbouwbedrijf brengt de nodige stof en modder met zich mee. Wij zien niet in hoe de veel lichtere auto's in de nieuwe situatie zouden leiden tot vergelijkbare of zelfs verergerde situatie. Enige stof en modder zal ook in de nieuwe situatie uiteraard onvermijdelijk zijn, maar niet onoverkomelijk.
- d. In paragraaf 4.2.4 van de plantoelichting is omschreven dat het regenwater ter plekke wordt vastgehouden. Daarbij kan het overgrote deel op eigen terrein worden opgevangen doordat hier veel groen aanwezig zal zijn. Alleen op een klein deel van de oprit, het eerste stukje, is dit niet het geval. Dat is gangbaar en zal technisch worden opgelost. Dit valt in feite buiten de scope van het voorliggende bestemmingsplan maar komt bij de verdere uitvoering aan de orde.
Verder is in de plantoelichting aangegeven dat er sprake is van een gemengd riool. Er is echter sprake van een vuilwaterriool, zoals tegenwoordig veelal gebruikelijk. Dit passen wij aan in de plantoelichting.
- e. De afstand van de woning van appellant tot de weg bedraagt 11 m. Aan de overkant komt een dubbele woning. Dat betekent dat in de donkere uren beperkt sprake kan zijn van het licht van koplampen. Gelet op de afstand in combinatie met het beperkte aantal uitgaande avondverkeersbewegingen dat gepaard gaat met twee woningen, zijn wij van mening dat redelijkerwijs niet gesproken kan worden van onaanvaardbare hinder dan wel schending van de privacy van appellant. Daarnaast merken wij nog op dat de al aanwezige haag van 2 meter hoog het inschijnen, voor zover dat door indiener als hinderlijk wordt ervaren, nog verder inperkt.
- f. Bij de totstandkoming van het plan is zeer zorgvuldig gekeken naar de inpassing in het Rijksbeschermd dorpsgezicht. Eerdere voorstellen zijn niet in procedure gebracht omdat deze onvoldoende recht deden aan deze specifieke ligging. In het nu voorliggende plan is gekozen voor een zeer specifieke inrichting van het voormalige bosbouwterrein en voor een toegespitste, specifieke vormgeving van de schuurwoningen. Met andere woorden: met

maatwerk is het plan toegesneden op de bijzondere en waardevolle situering in het beschermde dorpsgezicht. Daarmee is een mogelijkheid geschapen voor de verplaatsing van het bosbouwbedrijf en het beëindigen van een in feite ongepaste situatie, en worden er in het dorp Hoog Soeren enkele woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, met eerbied voor het beschermde dorpsgezicht.

- g. In het kader van dit bestemmingsplan is van belang of de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling, dan wel geschikt te maken is. Dat is het geval, zoals ook aangegeven in paragraaf 4.1.2 van de plantoelichting en zoals blijkt uit de onderzoeksbijlage die aan de plantoelichting is toegevoegd. Bij de daadwerkelijke uitvoering zal in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning verder gekeken worden naar maatregelen die nodig zijn, waaronder de sanering van asbest. In die fase wordt dat verder concreet gemaakt. Daarbij zullen de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport worden gevolgd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Wel wordt ambtshalve de toelichting verduidelijkt voor wat betreft de opvang van hemelwater en aangepast op de aanwezigheid van een vuilwater riool.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht.
aangebracht.

5.1 Ambtshalve wijzigingen planregels en verbeelding bestemmingsplan

- Het omzetten van de aanwezige bedrijfswoning die hoort bij het bedrijf Windhoek 44 naar een burgerwoning (nummer 42). Dit naar aanleiding van het beëindigen van het gebruik als bedrijfswoning. Om het gebruik als burgerwoning goed in te passen heeft een aanpassing van de beoogde inrichting plaatsgevonden, wat leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan en van de planregels. Daarbij krijgt de burgerwoning een woonbestemming waarbij ter afscherming een groenbestemming is opgenomen. De inhoud van de woning blijft 700 m³ overeenkomstig de vigerende rechten. De terreininrichting van het bosbouwbedrijf wordt iets aangepast, waarbij de totale bebouwde oppervlakte echter niet wijzigt. Bijlage 3 bij de regels wordt vervangen door de nieuwe terreininrichting ter plekke en de verbeelding wordt hierop aangepast. De mogelijkheid voor een bedrijfswoning bij de bestemming 'Bedrijf-Bosbouwbedrijf' (artikel 3 van de planregels) is hierdoor komen te vervallen.
- Het aangeven van de bouwhoogte en de goothoogte voor de vervangende westelijke woning in Hoog Soeren. Gebleken is dat op de website van ruimtelijke plannen de aanduidingen voor de hoogte en de goothoogte van deze woning waren vervallen. Dit wordt hersteld conform de hoogtes zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan (goothoogte 3 m en bouwhoogte 8 m).
- Het aanpassen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenweide' naar 'specifieke vorm van recreatie – begrazing', waarbij artikel 6.1 lid d conform wordt aangepast. Het is namelijk niet nodig het begrazen te beperken tot begrazing door paarden.

5.1 Ambtshalve wijzigingen toelichting en bijlagen bij toelichting (formeel geen onderdeel van het bestemmingsplan)

De toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen worden op de benodigde onderdelen aangepast. Dit betreft het verwerken in de toelichting van de situatie locatie Windhoek, het aanvullen van de paragraaf vooroverleg (geen reacties aan de orde) en een aanpassing in de bijlagen inzake het geluidonderzoek van de locatie Windhoek. Verder is voorzien in een actualisatie van de omschrijving van het woonbeleid in de tekst van de toelichting, in het verwerken van de aanduiding inzake begrazing in de tekst van de toelichting, en in een actualisatie van de bijlage inzake het stikstofonderzoek ter verwerking van de nieuwste technische eisen voor de berekeningen (conclusies zijn gelijk gebleven).

