

Raadsbesluit

Nr. 162-2023

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 Landgoed Deelerwoud, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1417-ont1, met ingang van 30 juni 2022 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. 15 december 2023, nr. 162-2023, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld , terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, 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. 10-12-2019 :

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

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen onder 3.1, 3.5, 3.7 en 3.8 niet tegemoet te komen, aan de zienswijzen onder 3.2, 3.6 en 3.9 (gedeeltelijk) tegemoet te komen en de zienswijzen onder 3.3, 3.4 en 3.10 voor kennisgeving aan te nemen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Landgoed Deelerwoud, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1417-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De beeldkwaliteitsplannen 'Ontwikkel visie De Brand' en 'ontwikkelvisie Delerhoek' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 22-12-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 22-12-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
21 december 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Landgoed
Deelerwoud'

Voorstel nr
162-2023

Datum
15 december 2023

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen onder 3.1, 3.5, 3.7 en 3.8 niet tegemoet te komen, aan de zienswijzen onder 3.2, 3.6 en 3.9 (gedeeltelijk) tegemoet te komen en de zienswijzen onder 3.3, 3.4 en 3.10 voor kennisgeving aan te nemen, 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 Landgoed Deelerwoud als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1417-vas1, dat betrekking heeft op het bouwen van 8 woningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Ontwikkelvisie De Brand' en het beeldkwaliteitsplan 'Ontwikkelvisie Deelerhoek' vaststellen.

Toelichting

1 Inleiding

Aanleiding

In 2016 heeft het bestuur van Stichting Huis Deelerwoud de 'Landgoedvisie Deelerwoud' gepresenteerd. Met dit inventarisatieplan kwam het besef van de urgentie om te zorgen voor nieuwe economische dragers ten behoeve van een duurzaam beheer en instandhouding van het landgoed. Het bijzondere karakter met de rust, natuur- en cultuurhistorische waarden is alleen te behouden door een gewijzigd beheer en als er op strategische plekken ingrepen plaatsvinden.

Op veel plekken is het landgoed in verval geraakt. Veel gebouwen zijn vervallen of ingestort. Dit terwijl het in veel gevallen gaat om gebouwen met de status monument. Voor behoud en herstel is daarom veel geld nodig. Hiervoor is de wens om op twee strategische locaties woningen en

landgoedwoningen te bouwen. Met de opbrengst kunnen de noodzakelijke investeringen in het landgoed worden gefinancierd, alsmede om het onderhoud te kunnen bekostigen.

Voor de gemeente is het behoud van de monumenten op het landgoed de belangrijkste aanleiding om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Hiertoe hebben de gemeente Apeldoorn en de Stichting Huis Deelerwoud de handen ineen geslagen. Daartoe hebben beide partijen een overeenkomst getekend.

De gemeente en de Stichting Huis Deelerwoud spraken af dat de casco's van de monumentale gebouwen op het landgoed gerestaureerd zullen worden na vaststelling van het bestemmingsplan. Dat betreft, naast het poortgebouw te Hoenderloo en de watertoren die (vrijwel) gereed zijn, het landhuis, de centrale boerderij met stallen en graanschuur, het boerderijtje 't Schot met bakhuisje, delen van het koetshuis. Voor het haast verloren gegane oostelijke poortgebouw 'De Varena' is een erfpachter gevonden, die het eigentijdse herstel op zich gaat nemen. De gemeente en de Stichting erkennen ook dat de landschappelijke aanleg rond het landhuis van bijzonder historisch belang is en voor verder verval behoed dient te worden. Deze vroeg 20e eeuwse parkaanleg is een ontwerp van de befaamde tuinarchitect Springer.

De gemeente vindt het van belang dat het landgoed beter beleefbaar wordt voor de lokale bevolking en toeristen/recreanten. Het landgoed is al ruim anderhalve eeuw niet opengesteld en dat blijft zo. Maar er zijn afspraken gemaakt over het verbeteren van de beleefbaarheid van landgoed Deelerwoud. Er zullen excursies worden georganiseerd voor geïnteresseerde liefhebbers, het landgoed gaat meedoen aan themadagen (zoals de Open Monumentendagen), de zichtbaarheid van het poortgebouw in Hoenderloo wordt verbeterd, er komen informatiepanelen en de virtuele beleefbaarheid zal verbeterd worden.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet allemaal mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Deelerwoud heeft met ingang van 30 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan 'Landgoed Deelerwoud' vast kan stellen.

2 Kader

Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht

De Wet op de ruimtelijke ordening is de specifieke wet die van toepassing is op ruimtelijke ontwikkelingen en het vaststellen van plannen daarvoor. De Algemene wet bestuursrecht geeft regels over de te volgen procedure voor een bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Deze wet bevat regels omtrent omgevingsvergunningen. Op basis van deze wet kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van de woningen.

Woningwet

In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt waarin criteria zijn opgenomen die bij de beoordeling van het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk in acht worden genomen. Dit zijn criteria die betrekking hebben op het bouwwerk zelf, de omgeving of de te verwachten ontwikkeling van de omgeving.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van 8 woningen op het landgoed mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Landgoed Deelerwoud neemt een centrale plaats in het dorp Hoenderloo in. Het landgoed ligt grotendeels in Natura 2000-gebied. Het landgoed heeft een cultuurhistorische waarde.

Instandhouding van het landgoed is kostbaar. Het landgoed kampt met een exploitatietekort.

Door het bestuur van het landgoed is voor het landgoed een toekomstvisie opgesteld. Die toekomstvisie geeft een beeld van het herstel en de ontwikkeling van het landgoed. Onderzocht is op welke manier door het landgoed inkomsten kunnen worden gegenereerd voor het onderhoud en de exploitatie van het landgoed. Uitkomst is dat voldoende inkomsten voor de exploitatie van het landgoed alleen gerealiseerd kan worden door het toevoegen van economische dragers.

De aanwezige bebouwing op het landgoed wordt gerestaureerd of herbouwd en (weer) in gebruik genomen overeenkomstig de daaraan in het bestemmingsplan gegeven functie. Daarnaast worden 2 nieuwe landhuizen op de locatie 'Delerhoek' en 6 nieuwe woningen op de locatie 'De Brand' gerealiseerd.

De 2 landhuizen en de 6 woningen worden verkocht, maar de grond onder de 6 woningen wordt in erfpacht uitgegeven.

Voor de locaties de 'De Brand' en 'Delerhoek' zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld. In het bestemmingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat realisering van woningbouw op de beide locaties moet voldoen aan de criteria in het voor de locatie geldende beeldkwaliteitsplan.

Voor de beeldkwaliteitsplannen wordt een separaat besluit gevraagd van uw gemeenteraad, omdat de beeldkwaliteitsplannen een aanvulling vormen op de welstandsnota. Zo wordt bereikt dat de beeldkwaliteitsplannen een welstandkundig toetsingskader vormen.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 10 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen hebben betrekking op het bouwen in het Natura 2000-gebied en dat dat ongewenst is, het niet bouwen van woningen voor de inwoners van Hoenderloo, afsluiting van een deel van het landgoed dat nu vrij toegankelijk is, nieuwbouw genereert stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied en dit is ongewenst, dat de locatie Delerhoek wordt bebouwd was niet bekend bij aankoop van de woning, dat omwonenden niet zijn betrokken bij de voorbereiding van de plannen en dat de Vereniging Hoenderloo's belang geen volledig steun geeft aan het plan, woningbouw een negatief effect heeft op beschermde dieren in het plangebied.

Wij stellen u voor aan om aan de zienswijzen onder 3.1, 3.5, 3.7, 3.8 niet tegemoet te komen, aan de zienswijzen onder 3.2, 3.6 en 3.9 (gedeeltelijk) tegemoet te komen en de zienswijzen onder 3.3, 3.4 en 3.10 voor kennisgeving aan te nemen

Tot slot stellen wij u voor een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Deze ambtshalve wijzigingen zijn gespecificeerd in hoofdstuk 4 van de zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen. Voor de motivering van de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Daarnaast is het niet meer vereist dat voorafgaand aan het instellen van beroep

een zienswijze is ingediend. De mogelijkheid is dus aanwezig dat beroep wordt ingesteld door een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, die geen zienswijze heeft ingediend.

Gelet op het aantal zienswijzen en de aangevoerde zienswijzen is de kans reëel dat beroep bij de Raad van State wordt ingesteld.

7. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast zullen de woningen minimaal voldoen aan de BENG-normering. De mogelijkheid is aanwezig om vergunningvrij zonnepanelen aan te brengen op de daken van de woningen, mits hierbij de regels voor het vergunningvrij aanbrengen van de zonnepanelen worden gevolgd.

Waar mogelijk zal bij het bouwen hout van het landgoed worden gebruikt.

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 wanneer en waar beroep kan worden ingesteld.

10. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

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 betrekking op provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

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.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 18-12-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 18-12-2023

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Landgoed Deelerwoud.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 30 juni 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn tien 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

Op 29 juni 2022 is de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2022, 284327).

Op 28 juni 2022 zijn door de gemeente bewonersbrieven verstuurd.

Op 1 augustus 2022 is door de initiatiefnemer en ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente een informatiebijeenkomst gehouden in het Dorpshuis te Hoenderloo in samenwerking met de Vereniging Hoenderloo's Belang

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 juli 2022

3.1.1 Inhoud van de zienswijze

- a. reclamante vraagt zich af waarom aan het verzoek medewerking wordt verleend in een gebied dat ligt in een Natura-2000 gebied. Reclamante is van mening dat er niet gebouwd mag worden buiten de bebouwde kom en in Natura-2000 gebied.
- b. Het plan ligt in een strook bos wat voor reclamante de mogelijkheid biedt om te wandelen. Reclamante zit al tussen de afrastering van Deelerwoud en Hoge Veluwe.
- c. Er leeft een das die krijgt ook minder leefgebied.
- d. Het gebied wordt zwaar belast door het bouwen van de woningen en het gebruik daar na. Er gaat aan deze grote huizen zoveel stikstof en ruimte verloren. Dit kan ook gebruikt worden voor meer huizen in de sociale huizen bouw. Jongeren moeten 10 jaar wachten om in aanmerking te komen voor een huis.
- e. Ons dorp gaat naar de knoppen door toestemming te geven om er huizen te laten bouwen voor de rijken.
- f. Het bouwplan Plaggesteker licht tegen dit plan aan daar staat nog niets voor de jongeren. Hoogstwaarschijnlijk is het nu te duur en kunnen ze er als nog niet wonen. Het kan ook nog zijn dat als deze huizen er eerder staan en de bewoners bezwaar maken tegen dit bouwplan.
- g. De strook bos naast/bij de locatie De Brand is nu van 4 eigenaren, daar komen er 2 bij. Vinden zij dat er overlast is door het gebruik van de bewoners uit het dorp, dan kan het maar zo gebeuren dat ze het afrasteren.
- h. Het landgoed wordt beperkt opengesteld, door rondleidingen te geven met gids. Hier hebben wij dorpsbewoners niets aan, het is alleen goed voor het toerisme. Het zou fijn zijn om een wandelroute 1 of 2 keer per jaar uit te zetten voor de dorpsbewoners.

3.1.2 Beoordeling

- a. Het enkele feit dat een locatie in Natura 2000-gebied ligt, wil niet zeggen dat binnen Natura-2000 gebied niet mag worden gebouwd.

Op grond van de Wet natuurbescherming mag een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied en dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied alleen worden vastgesteld indien een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied, is opgesteld. Het plan mag uitsluitend worden vastgesteld indien uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Voor het bestemmingsplan is een passende beoordeling opgesteld. Deze passende beoordeling is opgenomen in bijlage 11 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Tussen de ontwerp ter inzagelegging en de vaststelling van het bestemmingsplan is de passende beoordeling nog geactualiseerd en op onderdelen aangevuld.

Uit de passende beoordeling blijkt dat wanneer leefgebied voor aanwezige beschermde soorten wordt gemitigeerd, het plan de kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Deze mitigatie is in het bestemmingsplan juridisch geborgd.

- b. Ondanks realisering van het bestemmingsplan / bouwplan zal het gebied toegankelijk blijven. De initiatiefnemer heeft toegezegd dat bij een overdracht van gronden bindend zal worden vastgelegd dat de in het bosgebied aanwezige opengestelde paden voor

wandelaars opengesteld moeten blijven. Zie verder de beantwoording onder 3.1.2, onder g.

- c. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van dassen op de locatie Delerhoek. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 12 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat 0,37 hectare, dat is 0,16% van het totale leefgebied van de das door de voorgenomen bebouwing zal afnemen. Dit percentage is dusdanig laag dat deze afname geen negatieve effecten zal hebben op het leefgebied voor de das. Ondanks dat zal een perceel grasland door middel van faunavoorzieningen bereikbaar worden gemaakt voor dassen.
- d. In het plangebied zijn al verschillende locaties met een woonbestemming aanwezig en opgenomen in het thans geldende bestemmingsplan. Deze woonbestemmingen zijn overgenomen in het aan de orde zijnde bestemmingsplan.
De locatie 'De Brand' heeft ook deels al woonbestemming. Daarnaast zijn rondom de locatie Delerhoek al woonfuncties aanwezig. Als gevolg hiervan kan een woonfunctie als een 'gebiedseigen' functie worden gekwalificeerd.
De aanleiding van het aan de orde zijnde bestemmingsplan is wezenlijk anders dan het bouwen van woningen voor jongeren. De economische dragers (woningen) voor het landgoed worden opgericht met het doel om het om het structurele tekort op de exploitatie van het landgoed op te heffen en daarmee de restauratie en het duurzame onderhoud van de monumenten op het landgoed te kunnen dragen. Het toevoegen van economische dragers aan het landgoed is de uiteindelijke uitkomst van een onderzoek naar de mogelijkheden om aanwezige functies op het landgoed in te kunnen zetten voor het genereren van financiële middelen. De woningen op de locatie Delerhoek worden verkocht en de woningen op de locatie De Brand worden eveneens verkocht, maar de grond waarop de woningen worden gebouwd wordt in erfpacht uitgegeven. Door middel van verkoop van woningen en het uitgeven van gronden in erfpacht wordt geld voor het structurele onderhoud van het landgoed gegenereerd.
- e. De leefbaarheid van een dorp wordt niet alleen bepaald door het bouwen van huizen voor een bepaalde doelgroep. Ook andere factoren zijn hierop van invloed. Opgemerkt wordt dat een uitbreiding van het aantal huizen in een dorp een bijdrage levert aan de leefbaarheid van een dorp.

Met ingang van 24 november 2022 heeft een ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Miggelenbergweg 23 in Hoenderloo ter inzage gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een transformatie van de locatie van verblijfsrecreatie naar wonen. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat tenminste 35% van het aantal te realiseren woningen uit sociale huurwoningen of sociale koopwoningen moet bestaan. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren/starters.

- f. Het woningbouwplan aan de Plaggesteker is niet gelegen binnen dit plangebied. Met (woningbouw)plannen die grenzen aan het plangebied van het aan de orde zijnde bestemmingsplan, hoeft alleen rekening te worden gehouden wanneer een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd of een uitgebreide omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage is gelegd of is verleend. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Op basis van de Algemene wet bestuursrecht hebben belanghebbende het recht om bezwaar of beroep in te stellen tegen besluiten van overheidsorganen. Of daadwerkelijk van dit recht gebruik zal worden gemaakt kan op dit moment niet worden aangegeven.

- g. Door het bestuur van de Stichting Huis Deelerwoud is het bosgebied ten westen van de Delerweg, met een oppervlakte van 16 hectare opengesteld. Openstelling van (een gedeelte van) het landgoed was een voorwaarde van de gemeente bij het sluiten van de anterieure overeenkomst.

Opgemerkt wordt, dat in een bestemmingsplan uitsluitend functies worden opgenomen die ruimtelijk relevant zijn. Om die reden wordt in een bestemmingsplan niet geregeld of

een gebied openbaar of privé is. Het staat de eigenaar op dit moment vrij het betreffende gebied op ieder moment volledig af te sluiten voor recreatief medegebruik, maar dat is niet aan de orde en de initiatiefnemer zal bij een overdracht van de grond notarieel laten vastleggen dat in het bosgebied aanwezige opengestelde paden voor wandelaars opengesteld moeten blijven, met een kettingbeding.

Wanneer door de toekomstige eigenaren van de locatie Delerhoek gebruikt wordt gemaakt van de mogelijkheden op basis van de Natuurschoonwet 1928, dan zijn o.a. voorwaarden dat een landgoed met een oppervlakte van tenminste 5 hectare wordt gerealiseerd en dat dit landgoed wordt opengesteld.

Een bosgebied heeft in het aan de orde zijnde bestemmingsplan de bestemming 'Natuur', artikel 5. Op deze bestemming is het niet toegestaan om hekwerken, waaronder erf- en terreinafscheidingen te bouwen. Hiervan kan worden afgeweken, indien dit met het oog op het beheer en de ontwikkeling van het natuurgebied niet onaanvaardbaar is. Voor al aanwezige hekwerken en/of erf- of terreinafscheidingen geldt het overgangsrecht in het bestemmingsplan.

- h. De suggestie om één of twee keer per jaar een wandelroute uit te zetten voor de dorpsbewoners, wordt onder de aandacht van het bestuur van de Stichting Huis Deelerwoud gebracht.

3.1.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Ambtshalve wordt de volgende aanpassing doorgevoerd: De passende beoordeling in bijlage 11 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd en op onderdelen aangevuld.

3.2 [....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 8 augustus 2022

3.2.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant staat positief tegenover het herstel en/of de renovatie van de vervallen monumentale opstallen
- b. Reclamanten staan negatief tegenover de plannen voor het bouwen van de zes nieuwbouwwoningen omdat de stikstofdepositie op de Veluwe al veel te hoog en toeneemt door bouwverkeer voor de woningen en het verkeer van de bewoners van de woningen.

3.2.2 Beoordeling

- a. Onder dankzegging wordt deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen.
- b. In verband met het opstellen van het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Het stikstofonderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, heeft alleen betrekking op de gebruiksfase. Reden hiervoor is dat ten tijde van de terinzageligging van het bestemmingsplan (nog) gebruik kon worden gemaakt van de vrijstellingsmogelijkheid in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming.

De Raad van State heeft echter bij uitspraak van 2 november 2022, [ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159](#), bepaald dat de vrijstellingsmogelijkheid in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming onverbindend is. Gelet op het feit dat een

bestemmingsplan ex nunc wordt vastgesteld, dat wil zeggen dat het bestemmingsplan moet worden vastgesteld met inachtneming van de op het moment van vaststelling geldende regels. Om die reden is het stikstofonderzoek in het voorjaar van 2023 geactualiseerd en is ook de aanlegfase meegenomen in de berekeningen. Daaruit volgt dat geen negatieve effecten heeft op het natuurgebied De Veluwe op het gebied van stikstof. Ook op andere aspecten is er, na de toepassing van mitigerende maatregelen geen sprake van negatieve effecten. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eisen van de Wet natuurbescherming. Het nieuwe stikstofonderzoek is als bijlage 17 van de bijlagen van de toelichting opgenomen. Om de uitgangspunten van het stikstofonderzoek goed te borgen zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen in de regels toegevoegd. Zie de ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 4 van deze nota.

3.2.3 *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

Het stikstofonderzoek in bijlage 17 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd en op onderdelen aangevuld. Op basis daarvan zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen in de regels toegevoegd. Zie de ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 4 van deze nota.

3.3 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 8 augustus 2022

3.3.1 *Inhoud van de zienswijze*

- a. Voor de gemeente Apeldoorn en het dorp Hoenderloo is het een mooi begin voor een gezonde kleinschalige groei waar Hoenderloo behoefte aan heeft. Dit project zou een hele mooie voorbeeldfunctie kunnen bewerkstelligen hoe je op een bewuste manier met uniek natuurgebied omgaat. Door bewust te wonen en daarmee de (economische) voorwaarden te creëren. Om een uniek puur natuurgebied te behouden en de natuur de natuur te laten.

3.3.2 *Beoordeling*

- a. Onder dankzegging wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

3.3.3 *Conclusie*

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.4 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 9 augustus 2022

3.4.1 *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het is van het grootste belang dat er meer woongelegenheden komt voor de leefbaarheid van het dorp voor alle generaties: starters, gezinnen en ouderen.

3.4.2 *Beoordeling*

- a. Onder dankzegging wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

3.4.3 *Conclusie*

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.5 [....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 8 augustus 2022

3.5.1 *Inhoud van de zienswijze*

- a. Begin mei 2022 heeft reclamant de woning Delenseweg 27 gekocht en is op 12 juli eigenaar geworden. Eind mei heeft reclamant geconstateerd dat er plannen waren voor woningenbouw op het weiland in de Delerhoek. De locatie Delerhoek grenst nagenoeg aan de achtertuin van het perceel van reclamant. Het bevreemdt reclamant dat hij niet is geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.
- b. Reclamant stelt zich op het standpunt dat sprake is van een beschermd gebied en dat moet zo blijven.
- c. Reclamant vraagt zich af of er een subsidiepotje beschikbaar is voor het herstel van gebouwen.
- d. Reclamant doet het voorstel om het perceel te kopen om het intact te laten voor de natuur. De opbrengst kan dan ten goede komen van het landgoed Deelerwoud.

3.5.2 *Beoordeling*

- a. In de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zijn de minimale verplichtingen voor bekendmaking van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Aan deze verplichtingen is door de gemeente voldaan.

Bovenop die minimale verplichtingen is door de gemeente op 28 juni 2022 een bewonersbrief verspreid met daarin opgenomen de mededeling dat het ontwerpbestemmingsplan voor het Landgoed Deelerwoud ter inzage zal liggen van 30 juni 2022 tot en met 10 augustus 2022. Volgens de verzendlijst van de bewonersbrieven is (ook) een bewonersbrief verzonden aan het adres Delenseweg 27.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt, dat het mogelijk is om u aan te melden bij de website www.overheid.nl voor het per email ontvangen van 'signaleringen' wanneer een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, een bestemmingsplan is vastgesteld, een omgevingsvergunning wordt aangevraagd of wanneer een omgevingsvergunning is verleend in of in de nabijheid van uw woonomgeving.

Daarnaast geldt op grond van het Burgerlijk Wetboek een mededelingsplicht voor de

verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper. In hoeverre hier sprake is van een eventuele schending van rechten tussen verkoper en koper, staat ter beoordeling van verkoper en koper.

- b. Ook na realisering van de woningen zal het gebied beschermd blijven. Dat sprake is van een beschermd gebied wil niet zeggen dat in het beschermd gebied niet mag worden gebouwd. Dat dit wel mogelijk is, is aangegeven onder 3.1.2, onder **Fout!**
Verwijzingsbron niet gevonden..
- c. Ten behoeve van het herstel van gemeentelijke monumenten op het landgoed is door de gemeente in meerdere gevallen al een subsidie verstrekt.
- d. Het voorstel om het betreffende perceel aan te kopen wordt onder de aandacht van initiatiefnemer gebracht.

3.5.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.6 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 7 augustus 2022

3.6.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten geven aan dat bij de voorbereiding van de plannen bewoners of omwonenden niet zijn betrokken en er van hen of de Vereniging Hoenderloo's belang geen volledige steun is uitgesproken.
- b. Reclamanten geven aan dat de nieuwe bewoners van de locatie Delerhoek over de mogelijkheid beschikken om gebruik te maken van een subsidie om het landgoed open te stellen, maar ook kunnen besluiten om het landgoed af te sluiten. Omtrent openstelling van het landgoed is weinig tot niets geregeld in de anterieure overeenkomst of het bestemmingsplan. Reclamanten vragen om harde garanties voor bewoners van Hoenderloo.
- c. Het bestemmingsplan biedt geen garantie voor verlening van medewerking aan toekomstige initiatieven: fietsverbinding richting Deelen of uitbreiden van excursies op het afgesloten deel van het landgoed.
- d. De voorgenomen ontwikkelingen hebben grote nadelige gevolgen voor de beschermde diersoorten in het gebied. De ecologische onderzoeken zijn onvoldoende onderzocht en onderbouwd. Het aantal veldbezoeken was minimaal, het gekozen tijdvak onjuist en een te korte tijdsduur van de veldbezoeken.
De das en de vos maken regelmatig gebruik van het grasland bij de locatie De Brand. De planlocatie hoort tot het leefgebied en is toegankelijk door verschillende gaten in het hekwerk. In het plangebied komen meer diersoorten voor dan in de onderzoeken zijn aangegeven.
- e. In de passende beoordeling wordt het verlies van 300 m² leefgebied gecompenseerd door het toepassen van verbetermaatregelen in andere voor derden ontoegankelijke gebieden. Reclamanten vragen zich af of de maatregelen op de voorgestelde locaties ook een aantoonbaar en toetsbaar effect hebben.
- f. Versturende negatieve effecten door nieuwe langdurige activiteiten: vervoersbewegingen, trillingen of verlichting worden onvoldoende aangegeven.

- g. Reclamanten geven aan dat het mogelijk is om 50% bos te verwijderen wanneer sprake is van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet. In het plan is echter 30% opgenomen. Afname van de oppervlakte van bos is ongewenst in het kader van klimaatslim bosbeheer volgens de Nederlandse Bossenstrategie.
- h. Reclamanten vragen zich af of de plannen in verband met stikstofdepositie wel inpasbaar zijn in overbelaste gebieden zoals de Veluwe. Er wordt geen integrale afweging gemaakt. Hierdoor komt de bescherming van de Veluwe en de leefbaarheid van het dorp Hoenderloo onder druk te staan.
Het stikstofonderzoek bij het bestemmingsplan is onjuist. Er is uitgegaan van een verkeerde referentiesituatie, er is gebruik gemaakt van de vrijstelling voor de bouwphase terwijl die is vervallen en er is een verouderde versie van de aeriusberekening gehanteerd.
- i. De ontwikkeling op het landgoed staat in schril contrast met de ontwikkeling voor het bouwen van starterswoningen in Hoenderloo op korte afstand van het landgoed. De noodzaak voor woonruimte voor jongeren in Hoenderloo is van groter belang dan de kapitale woningen die de Stichting Huis Deelerwoud voor ogen heeft.

Het landgoed stelt Natuur en Landschap voorop. Aan dit uitgangspunt wordt afbreuk gedaan wanneer commerciële belangen meespelen.

3.6.2 Beoordeling

- a. Er is in de voorbereide fase meermalen overleg geweest met een delegatie van het bestuur van de Vereniging Hoenderloo's Belang. Het bestuur heeft daarbij aangegeven de plannen te onderschrijven. Men heeft tevens gesteld geen mandaat te hebben om te spreken namens de Hoenderlose bevolking, daarvoor zijn de wettelijke procedures. Met de twee enige direct belanghebbenden heeft de initiatiefnemer ruim voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan persoonlijk overleg gevoerd.
- b. Zie de reactie onder 3.1.2, onder g.
- c. Toekomstige ontwikkelingen worden alleen in een bestemmingsplan opgenomen, wanneer deze ontwikkelingen voldoende concreet en definitief zijn. Als hiervan geen sprake is, dan worden dergelijke ontwikkelingen buiten een bestemmingsplan gelaten.

Voor wat betreft het uitbreiden van excursies op het afgesloten deel van het landgoed, wordt opgemerkt dat dit een aspect is dat niet ruimtelijk relevant is. In een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten opgenomen.

- d. Gesteld wordt dat de ecologische onderzoeken onvoldoende zijn onderzocht en onderbouwd. De ecologische onderzoeken zijn opgesteld door een daartoe bevoegd en deskundig bureau. Dit bureau werkt volgens de richtlijnen van het landelijke Netwerk Groene Bureaus. De onderzoeken zijn beoordeeld door een deskundig ecooloog van de Omgevingsdienst Veluwe IJssel. De rapporten voor de Groene Ontwikkelingszone en de passende beoordeling zijn ook voorgelegd aan de provincie Gelderland. Er is geen reden om te twijfelen aan de inhoud van de onderzoeken alsmede de deskundigheid van de ecologisch adviseurs van de Omgevingsdienst Veluwe IJssel en de provincie Gelderland.

Mede naar aanleiding van de zienswijze is opnieuw onderzoek gedaan naar aanwezige beschermde dieren en planten op de locatie Delerhoek. Dit ecologisch onderzoek t.a.v. de das voor de locatie Delerhoek is opgenomen in bijlage 12 van de bijlagen van de toelichting, verwerkt in de toelichting. Hieruit blijkt dat als tijdens de werkzaamheden een aantal maatregelen in acht worden genomen, negatieve effecten op beschermde soorten kunnen worden voorkomen.

- e. De compensatie van het leefgebied van verschillende beschermde soorten zijn onderbouwd in de Passende beoordeling. Op basis daarvan zijn voorwaardelijke verplichtingen in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen, die de uitvoering

en instandhouding van die maatregelen garanderen. Bij de concrete uitvoering van de bouwplannen moet een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

- f. Het bestemmingsplan maakt het bouwen van in totaal 8 woningen mogelijk. De locaties van deze woningen liggen op behoorlijke afstand van elkaar. Daarnaast liggen de ontwikkellocaties De Brand en Delerhoek ver verwijderd van aanwezige habitattypen. Als gevolg hiervan zullen de effecten van vervoersbewegingen, trillingen of verlichting weinig tot geen invloed hebben op aanwezige habitattypen. Dit is aangetoond in de ecologische onderzoeken van Econsultancy.
- g. In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2.3 aangegeven dat de landhuizen onder de werking van de Natuurschoonwet 1928 gaan vallen. Op grond van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 moet een landgoed aan voorwaarden voldoen. Een van deze voorwaarden is dat de oppervlakte van de onroerende zaak voor ten minste 30% percent bezet moet zijn met houtopstanden of natuurterreinen.

Door reclamanten wordt gesuggereerd dat bij verkoop van percelen op de locatie Delerhoek een grootschalige kap van bomen mogelijk is. Op basis waarvan dit wordt gesuggereerd is niet aangegeven. Het kappen van bomen is vooralsnog niet aan de orde. Als dit wel aan de orde is, zal worden beoordeeld of voor het kappen een vergunning is vereist.

- h. Zie de reactie onder 3.2.2, onder b.
Opgemerkt wordt dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling een aparte aeriusberekening moet worden opgesteld om te bepalen of sprake is van een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Vanaf 2 november 2022 moet weer een aeriusberekening voor de aanlegfase alsmede de gebruiksfase worden gemaakt. Dit is vereist op grond de Wet natuurbescherming. Om die reden is het stikstofonderzoek in het voorjaar van 2023 geactualiseerd met behulp van de nieuwste software en aangevuld. Daaruit volgt dat de plannen geen negatieve effecten hebben op het natuurgebied De Veluwe op het gebied van stikstof. De nieuwe Aeriusberekeningen zijn opgenomen in bijlage 17 van de bijlagen van de toelichting en de conclusie is verwerkt in de toelichting. Relevante uitgangspunten voor de berekeningen zijn als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de planregels.
In overleg met de Omgevingsdienst is bij de actualisatie van de Aeriusberekening ook gekeken naar de referentiesituatie. Ook op dit onderdeel zijn de berekeningen geactualiseerd.
- i. De aanleiding van het aan de orde zijnde bestemmingsplan is wezenlijk anders dan het bouwplan voor het bouwen van woningen aan de Plaggesteker. De economische dragers (woningen) voor het landgoed worden opgericht met het doel om het om het structurele tekort op de exploitatie van het landgoed op te heffen en daarmee de restauratie en het duurzame onderhoud van de monumenten op het landgoed te kunnen dragen. Het toevoegen van economische dragers aan het landgoed is de uiteindelijke uitkomst van een onderzoek naar de mogelijkheden om aanwezige functies op het landgoed in te kunnen zetten voor het genereren van financiële middelen. De woningen op de locatie Delerhoek worden verkocht en de woningen op de locatie De Brand worden eveneens verkocht, maar de grond waarop de woningen worden gebouwd wordt in erfpacht uitgegeven.
Door middel van verkoop van woningen en het uitgeven van gronden in erfpacht wordt geld voor het structurele onderhoud van het landgoed gegenereerd.

Met ingang van 24 november 2022 ligt een ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Miggelenbergweg 23 in Hoenderloo ter inzage. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een transformatie van de locatie van verblijfsrecreatie naar wonen. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat tenminste 35% van het aantal te realiseren woningen uit sociale huurwoningen of sociale koopwoningen moet bestaan. Hiermee wordt mogelijk voorzien in huisvestingsmogelijkheden voor jongeren/starters. Het

bestemmingsplan voor de locatie Miggelenbergweg 23 in Hoenderloo is inmiddels op 15 juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.6.3 *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Het onderzoek naar beschermde soorten voor locatie Delerhoek is geactualiseerd en in het bestemmingsplan verwerkt.
- Het stikstofonderzoek (Aeriusberekening) is geactualiseerd en aangevuld met de aanlegfase. Dit onderzoek is verwerkt in de toelichting. Relevante uitgangspunten voor de berekeningen zijn als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de planregels.

Voor het overige wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

3.7 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 8 augustus 2022

3.7.1 *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het is onduidelijk op welke wijze de openstelling van het bosgebied Delerhoek is gewaarborgd.
- b. Reclamant stelt dat door afsluiting van het bosgebied Delerhoek zijn woning minder goed verkoopbaar zal zijn. Reclamant behoudt zich het recht voor om een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen.

3.7.2 *Beoordeling*

- a. Zie de reactie onder 3.1.2, onder g.
- b. Reclamant beschikt op grond van artikel 6.1, van de Wet op de ruimtelijke ordening over de mogelijkheid om o.a. als gevolg van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een verzoek om vergoeding van schade in te dienen.

Opgemerkt wordt dat een verzoek om vergoeding van schade o.a. kan worden ingediend naar aanleiding van een bepaling van een bestemmingsplan. Dit verzoek zal overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de gemeentelijke verordening voor behandeling van planschadeverzoeken worden behandeld.

Onder 3.1.2. onder g, is aangegeven dat in een bestemmingsplan niet wordt geregeld of een gebied openbaar of privé is. De mogelijkheid is aanwezig dat bij de beoordeling van een verzoek om vergoeding van planschade de conclusie kan zijn dat een eventuele vermindering van de waarde van de woning niet het gevolg is van een bepaling van een bestemmingsplan.

3.7.3 *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.8 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 10 augustus 2022

3.8.1 Inhoud van de zienswijze

- a. De locaties 'De Band' en 'Delerhoek' behoren tot Natura-200 gebied. Hierdoor is op grond van de Wet natuurbescherming een vergunning voor woningbouw vereist. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming kan alleen worden verleend als het project voldoet aan drie voorwaarden van de ADC-toets.
- b. Reclamante stelt zich op het standpunt dat al is besloten dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, terwijl sprake is van een ontwerpbestemmingsplan.
- c. Reclamante is van mening, dat sprake is van een onlogische redenering dat wanneer er geld gegenereerd dient te worden, een bestemmingswijziging nodig is voor een natuurgebied om hier nieuwe woningen op te bouwen.
- d. Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling in strijd is met de doelstellingen voor de Veluwe voor wat betreft het welstandsbeleid. Op <https://www.apeldoorn.nl/doelstellingen-veluwe> wordt benoemd dat de spaarzame bebouwing op gaat in het landschap en ingetogen is vormgegeven. De bouw van twee landhuizen en zes andere woningen past niet bij 'spaarzame bebouwing'. De landhuizen gaan niet op in het landschap en er is geen sprake van 'ingetogen' vormgeving.
- e. Bebouwing op de open ruimte van de Delerhoek gaat in tegen de cultuurhistorische aanbeveling om open ruimtes in en rondom het dorp te koesteren en te handhaven.
- f. De toelichting van het bestemmingsplan spreekt over een ruime afstand tot de bestaande bebouwing van Hoog-Baarlo. Dit wordt niet onderbouwd. De bouw van twee landhuizen verandert het karakter van het buurtschap Hoog-Baarlo dusdanig dat er sprake is van een vergroting van het buurtschap met bebouwing die niet passend is.
- g. De geplande landhuizen op de locatie Delerhoek worden tegen de bosrand gebouwd. Dit brengt mogelijk veiligheidsrisico's met zich mee voor wat betreft brandveiligheid. In het geval van een natuurbrand is er geen vluchtweg richting het westen. De bereikbaarheid door brandweervoertuigen is in het geding.

3.8.2 Beoordeling

- a. Voor het concrete bouwplan voor de woningen is te zijner tijd inderdaad een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan volstaat om te onderbouwen dat het bestemmingsplan niet leidt tot significant negatieve effecten in omliggende Natura 2000-gebieden. Hiertoe is een passende beoordeling uitgevoerd conform de eisen van de Wet natuurbescherming en recent geactualiseerd. Uit de passende beoordeling blijkt dat als er een aantal mitigerende maatregelen worden genomen, de zekerheid wordt verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als gevolg van het vorenstaande hoeft geen toepassing te worden gegeven aan artikel 2,8, lid 4, Wet natuurbescherming (ADC-toets). De maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichtingen vastgelegd in de planregels. Gelet op deze conclusie is het uitvoeren van een ADC toets niet aan de orde. De passende beoordeling is als bijlage 11 opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
De passende beoordeling is tevens gekoppeld aan de plan-m.e.r.-beoordeling in paragraaf 4.1.8 van de toelichting.
- b. Een bestemmingsplan kan niet worden gewijzigd zonder het doorlopen van een procedure die is aangegeven in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In dit geval is de bestemmingsplanprocedure gestart met het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen.

De redactie van de toelichting van een bestemmingsplan is meestal zo geformuleerd "als of" het bestemmingsplan al is 'vastgesteld'. Dit neemt echter niet weg dat voorafgaand

aan besluitvorming door de gemeenteraad (planwetgever) de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure moet worden gevolgd.

- c. Zie de reactie onder 3.6.2, onder i.
- d. Onduidelijk is welke doelstellingen voor het welstandsbeleid worden bedoeld. De betreffende link werkt niet. Hoe dan ook: in z'n algemeenheid is de gemeente inderdaad zeer terughoudend met het toestaan van nieuwe bebouwing in het natuurgebied De Veluwe. In dit geval is daarvoor een uitzondering gemaakt, omdat de bouw van woningen geen doel op zich is, maar een middel op de renovatie van het landgoed te kunnen bekostigen. Daarbij is in nauw overleg met de gemeentelijke afdeling stedenbouw en landschap gekeken naar een zodanige vormgeving en positionering die goed aansluit op de kwaliteiten van de omgeving. Dat is vastgelegd in de beeldkwaliteitsplannen per bouwlocatie, zoals benoemd in paragraaf 3.2 van de toelichting. Het voldoen aan de beeldkwaliteitsparagrafen is ook als voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd. Zie daartoe artikel 6.5.4. en 6.5.5..
- e. Zie het antwoord onder d.
- f. De mening van reclamant wordt niet gedeeld. Naar de mening van de gemeente is er voldoende afstand tot het buurtschap, waardoor het karakter van het buurtschap niet wordt aangetast.
- g. Het beoordelen van de brandveiligheid bij het bouwen van woningen vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Indien noodzakelijk zal bij vergunningverlening een advies aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) worden gevraagd. De brandweer maakt ook onderdeel uit van de VNOG en zal ook adviseren.

3.8.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Ambtshalve wordt de volgende aanpassing doorgevoerd: De passende beoordeling in bijlage 11 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd en op onderdelen aangevuld.

3.9 Provincie Gelderland, Markt 11, 6811 GC Arnhem

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 2 augustus 2022

3.9.1 Inhoud van de zienswijze

- a. De bestemmingswijziging van 46 hectare van 'agrarisch' naar 'natuur' mag niet worden meegeteld als versterking op grond van de regels voor de Groene ontwikkelingszone.
- b. In de rapportage 'Ecologische passende beoordeling landgoed Deelerwoud te Hoenderloo', van Econsultancy van 23 mei 2022, is aangegeven dat de uitvoering van het bestemmingsplan geen significante negatieve effecten heeft op de instandhouding van soorten waarvoor het plangebied is aangewezen. De uitvoering van de maatregelen voor mitigatie, die in de rapportage worden voorgesteld, zijn niet in het bestemmingsplan geborgd.
- c. In het rapport 'Onderzoek stikstofdepositie bestemmingsplan Ontwikkeling Landgoed Deelerwoud', Van Westreenen, 4 april 2022, wordt geconcludeerd dat uitvoering van het bestemmingsplan niet leidt tot een verhoging van de depositie van stikstof. Dit wordt bereikt door intern salderen. De omzetting van de 46 hectare van 'agrarisch' naar 'natuur'

en de daaraan gekoppelde vermindering van de mestafzet, leidt per saldo niet tot een verlaging van de stikstofdepositie.

- d. De afname van potentieel leefgebied voor meerdere soorten en de mogelijke toename van stikstofdepositie maakt dat mogelijk significante negatieve effecten optreden. Er is onvoldoende zekerheid dat deze effecten voldoende worden gemitigeerd. Dit is namelijk niet in het bestemmingsplan gewaarborgd. Door het ontbreken van een waarborging van mitigatie is de conclusie dat er 'geen aantasting van natuurlijke kenmerken' plaatsvindt niet gerechtvaardigd.

3.9.2 Beoordeling

- a. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nader overleg met de provincie Gelderland plaatsgevonden. Op basis daarvan is de versterkingsopgave voor de Groene Ontwikkelingszone opnieuw berekend aan de hand van de meest recente rekenregels van de provincie. Op basis daarvan is een beknopt versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone opgesteld, dat als bijlage 2 bij de toelichting is toegevoegd. De versterkingsmaatregelen zijn als voorwaardelijke verplichtingen in de planregels vastgelegd. De provincie heeft aangegeven dat hiermee voldoende is tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

- b. Bij het ontwerp bestemmingsplan was de gedachte om op basis van de passende beoordeling een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aan te vragen bij de provincie. Het verkrijgen van die vergunning was geborgd in de planregels. Inmiddels is gebleken dat de provincie geen vergunning verleend voor een bestemmingsplan maar uitsluitend voor concrete projecten.

Omdat dit het geval is, zijn nu de maatregelen uit de Passende beoordeling wel alsnog geborgd in de planregels.

De passende beoordeling is nu gekoppeld aan de (plan)m.e.r.-beoordeling in paragraaf 4.1.8 van de toelichting. Hierbij wordt gebruik gemaakt van artikel 7.2a, lid 2 Wet milieubeheer. Daarin is aangegeven dat geen planMER hoeft te worden opgesteld in specifieke gevallen die bij algemene maatregel van bestuur worden aangewezen. Daaraan is uitvoering gegeven door middel van de 20ste tranche BuChw.

Artikel II BuChw 20ste tranche voegt aan het Besluit mer een nieuw artikel 3 toe. In dit artikel wordt invulling gegeven aan artikel 7.2a lid 2 Wm. Deze regeling maakt het mogelijk om in bepaalde gevallen eerst een plan-mer-beoordeling uit te voeren om te bepalen of er aanzienlijke milieueffecten zijn. Als uit die plan-mer-beoordeling – welke wordt verricht door het bevoegd gezag – blijkt dat er geen aanzienlijke nadelige effecten kunnen zijn, kan een plan-mer achterwege blijven. Deze regeling geldt alleen voor:

- Plannen voor kleine gebieden op lokaal niveau; het betreft de vaststelling of wijziging van plannen van een gemeente, waarbij het plan betrekking heeft op een klein deel van het grondgebied van de gemeente;
- Kleine wijzigingen van een plan; daarbij is van belang dat dit moet worden gezien in de context van het plan en ook moet de mate van waarschijnlijkheid dat de wijziging aanzienlijke effecten zal hebben worden betrokken;
- Geen van de activiteiten waarvoor het plan de kaders stelt, is direct mer-plichtig.

Aan deze voorwaarden wordt bij landgoed Deelerwoud voldaan.

Overigens is de passende beoordeling geactualiseerd en op onderdelen aangevuld. De definitieve versie is nogmaals kortgesloten met de provincie Gelderland.

Voor het juridisch borgen van het uitvoeren van de maatregelen is in artikel 6.5.10 een regeling in de planregels toegevoegd.

- c. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is de Aeriusberekening kritisch tegen het licht gehouden en heeft een herberekening plaatsgevonden. Daarbij is ook de aanlegfase meegenomen. Op deze manier is tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.

De uitgangspunten van de Aeriusberekening zijn vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Zie de ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 4 van deze nota.

- d. Dit onderdeel van de zienswijze van de provincie is aanleiding om de maatregelen uit de passende beoordeling (incl. stikstofberekening) te borgen in de planregels van het bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording onder b.

3.9.3 *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- a. Er is versterkingsplan Groene Ontwikkelingszone opgesteld, dat als bijlage 2 bij de toelichting is toegevoegd. Het uitvoeren van de versterkingsmaatregelen is als voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd (artikel 6.5.6).
- b. De passende beoordeling is aangepast en gekoppeld aan de plan-m.e.r.-beoordeling in de toelichting. De mitigerende maatregelen uit de passende beoordeling zijn als voorwaardelijke verplichtingen in de planregels vastgelegd. De regeling in art. 6.5.6 (voorwaardelijke verplichting natuurvergunning) is uit de regels schrapte.
- c. Het stikstofonderzoek (Aeriusberekening) is geactualiseerd en aangevuld met de aanlegfase. Dit onderzoek is verwerkt in de toelichting. Relevante uitgangspunten voor de berekeningen zijn als voorwaardelijke verplichtingen vastgelegd in de planregels.

3.10 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 8 augustus 2022

3.10.1 *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamante is blij met het initiatief voor woningbouw. Een kleinschalig en duurzaam woningbouwinitiatief dat past bij Hoenderloo en omgeving. De woningbouw draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Hopelijk kunnen er nog meer van dergelijke woningbouw initiatieven in en om Hoenderloo worden gerealiseerd.

3.10.2 *Beoordeling*

- a. Onder dankzegging wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

3.10.3 *Conclusie*

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

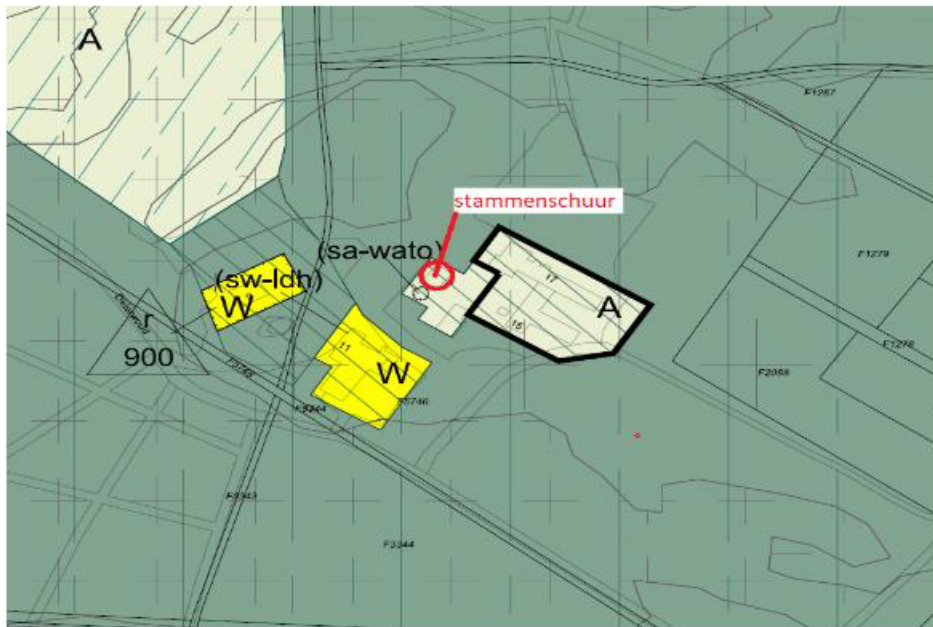
De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

4.1 Regels

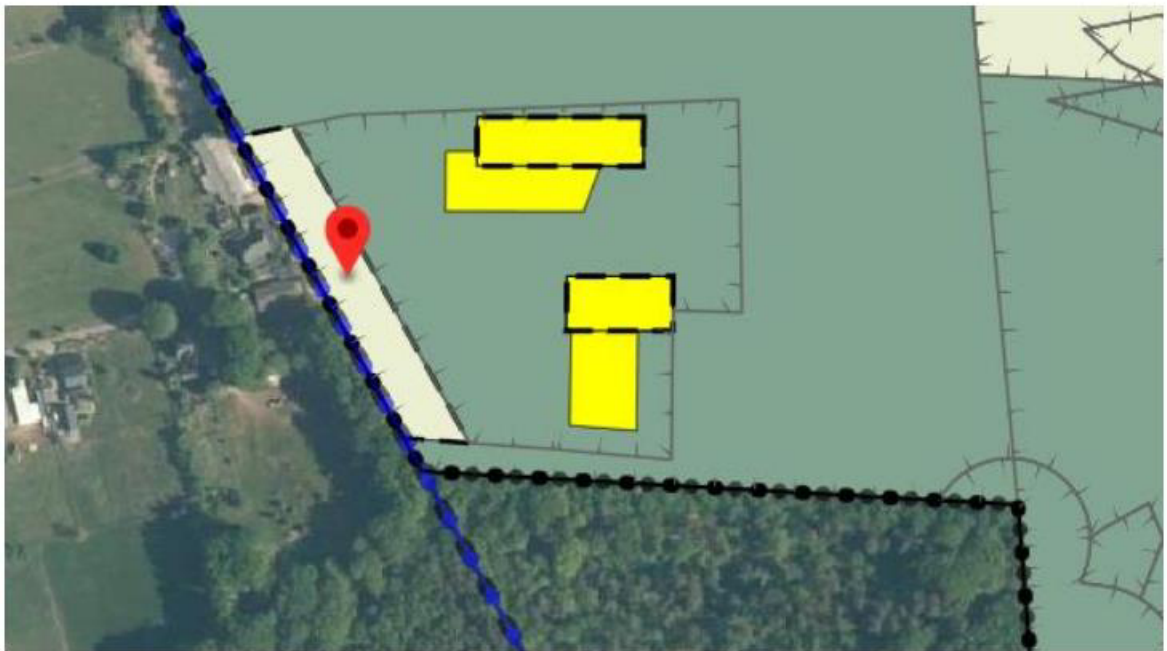
- a. Aan artikel 1 is het begrip realisatiefase toegevoegd. Dit in verband met het goed vertalen van het stikstofrapport.
- b. Aan artikel 3.1, is lid h. toegevoegd: 'een stammenschuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – stammenschuur'.
- c. De artikelen 3.5.2 en 3.5.8 zijn toegevoegd. In dit artikel is de maximale veebezetting voor het bedrijf op Delerwoud 15-17 aangegeven. Dit in verband met stikstofdepositie.
- d. Artikel 5.4.2 en bijlage 5 bij de regels zijn toegevoegd, omdat dit als uitgangspunt voor het stikstofonderzoek is gehanteerd.
- e. De redactie van artikel 6.5.6 is gewijzigd in verband met de ligging van het plangebied in de Groene Ontwikkelingszone en realisering van versterkingsmaatregelen ten behoeve van de Groene Ontwikkelingszone
- f. Artikel 6.5.7 is toegevoegd in verband met de ligging van het plangebied in het Gelders Natuurnetwerk. Door het opnemen van artikel 6.5.7 is gewaarborgd dat uitsluitend verlichting wordt gebruikt die niet verstorend is voor beschermde dieren.
- g. Artikel 6.5.8 is toegevoegd om te waarborgen dat door de renovatie/nieuwbouw van verschillende gebouwen op het landgoed de stikstofdepositie op het aanwezige Natura 2000-gebied niet toeneemt.
- h. Artikel 6.5.9 is toegevoegd om te waarborgen dat door woningbouw op de locaties 'De Brand' en 'Delerhoek' de stikstofdepositie op het aanwezige Natura 2000-gebied niet toeneemt.
- i. Artikel 6.5.10 is toegevoegd om te waarborgen dat de mitigerende maatregelen die in de passende beoordeling zijn aangegeven daadwerkelijk worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

4.2 Verbeelding

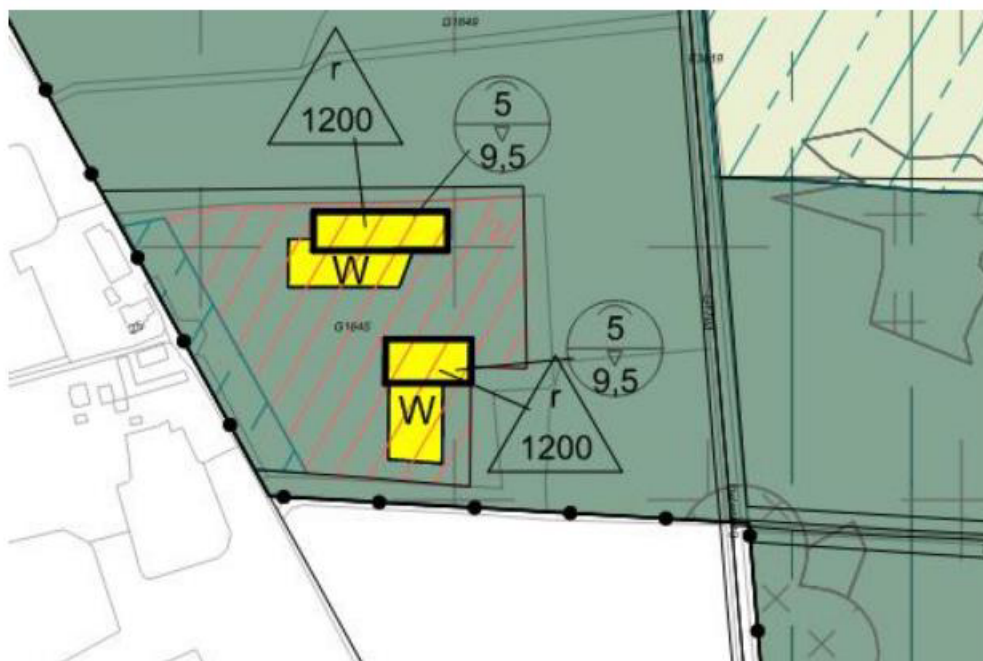
- a. Geconstateerd is dat de zogenaamde 'stammenschuur' naast de watertoren bij Deelerwoud 15 en 17 niet binnen het bouwvlak was opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd door de stammenschuur een bouwvlak te geven en te koppelen aan het grotere bouwvlak.



- b. Bij de locatie 'Delerhoek' is de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'openheid', gewijzigd in de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'overige zone – open landschap'.



Afbeelding: oude situatie - ontwerpbestemmingsplan - locatie 'Delerhoek'



Afbeelding: nieuwe situatie – bestemmingsplan – locatie 'Delerhoek'