

Raadsbesluit

Nr. 8-2023

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 Amersfoortseweg naast 291 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1447-ont1, met ingang van 1 september 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 dd. 13 februari 2023, 8-2023 met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan en het daarin opgenomen inrichtings- en beeldkwaliteitsplan en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts een ambtshalve wijziging wordt 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. 14-07-2021;

overwegende dat:

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

- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan en het daarin opgenomen inrichtings- en beeldkwaliteitsplan, aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen en een ambtshalve wijziging op de verbeelding aan te brengen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven;
2. Bestemmingsplan Amersfoortseweg naast 291 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1447-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 februari 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 17-02-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 20-02-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 februari 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Amersfoortseweg
naast 291 Uddel

Voorstel nr
8-2023

Datum
13-02-23

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Actualiseren op basis van de zienswijzennota

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 gedeeltelijk tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan en het daarin opgenomen inrichtings- en beeldkwaliteitsplan, aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen en een ambtshalve wijziging op de verbeelding aan te brengen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Amersfoortseweg naast 291 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1447-vas1, dat betrekking heeft op de ontwikkeling van een landgoed bestaande uit drie woningen en het maken van natuur, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Amersfoortseweg naast 291 Uddel voorziet in de ontwikkeling van een landgoed bestaande uit drie woningen en het maken van natuur.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Amersfoortseweg naast 291 Uddel heeft met ingang van 1 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie 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 Amersfoortseweg naast 291 Uddel vast kan stellen.

2. Kader

Afwegingskader woningbouw 2018 tot en met 2027

In het plangebied worden drie woningen gerealiseerd. Naast het voorzien in de woningbehoefte wordt hier een landgoed gerealiseerd met natuur.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt het ontwikkelen van een landgoed bestaande uit drie woningen en het maken van natuur 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

- Het plan voorziet in de woningbehoefte en er wordt een landgoed met natuur aangelegd;
- De ontwikkeling is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar en de feitelijke aanleg van de natuur wordt geborgd in de planregels;
- De bemesting van de agrarische gronden wordt beëindigd.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen hebben betrekking op: schending van privacy, landschappelijke en ecologische bezwaren, verhoogde parkeerdruk, te groot volume van de beoogde woning, aantal woningen/dependances, stikstof, het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (eikenbomen, te korte op de perceelsgrens, te lage beplanting, welstand).

Wij stellen u voor aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen door:

- aanpassing van het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (geen eik maar beuk, voldoende robuustheid en plantafstand 5 meter uit de perceelsgrens);
- aanpassing van de regels behorende bij de bestemming natuur waardoor een onverhard voetpad minimaal 10 meter uit de plangrens kan worden gesitueerd;
- schrappen van de regels in het bebouwingsschema die betrekking hebben op dependance;

en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor een ambtshalve wijziging op de verbeelding aan te brengen waardoor het uitwegen van de drie woningen op de ontsluitingsweg mogelijk wordt gemaakt. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Reclamanten kunnen beroep instellen. Daarnaast is het niet meer vereist dat eerst een zienswijze wordt ingediend. Daardoor kunnen ook derden beroep instellen bij de Raad van State.

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 (normering Bouwbesluit). Verder zullen de woningen met zonnepanelen worden uitgerust. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. Voor realisering van de woningen is het niet nodig om bomen te kappen maar wordt natuur aangelegd die een passende bestemming krijgt en openbaar toegankelijk wordt. De bemesting van de huidige agrarische gronden wordt beëindigd.

8. Financiële paragraaf

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

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en

- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

9. Communicatie van het besluit

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

10. Realisatie van het besluit

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

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 13-02-2023

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 13-02-2023

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Amersfoortseweg naast 291 Uddel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 1 september 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie 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 wordt deze ambtshalve wijziging beschreven.

2 Communicatie

Door de situatie rondom het coronavirus was het organiseren van een fysieke informatiebijeenkomst niet verantwoord en daarom hebben de initiatiefnemers de naaste omgeving schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij is gevraagd om een schriftelijke reactie te geven op het toegezonden inrichtingsplan. De brief is verstuurd naar de adressen Amersfoortseweg 271, 281, 287, 289, 291, 293, 295, 297, 305, 311 en naar de Dorpsraad en het Defensieterrein aan de overzijde van het plangebied. De reacties van de adressen Amersfoortseweg 291, 295, 297 en 305 bevatten vragen over de ontwikkeling. Dit was de reden om de bewoners van deze adressen uit te nodigen voor een fysieke informatiebijeenkomst op 23 maart 2022. De bewoners van nummer 291, 297 en 305 waren daarbij aanwezig. De vragen die de omwonenden hadden zijn daarbij beantwoord en onduidelijkheden zijn voldoende toegelicht en opgehelderd. Daarna is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 1 september ter inzage gelegd en is de omgeving van de ter inzage legging in kennis gesteld.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...] Uddel

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 11 oktober 2022

Inhoud van de zienswijze

- a. De realisatie van de voorgenomen plannen heeft grote invloed op de privacy en de waarde van de woning. Dit allereerst omdat er nu achter de woning twee woningen gerealiseerd gaan worden welke uitzicht hebben op het achtererf. Ook is er in de plannen

- sprake van een openstelling van de toegangsweg en het landgoed voor recreatie, wat een verdere inbreuk op de privacy zal betekenen.
- b. Reclamant is van mening dat de nu voorgestelde plannen afbreuk doen aan het idee van de agrarische enclave, zoals deze beschreven staat in het "Groot Kookboek van het Landschap". Voormeld boek is de leidraad die gemeente hanteert bij het al dan niet toekennen van nieuwbouw in het buitengebied. Dit boek is destijds ook als leidraad gebruikt bij het ontwerp van het plan Amersfoortseweg 293-297. Tevens heeft de gemeente in het verleden de aanvraag van de heer van Ee voor een dergelijk landgoed op deze plek afgewezen. Hiervoor in de plaats is toestemming verleend om door middel van een Rood- voor-Rood regeling het plan Amersfoortseweg 293-297 te realiseren. Het is onduidelijk op welke gronden er op deze plek nu wel gebouwd mag worden, waardoor niet alleen het landelijke karakter verloren gaat, maar ook het vrije uitzicht en privacy in het gedrang komt.
 - c. De agrarische grond wordt regelmatig bezocht door kuddes edelherten, reeën, vossen, de das en de wolf. In de voorgelegde plannen is sprake van een groot vlak met de bestemming "Natuur", met daarin 3 vlakken "Wonen" ten behoeve van de realisatie van 3 woningen. Met de komst van de woningen en een (extensieve) beheer-situatie, worden deze diersoorten benadeeld. Hoe voorkomt de gemeente dat er hekwerken voor vee-/paardenhouderij worden geplaatst waardoor deze dieren niet meer vrij kunnen foerageren? Daarnaast zullen hekwerken op deze gronden de aangehaalde kamerstructuur van het landschap tenietdoen.
 - d. Ook is de openstelling van het landgoed voor recreatie bezwaarlijk. De plannen beschrijven een openbaar toegankelijke toegangsweg die de Amersfoortseweg verbindt met de wandelpaden ten zuiden van het landgoed. De bestaande Natura 2000 bossen ten zuiden van het plan zijn reeds toegankelijk via de Vossen aan de zuidzijde, de Kruisseltsesteeg aan de oostzijde en de Rode Zanden aan de westzijde. Een openstelling aan de noordzijde brengt niet alleen een potentiële verhoogde verkeers- en parkeerdruk met zich mee, maar ook een verdere inbreuk op de privacy van alle direct omwonenden plangebied.
 - e. In het bijgevoegd beeldkwaliteitsplan is sprake van het volgende; "Een nieuw landgoed is een openbaar toegankelijk boscomplex met daarin een woongebouw 'van allure' met maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van de bebossing van 5 hectares." Zoals het plan nu is beschreven in het beeldkwaliteitsplan wordt dit niet als zodanig gerealiseerd. De bebossing kan geen minimaal 5 ha groot zijn, gezien de vele stroken open grasland. Er is sprake van een landhuis in de chaletstijl, met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. Dit is aanzienlijk hoger dan de overige bebouwing die is gesitueerd langs de Amersfoortseweg. Een dergelijk gebouw met dusdanige detaillering past niet in de landelijke/agrarische omgeving.
 - f. Naast de 3 woningen die onderdeel uitmaken van het plan is er de mogelijkheid voorzien in het ontwerpbestemmingsplan om per woning 1 of meer dependances te realiseren, dat wil zeggen zelfstandige woonruimtes. Deze kunnen worden ingezet voor (semi-)permanente verhuur. Effectief betekent dit dat er 6 of meer wooneenheden gerealiseerd kunnen worden met navenante gevolgen t.a.v. de privacy, verkeersdruk etc.
 - g. Het bosgebied direct ten zuiden gelegen is Natura 2000 grond. Met de bouw van zoveel woningen komt er een hogere stikstof druk, zowel in de bouw- als in de gebruiksfase op de Natura 2000 grond.
 - h. In het beeldkwaliteitsplan is voorzien om een bomenrij langs de oostgrens van het plangebied aan te planten in de vorm van eiken. Gezien de overlast in de afgelopen jaren van eikenprocessierups, en daarnaast de hoeveelheid eikels die op ons erf terecht komen vinden we aanplant van deze soort bezwaarlijk. De aanplant van een andere (loof)boomsoort zoals beuk die eenzelfde kamervormende functie kunnen bewerkstelligen heeft de voorkeur.
 - i. Tevens wordt verzocht om een minimale plantafstand te hanteren van 5m van de erfgrans, teneinde vrucht- en bladval te minimaliseren;
 - j. Gezien de beleidsvisie van Apeldoorn "Woest Aantrekkelijk Apeldoorn", om te streven naar een klimaat neutrale gemeente zullen de geplande woningen energieneutraal gebouwd moeten worden. Gezien het landelijk karakter van de omgeving is het bezwaarlijk dat eventuele zonnepanelen op de grond worden geplaatst (al dan niet in de voornoemde "Open Ruimte"). In het huidige voorgelegde bestemmingsplan lijkt dit desalniettemin wel een mogelijkheid die door de gemeente is opengelaten. Echter, alle wooneenheden (en eventuele bijgebouwen) dienen al met antracieten dakpannen gedekt te worden. Hierdoor

is het mogelijk om zonder afbreuk te doen aan de woning geïntegreerde zwarte panelen in het dak te realiseren, en zijn grondgebonden panelen niet nodig. Graag willen we verzoeken te voorkomen dat er dergelijke zonneweides gerealiseerd gaan worden, zoals wel op andere plekken in de gemeente reeds is voorgekomen.

- k. Het bosgebied direct ten zuiden gelegen is Natura 2000 grond. Met de bouw van zoveel woningen komt er een hogere stikstof druk, zowel in de bouw- als in de gebruiksfase op de Natura 2000 grond.
- l. Het is bekend dat er een aanvraag gedaan is bij de gemeente om een eigen oprit te realiseren voor het voorgenomen plan. Mocht deze aanvraag echter door de gemeente niet goedgekeurd worden, hoe wordt dan de toegangsweg naar de woningen gerealiseerd? Dit aangezien reclamant bezwaar heeft tegen het gebruik van de eigen toegangsweg door de gebruikers van de nieuwe woningen.
- m. Indien dit plan wordt gerealiseerd gaan de agrarische gronden ten westen van zijn woning verloren. Hierdoor zal de ook landelijke ligging van onze woning verloren gaan. Daarnaast doordat er meer gebouwen gebouwd mogen worden, en er een potentieel openbaar toegankelijk landgoed wordt gerealiseerd, komt ook de privacy van onze grond in het gedrang. Hierdoor wordt verwacht dat het voorgenomen bestemmingsplan planschade zal opleveren. Het recht wordt voorbehouden en behouden om hiervoor een zaak aanhangig te maken indien dit plan ongewijzigd blijft.

Beoordeling

- a. Ten gevolge van de realisering van het bestemmingsplan wordt de woonsituatie van reclamant in beperkte mate beïnvloed. Het dichtstbijzijnde nieuwe bestemmingsvlak Wonen (waarbinnen de woning kan worden gebouwd) ligt op ca ruim 120 m afstand van de woning van reclamant. De overige 2 bestemmingsvlakken op ca ruim 120 respectievelijk 150 meter. Deze afstanden zijn dermate ruim dat niet kan worden gesproken van een aantasting van een privacy. Bovendien wordt het terrein aangeplant met verschillende bomen en bosschages.
De nieuwe toegangsweg, die op ongeveer 100 meter afstand van de huidige woning zal worden aangelegd, wordt een eigen weg en is vergelijkbaar met de eigen weg van reclamant. De weg is primair bedoeld voor ontsluiting van de woningen op het landgoed. Ook is er geen parkeer gelegenheid langs de Amersfoortseweg aanwezig die uitnodigt om hier te gaan recreëren. Het achterliggende stuk bos is momenteel goed bereikbaar met de auto via de Kruisseltseweg en dit zal in de toekomst niet anders zijn. De enkele wandelaar die gebruik gaat maken van de nieuwe toegangsweg kan nauwelijks inbreuk maken op de privacy van reclamant.
Indien reclamant van oordeel is dat hij planschade ondervindt ten gevolge van de realisering van dit bestemmingsplan, dan kan hij een daartoe strekkend verzoek indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- b. Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met het Groot Kookboek. In dit Kookboek worden juist nieuwe landgoederen voorgesteld als nieuwe manier van versterking van het landschap. In de planvorming is aangehaakt bij de aanbevelingen voor het landschapstype 'Kamerstructuren' zoals dat op de locatie voorkomt. In de toelichting op het bestemmingsplan en het daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan wordt hierop verder ingegaan. Het Kookboek is overigens een inspiratiedocument en heeft geen beleidsstatus.
Eerdere plannen voor het landgoed zijn niet direct afgewezen, maar door de initiatiefnemer en de gemeente in 2015 stopgezet. Een nieuw verzoek voor landgoedontwikkeling is in 2019 opnieuw in behandeling genomen en getoetst aan de actuele beleidskaders.
- c. Het klopt dat de omgeving rijk is aan wild. In het ecologisch onderzoeksrapport, zijnde bijlage 4 bij het bestemmingsplan, wordt o.a. uitgebreid ingegaan op het huidige faunabeheer en waarbij is vastgesteld dat het landgoed een positieve invloed zal gaan hebben op het toekomstig faunabeheer ten aanzien van het foerageren.
Hekwerken zijn in de bestemming Natuur niet toegestaan (zie artikel 3.2 van de Regels). Burgemeester en wethouders kunnen echter bij een omgevingsvergunning afwijken indien dit met het oog op het beheer en de ontwikkeling van het natuurgebied niet onaanvaardbaar is.
- d. Zoals hiervoor onder a. is beschreven is er sprake van een eigen weg die primair

bedoeld is voor de ontsluiting van de drie woningen. Via deze weg kunnen te voet de zuidelijk gelegen bossen worden bereikt. Er is geen sprake van openbare ruimte dat gemeentelijk eigendom zal worden. Het bos zal bereikbaar zijn via het weiland, dit wordt geen verhard pad. Het aantal wandelaars dat van het pad gebruik zal gaan maken is zeer beperkt. Het is echter wel toegestaan er te lopen en dit zal vergelijkbaar zijn met de aantallen bezoekers die reeds in de bossen ten zuiden van het plangebied wandelen. Openbaarheid van het landgoed is echter een gemeentelijke voorwaarde, dit zorgt ervoor dat het geen afgesloten geheel zal worden. De regels van het bestemmingsplan maken het echter wel mogelijk dat overal onverharde voetpaden mogelijk zijn. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door in de regels toe te voegen dat bij de aanleg van onverharde voetpaden een afstand van 10 meter uit de oostelijke en westelijke plangrens in acht moet worden genomen.

- e. In het beeldkwaliteitsplan is inderdaad de definitie uit het Apeldoorns Landschapskookboek overgenomen. Dit ging uit van bebossing. In het kookboek is echter ook opgenomen dat in de loop van de jaren het ook mogelijk is geworden om natuur in plaats van bos aan te leggen, passend binnen de natuurdoeltypen. Het is immers niet wenselijk dat het gehele terrein bebost wordt maar vanuit de landschappelijke structuur het ter plaatse noodzakelijk is dat de openheid geborgd wordt. Vandaar dat delen van het plangebied binnen de bestemming Natuur de gebiedsaanduiding overige "zone - open landschap" hebben gekregen. Het klopt dat het landhuis forser is dan de bestaande bebouwing die vaak van agrarische oorsprong is. In het beeldkwaliteitsplan is echter beschreven dat het ook juist de bedoeling is dat het landhuis een andere uitstraling heeft dan de omliggende agrarische bebouwing. Verder zijn er in de nabije omgeving ook gebouwen van een vergelijkbare hoogte toegestaan en aanwezig, zoals op het naastgelegen adres Amersfoortseweg 281.
- f. De regeling voor dependances is een regeling die is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Agrarische enclave en geldt ook voor de omliggende woningen. De regeling voor dependances is bestaand beleid en er wordt gestreefd naar uniforme regelingen. Niet wordt ingezien om deze regeling hier niet op te nemen. Echter in de juridische regeling is een fout geslopen. Volgens de standaard regeling kan een dependance pas gerealiseerd worden nadat de wijzigingsprocedure van de Wet ruimtelijke ordening is toegepast. In deze situatie is echter ten onrechte een dependance (dus zonder dat een afwijking of wijzigingsprocedure wordt doorlopen) in het bebouwingsschema opgenomen. Daardoor wordt ten onrechte de indruk gewekt dat een dependance bij recht mogelijk is. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de dependance in het bebouwingsschema in artikel 4, lid 2 te schrappen.
- g. De stikstofdepositie door de planontwikkeling is onderzocht en als separaat onderzoek bijgevoegd bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het toekomstig gebruik van de woningen vergeleken met het bestaand gebruik op de Natura 2000-gebieden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j veroorzaakt. Naar aanleiding van de recente Porthos-uitspraak van de Raad van State is alsnog een berekening van de aanlegfase gemaakt. Het aangepaste rapport, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, behandelt zowel de aanlegfase en gebruiksfase. Uit het rapport blijkt dat er geen significante effecten zijn in de stikstofgevoelige habitats.
- h. De initiatiefnemer is bereid om hieraan tegemoet te komen. Deze aanpassing ontmoet geen bezwaar en het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast.
- i. De initiatiefnemer is bereid om hieraan tegemoet te komen. Deze aanpassing ontmoet geen bezwaar en het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast.
- j. Grondgebonden zonnepanelen zijn alleen mogelijk ter plaatse van de bestemming Wonen en middels een afwijkingsbevoegdheid direct aansluitend aan de bestemming Wonen. De maximale oppervlakte aan grondgebonden zonnepanelen per woning bedraagt 10 m² en met een afwijkingsbevoegdheid 25 m². Aan deze afwijkingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden zodat de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Gelet op de ligging van de bestemmingsvlakken Wonen en de maximaal toegestane oppervlakte aan grondgebonden zonnepanelen, zullen deze niet landschap ontsierend werken.
- k. Zie onze beantwoording onder punt g.
- l. Deze aanvraag is inderdaad door de initiatiefnemer vroegtijdig gedaan en later is de aanvraag ingetrokken. De reden hiervan is dat eerst de procedure van het bestemmingsplan moet

worden doorlopen. Voor de realisering van de bestemmingen wordt geen gebruik gemaakt van bestaande inritten maar wordt een nieuwe inrit en weg aangelegd, sec ten behoeve van de 3 woningen.

- m. Zoals onder a is overwogen staat het reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

1. In artikel 3.1 (bestemming Natuur) wordt in lid e (onverharde voetpaden) toegevoegd: met dien verstande dat deze minimaal 10 meter uit de oostelijke en westelijke plangrens worden gesitueerd;
2. In artikel 4 lid 2 (bestemming Wonen) wordt in het bebouwingsschema dependance geschrapt;
3. Het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan als volgt te wijzigen: in de boomsingel aan de oostzijde (pag. 29) is de eik vervangen door de beuk en is toegevoegd dat de plantafstand van de bomen op minimaal 5 meter van de erfrens ligt.

3.2 [...] Uddel

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 5 oktober 2022

Inhoud van de zienswijze

- a. 6 hectare grond met 3 villa's en 6 bijgebouwen is buiten proportioneel en een goedkope manier om agrarische grond te wijzigen in wonen en natuur. Reclamanten zijn hier op tegen. Het Jachthuis wordt ten opzichte van de aan beide kanten al bestaande bebouwing veel te hoog, groot en totaal niet passend in het beeld van bos en weilanden. Deze villa komt uit op 3 verdiepingen en zolder. Deze hoogte past totaal niet in het beeld en dit is een aantasting in hun privacy. Als het plan doorgang gaat vinden, moeten de maten worden aangepast aan de maten van de twee voorgestelde boswachters woningen.
- b. Aan de zijde van huisnummer 305 komt een bosperceel en houtwallen. Gevreesd wordt dat er boompjes en struiken van 30 cm worden gepland en dat het tientallen jaren een kale lelijke vlakte is. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat een strook van bomen en houtwallen van minimaal 2 meter hoog wordt aangeplant zodat tijdens de bouwactiviteiten en later als de woningen er staan geen overlast is en dat onze privacy gewaarborgd is.
- c. Op de tekening wordt een weg aangelegd dat die loopt naar het achterliggende bos en dat daar een verbinding komt met de aanwezige paden. Dit is absoluut niet wenselijk. Het bos achter het Landgoed is van particulieren en reclamanten zitten niet te wachten op vele wandelaars die via het landgoed achter ons perceel gaan wandelen. De privacy moet gewaarborgd blijven.

Beoordeling

- a. Het klopt dat het landhuis forser zal worden dan de bestaande bebouwing die vaak van agrarische oorsprong is. In het beeldkwaliteitsplan is echter beschreven dat het ook juist de bedoeling is dat het landhuis een andere uitstraling heeft dan de omliggende agrarische bebouwing. Echter, in de huidige regelgeving rondom het bouwen, is het niet waarschijnlijk dat er binnen de voorgeschreven goothoogte van 6 meter, een bouwhoogte van 10 meter en een kapverplichting, 3 lagen en een zolder gerealiseerd kunnen worden. Verder zijn er in de nabije omgeving ook gebouwen van een vergelijkbare hoogte toegestaan en aanwezig zoals op het naastgelegen adres Amersfoortseweg 281.
- b. De initiatiefnemer is bereid om hieraan tegemoet te komen. Deze aanpassing ontmoet geen bezwaar en het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast.
- c. De nieuwe toegangsweg wordt een eigen weg en is vergelijkbaar met de eigen weg van

reclamant. Via deze weg kunnen te voet de zuidelijk gelegen bossen bereikt worden. Er is geen sprake van openbare ruimte dat gemeentelijk eigendom zal worden en er is ook geen gelegenheid om te parkeren langs de Amersfoortseweg. Het achterliggende stuk bos is momenteel goed bereikbaar met de auto via de Kruisseltseweg en dit zal in de toekomst niet anders zijn. Het bos zal wel bereikbaar zijn via het landgoed, maar dit wordt geen verhard pad. Het aantal wandelaars dat van het pad gebruik maakt, zal zeer beperkt zijn. Het is echter wel toegestaan er te lopen en dit zal vergelijkbaar zijn met de aantallen bezoekers die reeds in de bossen ten zuiden van het plangebied wandelen. Openbaarheid van het landgoed is echter een voorwaarde, dit zorgt ervoor dat het geen afgesloten geheel zal worden. Verder is nog van belang dat de nieuwe toegangsweg zal worden aangelegd op ca 140 meter van de woning van reclamant waardoor er geen inbreuk zal worden gemaakt op de privacy.

De regels van het bestemmingsplan maken het verder echter wel mogelijk dat in het plangebied onverharde voetpaden kunnen worden aangelegd. Aan de zienswijze kan worden tegemoet gekomen door in de regels toe te voegen dat bij de aanleg van onverharde voetpaden een afstand van 10 meter uit de oostelijke en westelijke plangrens in acht moet worden genomen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

1. In artikel 3.1 (bestemming Natuur) wordt in lid e (onverharde voetpaden) toegevoegd: met dien verstande dat deze minimaal 10 meter uit de oostelijke en westelijke plangrens worden gesitueerd.
2. Het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan als volgt op pagina 27 te wijzigen: Ter hoogte van de bestaande westelijk gelegen woning wordt vanwege de borging van privacy (in overleg met de bewoners) gekozen voor een plantmaat van circa 2 meter hoog en zoveel mogelijk bladhoudende soorten.

3.3 [...] Uddel

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 11 oktober 2022

Inhoud van de zienswijze

- a. Het uitzicht is weg evenals het landelijke aanzicht.
- b. Moderne gebouwen passen niet bij de boerderij van reclamant;
- c. Veel meer verkeer, 2 auto's per dag per woning;
- d. Bezwaar tegen een ontsluiting via de weg die behoort bij nr. 291;
- e. Privacy wordt een stuk minder door schuren, stallen, verlichting, rijbak, geluid.

Beoordeling

- a. Niet ontkend wordt dat de beoogde situatie enige invloed heeft op de woonsituatie van de reclamant. Echter, de grens van de bestemming Wonen van de beoogde woningen, ligt op ruim 100 meter gelegen van de kavelgrens van de reclamant. Ook wordt een significant deel van het gebied tussen de woning van reclamant en de beoogde woningen, niet bebost en krijgt de gebiedsaanduiding "open landschap". Dit is voldoende afstand om het uitzicht te blijven garanderen. Er is sprake van 5 hectare natuur, zodat het landelijk aanzicht gehandhaafd zal blijven.
- b. Het beeldkwaliteitsplan is gemaakt door deskundigen op het gebied van architectuur en stedenbouw en ambtelijk getoetst. Over smaak kan worden getwist, maar de regels van het beeldkwaliteitsplan zorgen ervoor dat de woningontwerpen op een kritische wijze getoetst kunnen worden.
- c. Een woning genereert gemiddeld 8 verkeersbewegingen per dag. Deze geringe toename is

- echter acceptabel.
- d. Er wordt een eigen weg met een nieuwe inrit op de Amersfoortseweg aangelegd. Ontsluiting via de bestaande inrit bij nummer 291 is derhalve niet aan de orde.
 - e. De bebouwing en paardenbakken zijn alleen mogelijk binnen de bestemming Wonen en niet binnen de bestemming Natuur. Aangezien de bestemming Wonen helemaal wordt ingeperkt door de bestemming Natuur en ook wordt ingepast met beplanting, is de invloed van genoemde aspecten beperkt en derhalve acceptabel bevonden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijziging is op de verbeelding aangebracht:
De aanduiding weg wordt met de drie bestemmingsvlakken Wonen verbonden.