# Raadsbesluit

Nr. 65-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing is op dit bestemmingsplan, omdat het als ontwerp ter inzage is gelegd op 11 mei 2023, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Reuweg naast 32 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1487-ont1, met ingang van 11 mei 2023 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 29 april 2024, nr. 65-2024, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan 5 zienswijzen niet tegemoet te komen en aan 1 zienswijze tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan;

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 Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 28-06-2022 :

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. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, aan 1 zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.

2. Bestemmingsplan Reuweg naast 32 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1487-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 mei 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 17-05-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 17-05-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

# Raadsvoorstel

Voorstel nr
65-2024

Datum
29 april 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Raadsvergadering
16 mei 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Reuweg naast 32 Loenen

Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan 1 zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.

2. Het ontwerpbestemmingsplan Reuweg naast 32 Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1487-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 2 woningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.

3. Geen exploitatieplan vaststellen.

## Toelichting

### 1. Inleiding

*Aanleiding*
Door Belanda Real Estate is gevraagd om medewerking aan de realisatie van 2 geschakelde woningen naast de Reuweg 32 te Loenen. Dit perceel is in gebruik als hobbyweide. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Hiervoor is reeds een procedure gestart.

*Bestuurlijk belang*
Het ontwerpbestemmingsplan Reuweg naast 32 Loenen heeft met ingang van 11 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad 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 Reuweg naast 32 Loenen vast kan stellen.

## 2. Kader

De bestemmingswijziging doet geen afbreuk aan bestaande beleidskaders. Het verzoek is integraal beoordeeld aan gemeentelijke beleidskaders en wettelijke regelgeving en is daarmee in overeenstemming, zoals gemotiveerd in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan komt tegemoet aan de strategische opgave 'Vitale dorpen"; met dit bestemmingsplan worden twee woningen toegevoegd binnen de kern Loenen.

Omgevingswet
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet luidt als volgt: 'Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.' Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op 11 mei 2023 ter inzage gelegd. Het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) is daarom van toepassing op dit besluit. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

## 3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 2 woningen 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 plangebied ligt aan de Reuweg te Loenen, ten noorden van huisnummer 32. Het ligt in een woonomgeving in de bebouwde kom. De begrenzing van dit bestemmingsplan is het perceel kadastraal bekend als gemeente Beekbergen, sectie E, nummer 3269. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Het plan voorziet in de realisatie van twee aaneen gebouwde grondgebonden woningen. De ontwikkeling draagt bij aan het voornemen uit de omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn' en het 'Volkshuisvestingskader 2023-2027', om woningbouw zoveel mogelijk binnen de kern te realiseren en het uitgangspunt om 10% van de bouwopgave te laten landen binnen de dorpen. De rooilijn van de bebouwing sluit aan op de situering van de omliggende woningen. De maatvoering van de bebouwing sluit aan op hetgeen in de directe omgeving mogelijk wordt gemaakt. De massa van het bouwprogramma sluit aan op de dorpse schaal. De bebouwing wordt op 15 meter afstand van de beek gerealiseerd. Deze afstand wordt standaard gehanteerd om de waterhuishoudkundige, ecologische en cultuurhistorische waarden van de beek te beschermen. Binnen deze zone mag in beginsel geen bebouwing t.b.v. woondoeleinden worden opgericht. Ter versterking van de bestaande bomen op de rand van de beek, wordt een nieuwe boom gepland. Daarmee wordt een duidelijk punt gerealiseerd, waar mogelijk ook een rustpunt voor fietsers/passanten kan worden geplaatst. Een verdere groene impuls nabij de beek is in overleg met het waterschap niet wenselijk bevonden. Daarmee blijft de beek een duidelijk landschapselement aan de Reuweg.

## 5. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen minimaal moeten voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit) c.q. de energieprestatie eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van zonnepanelen. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein.

## 6. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 6 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijze gaan met name in op het bebouwen van een onbebouwd perceel, verlies van uitzicht, bouwhoogte, natuurwaarden, beleidsmatige wenselijkheid en bescherming van de beek. Wij stellen u voor aan 1 zienswijze tegemoet te komen door het plan deels aan te passen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

7. **Risico's**
Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan 6 zienswijzen zijn ingediend en aan de zienswijzen enkel deels tegemoet wordt gekomen, is dit procesrisico aanwezig.

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 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, | de burgemeester, |
| Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de op 29-04-2024 | Digitaal ondertekend door ton heerts op 29-04-2024 |
| S. de Bruin | A.J.M. Heerts |

# Nota zienswijzen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Reuweg naast 32 Loenen

## 1 Inleiding

a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 11 mei 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
b. Tegen het ontwerp zijn 6 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. In paragraaf 4 van deze nota worden eventuele ambtshalve wijzigingen beschreven.

## 2 Communicatie

Indieners hebben een schriftelijke ontvangstbevestiging op hun zienswijze ontvangen.

## 3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

### 3.1 Reclamant 1

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 6 juni 2023.

*Inhoud van de zienswijze*

a. Reclamant heeft bezwaar tegen de positionering en hoogte van bijgebouwen. De achtertuin van perceelnummer E3264 is gelijk aan de hoogte van de weide perceel nummer E3269. De realisatie van bijgebouwen zal schaduw geven aan de groente en fruit teelt en de opbrengst van zonnepanelen op het dak van de schuur verminderen. Reclamant maakt bezwaar tegen het plaatsen van bijgebouw(en) op de erfgrens van perceelnummer E3264 en verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen dat bijgebouw(en) minimaal 3 meter uit de erfgrens van perceel E3264 moeten blijven en maximale nokhoogte van 3 meter.

*Beoordeling*

a. Het voorliggende bestemmingsplan hanteert voor bijgebouwen een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 5 meter. Deze maatvoering komt overeen met de maximale goot- en bouwhoogte van het bestemmingsplan ‘Loenen en Veldhuizen’, welke voor omliggende woningen, waaronder de reclamant, van toepassing is. Voor beide bestemmingsplannen geldt geen minimale afstand voor bijgebouwen tot de erfgrens. De bouwmogelijkheden van bijgebouwen in de nieuwe situatie sluit aan op de bouwmogelijkheden van omliggende bestaande woningen. Eventuele schaduwval van nieuwe bijgebouwen komt op bijgebouwen zonder verblijfsfunctie van indiener, waardoor geen onevenredig nadelige invloed op het woon- en leefklimaat te verwachten is.

*Conclusie*
Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 3.2 Reclamant 2

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 18 juni 2023.

*Inhoud van de zienswijze*

a. Reclamanten maken bezwaar tegen de realisatie van 2 woningen, wegens het verlies van uitzicht op het landschap en de beek. Reclamanten hebben de eigen woning gebouwd in 1988, met kamer aan de achterzijde voor het uitzicht en de zonzijde.
b. Er verdwijnt een stuk natuur (met ijsvogel, uil en vleermuis).

*Beoordeling*

a. Een recht op blijvend vrij uitzicht over percelen van derden wordt juridisch niet geborgd. Het plangebied ligt in de kern Loenen. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie 'Woest Aantrekkelijk Apeldoorn' is onder andere dat de realisatie van nieuwe woningen binnen de kern wordt opgevangen.
b. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen' een agrarische bestemming. Het plangebied is niet bestemd als natuur. Wel zijn de ecologische waarden van het plangebied onderzocht middels een Quickscan Wet natuurbescherming. Deze is als bijlage 3 van de bijlagen van toelichting aan het bestemmingsplan verbonden. De Quickscan heeft als doel in te schatten of er op de planlocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. In paragraaf 5.1 van de Quickscan zijn de aangetroffen (beschermde) vogelsoorten behandeld. Jaarronde beschermde broedvogels zijn uitgesloten, wegens het ontbreken van bebouwing en bomen op de planlocatie. Omdat het weiland regelmatig door hobbyvee wordt begraasd, is het niet aannemelijk dat er vogels broeden op de planlocatie. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels dient het verwijderen van groen en het uitvoeren van werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen. De ijsvogel valt onder de zorgplicht (art. 1.11 Wnb). Indien in er toch in het broedseizoen gewerkt moet worden, kan een broedvogelinspectie worden uitgevoerd, om vast te stellen of er vogels op de planlocatie broeden.
   In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op vleermuizen. De bebouwing op de onderzoekslocatie is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De enige bebouwing betreft een houten schuurtje, waarin geen geschikte ruimten voor vleermuizen aanwezig zijn. Daarnaast zijn er geen bomen aanwezig, waardoor uitgesloten kan worden dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De bomenrij langs de beek grenzend aan de planlocatie zou kunnen fungeren als vliegroute voor vleermuizen. Deze mogelijke vliegroute zou verstoord kunnen worden door uitstralend licht. Indien het uitstralen van licht op de vliegroute voorkomen wordt, is er geen overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde. Wanneer er wel licht op de bomenrij zal schijnen in de toekomstige situatie, dient er ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning aanvullend onderzoek naar de functie van de bomenrij voor vleermuizen uitgevoerd te worden.

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 3.3 Reclamant 3

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 20 juni 2023.

*Inhoud van de zienswijze*

a. Reclamanten hebben in de bestaande situatie vrij uitzicht over het weiland met aangrenzende beek. De realisatie van woningen zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten en van de landschappelijke- en natuurlijke waarden van het plangebied.
b. De bestemmingswijziging betreft de realisering van twee woningen in het duurdere segment. Deze ontwikkeling past niet in de regionale woonagenda. De wijziging van de bestemming is daarom niet toegestaan op grond van artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Provincie Gelderland (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda).
   In 2018 hebben GS de Woonagenda Cleantech Regio vastgesteld. Bij besluit van 2 maart 2021 hebben GS een actualisatie van de regionale woonagenda vastgesteld voor de komende 2 jaar. Dit zou betekenen dat deze actualisatie geldig was tot maart 2023 en dat een nieuwe actualisatie noodzakelijk is. Bij gebreke van een actualisatie dient een bestemmingsplan dat woningen mogelijk maakt te worden beoordeeld door GS. Uit de stukken blijkt niet dat deze beoordeling heeft plaatsgevonden.
   Voor het geval de in maart 2021 versie nog geldig zou zijn, zijn reclamanten van mening dat de ontwikkeling van twee woningen niet past in de regionale woonagenda. Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van vernieuwende woonvormen. Het bestemmingsplan voorziet niet in behoud en versterking van de woonkwaliteit, middels een juiste woning, juiste doelgroep en juiste plek. De woningen dragen niet bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De woningen passen niet bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en leveren geen strategische toekomstgerichte aanvulling op het bestaande woningaanbod in Loenen. De ontwikkeling van woningen op deze groene en ecologisch waardevolle plek, past niet bij een duurzaam en zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. De bestemmingswijziging voorziet niet in een behoefte van betaalbaar bouwen. Het bestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsverordening Provincie Gelderland.
c. De beek ligt in de Groene Ontwikkelzone en het Gelders Natuurnetwerk. De grens van het plangebied ligt op de noordelijke rand van de beek. De droge ecologische verbindingszone ligt direct naast de beek en valt daarmee wel in het plangebied. De natuurwaarden van de beek worden bedreigd door de bestemming wonen. Op dit moment vormt het weiland een bufferzone tussen de beek en woningen aan de Horstweg. Met het bestemmingsplan komt de woonbestemming tot aan de rand van de beek, waarmee de bufferzone verdwijnt. De beek is het leefgebied voor bijzondere vogels en insecten, waaronder ijsvogels. Uit het ecologisch rapport van het bestemmingsplan blijkt dat de houtsingel een lijnvormig landschapselement vormt waarlangs (beschermde) vleermuizen zich verplaatsen. Deze vliegroute mag op grond van de Wet natuurbescherming niet worden verstoord. De Omgevingsverordening Provincie Gelderland bepaalt dat een bestemmingsplan geen nadelige gevolgen mag hebben voor de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelzone en het Gelders Natuurnetwerk. Het bestemmingsplan is op dit punt in strijd met de Omgevingsverordening Provincie Gelderland.
d. Volgens het ecologisch rapport kan de bomenrij langs de beek fungeren als vliegroute van vleermuizen. Deze vliegroute kan verstoord worden door uitstralend licht. Dat sprake zal zijn van licht dat op de bomen schijnt vanaf de bestemming Wonen die reikt tot aan de bomenrij, is onvermijdelijk. Volgens het ecologisch rapport dient in dat geval aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dat is niet gebeurd. Op dit punt dient rekening te worden gehouden met overtreding van de verbodsbepaling in de Wet natuurbescherming. Het is aan GS van de Provincie om te beoordelen of hiervan ontheffing kan worden verleend.
e. Volgens het ecologisch rapport dient op grond van de algemene zorgplicht voorts al het redelijkerwijs mogelijke gedaan te worden om het doden en verwonden van zoogdieren te voorkomen. Daarbij kan worden gedacht aan algemene zoogdieren en amfibieën. Hier is geen nader onderzoek naar gedaan.
f. Het bestemmingsplan is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie ‘Woest Aantrekkelijk Apeldoorn’. Het is niet juist dat het bestemmingsplan de speerpunten van de Omgevingsvisie volgt. Het bestemmingsplan geeft geen invulling aan de speerpunten 1, 2 en 3 van het thema ‘sociaal Apeldoorn’. De opmerking dat uitgangspunt van de Omgevingsvisie “onder andere” is dat de realisatie van nieuwe woningen “binnen de kern wordt opgevangen” is niet met zoveel woorden terug te lezen in de Omgevingsvisie.

g. De Omgevingsvisie bevat een Groenstructuurplankaart met daarop verbeeld de beken en sprengen die moeten worden behouden en versterkt. Deze beken en sprengen staan ingetekend op deze kaart aangewezen en dienen volgens de Omgevingsvisie dus niet alleen te worden behouden, maar ook te worden versterkt. De beek langs het plangebied staat ingetekend op de Groenstructuurkaart. De Groenstructuurkaart is in 2017 eerder door de gemeenteraad vastgesteld. Een bestemmingswijziging van het direct naastliggende weiland naar een bestemming Wonen vormt geen versterking van de beek, maar juist een verzwakking. Volgens de toelichting wordt de beek met dit plan niet aangetast. Dit is niet voldoende. De beek moet ook worden versterkt.
h. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een zone ‘beken en sprengen’ langs de beek. De hoofdbestemming van deze zone is Wonen, zodat ook de zone ‘beken en sprengen’ met worden gebruikt voor woondoeleinden. Bebouwing is hier volgens het ontwerp bestemmingsplan niet toegestaan, maar dit geldt niet voor vergunningvrije bouwwerken.
i. Volgens het geldende bestemmingsplan ‘Loenen en Veldhuizen’ grenst de overzijde van het plangebied al aan een bestemming ‘wonen’. Als nu ook aan de noordzijde van de beek een woonbestemming wordt vastgesteld, komt de beek ingeklemd te liggen in een woongebied. Met het vaststelling van de Groenstructuurkaart in 2017 en de Omgevingsvisie in 2022 heeft de gemeente ingezet op het versterken van de beken die op de Groenstructuurkaart staan aangewezen, waaronder ook de beek langs het plangebied. De huidige agrarische zijde van de beek biedt hiervoor kansen. Met de bestemmingswijziging is het onmogelijk om de beek hier nog te versterken. Voorts wijst de reclamant op het belang van de beken en sprengen in Loenen voor het circulaire watersysteem dat de provincie voor ogen heeft. Reclamant concludeert dat het bestemmingsplan in strijd is met de omgevingsvisie van de gemeente Apeldoorn.
j. De gemeente heeft voor Loenen en zogeheten Vitaliteitsagenda Loenen vastgesteld, waarin het volgende staat vermeld: ‘In Loenen is een te groot aanbod van dure woningen’. Het ontwerp bestemmingsplan voegt 2 extra dure woningen toe. Het bestemmingsplan is in strijd met de vitaliteitsagenda.
k. In het geldende bestemmingsplan ‘Loenen en Veldhuizen’ staat de ruimtelijke structuur van Loenen beschreven. De toelichting spreekt over “rafelige, relatief zachte grenzen aan de noord-, west, en zuidzijde van Loenen en Zilven”. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Horstweg. De ligging van het weiland op deze plek zorgt hier voor de kenmerkende grens van het dorp. Het beleidsdocument ‘Kookboek Loenen’ uit 2016 meldt de grotendeels zachte dorpsranden met woningen aan het lint met achterkanten aan de open enken. Door bebouwing op deze plek toe te staan, handelt de gemeente in strijd met haar eigen beleid.
l. Het eiland grenst aan een beken- en sprengenstelsel, dat ook is omschreven in het Kookboek Loenen. Het weiland bepaalt mede het groene karakter. Het is bovendien één van de weinige plekken waar men vrij zicht heeft op de plek waar sprengen ontstaan. De bestemmingswijziging leidt tot aantasting van het beken -en sprengenstelsel en het groene karakter van dit deel van Loenen.
m. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens het nu geldende bestemmingsplan moet een archeologisch rapport worden overgelegd bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwwerk van 50m2 en geldt een vergunningplicht voor grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 50m2. In het ontwerp bestemmingsplan is deze oppervlakte zondere nadere toelichting versoepeld naar 500m2
n. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan ‘Loenen en Veldhuizen’ heeft uw raad aangegeven onder welke voorwaarden B en W een agrarische bestemming mogen wijzigen. Deze voorwaarden staan vermeld in artikel 3.8 “wijzigingsbevoegdheid”. B en W mogen de agrarische bestemming alleen wijzigen voor zover de in het gebied voorkomende waarden dan wel in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast. Het ontwerp bestemmingsplan dat nu voorligt voldoet niet aan de voorwaarden in artikel 3.8.
o. Naar mening van reclamant is het beter om een integrale visie te ontwikkelen op de Reuweg, dan om nu te beslissen op een verzoek om bestemmingswijziging voor één specifiek perceel.
p. Er zijn diverse aanvragen voor woningbouw in Loenen opgeschort, naar aanleiding van een gemeentelijke ruimtelijke verkenning naar woningbouwlocaties. Nu B en W hebben besloten om de verzoeken voor woningbouw op te schorten, kan het niet zo zijn dat uw

gemeenteraad wel meewerkt aan het nu voorliggende verzoek voor woningbouw. Ook zijn andere ontwikkelingen gaande elders aan de Reuweg, die in nabije toekomst kunnen leiden tot de realisering van woningen. Als ook het onderhavige plangebied zou worden bebouwd, wordt de bebouwingsdruk op de Reuweg nog verder vergroot.

q. In het verleden zijn aanvragen gedaan voor bebouwing in het plangebied. Een bestemmingswijziging is eerder afgewezen op basis van het provinciale beleid, wegens ligging in de EHS. Dit blijkt uit de nota inspraak en vooroverleg van het voorontwerp bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen uit 2011. De argumenten die in 2011 golden om geen woningbouw toe te staan, zijn onverminderd van kracht.

*Beoordeling*

a. Een recht op blijvend vrij uitzicht over percelen van derden wordt juridisch niet geborgd. Het plangebied ligt in de kern Loenen. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie 'Woest Aantrekkelijk Apeldoorn' is onder andere dat de realisatie van nieuwe woningen binnen de kern wordt opgevangen. Met betrekking tot de landschappelijke en ecologische motivatie wordt verwezen naar punt c, d en k.

b. De regionale woondeal van de Stedendriehoek (voorheen Cleantech Regio) is in 2023 opnieuw verlengd. De uitgangspunten van de woonagenda Cleantech Regio zijn overgenomen in de Regionale woondeal 2022-2030. De woonagenda hanteert algemene provinciale woonafspraken. Deze zijn door vertaald in het gemeentelijk woonbeleid Volkshuisvestingskader 2023-2027. Daarin is opgenomen dat wordt inzet op een diverse woningvoorraad met nadruk op het toevoegen van goedkope en betaalbare woningen, maar ook aandacht voor woningen voor alle doelgroepen. 10% van de bouwopgave moet landen binnen de dorpen. Het voorliggende bestemmingsplan draagt hieraan bij. Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Gelderland, welke geen reactie heeft gegeven.

c. Het plangebied grenst met de woonbestemming aan de beek. Middels de opgenomen gebiedsaanduiding 'overige zone- beken en sprengen' is een bufferzone van 15m aangewezen mede bestemd voor beheer, herstel en onderhoud van landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle beken en sprengen. Ter plaatste van deze aanduiding mogen, in afwijking van de andere aldaar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken ten dienste van het beheer van de beken en sprengen worden gebouwd. Deze regeling is overgenomen van de vigerende agrarische bestemming en sluit daarmee aan bij het planologisch kader van het bestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen' en omliggende percelen. Deze bufferzone voorkomt een mogelijke verstoring van de kernkwaliteit van de Groene Ontwikkelzone en het Gelders Natuurnetwerk. Met betrekking tot de vliegroute van vleermuizen wordt verwezen naar d.

d. De bomenrij langs de beek grenzend aan de planlocatie zou kunnen fungeren als vliegroute voor vleermuizen. Deze mogelijke vliegroute zou verstoord kunnen worden door uitstralend licht. Indien het uitstralen van licht op de vliegroute voorkomen wordt, is er geen overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde. Wanneer er wel licht op de bomenrij zal schijnen in de toekomstige situatie, dient er ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning aanvullend onderzoek naar de functie van de bomenrij voor vleermuizen uitgevoerd te worden.

e. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

f. Het bestemmingsplan maakt 2 woningen in het dorp Loenen mogelijk. In de omgevingsvisie wordt o.a. ingezet op vitale dorpen en buitengebied (hoofdstuk 4.2), waarin zowel werkgelegenheid als nieuwe woningen belangrijk zijn om de dorpen vitaal te houden. De omgevingsvisie zet bij woningbouw in op verdichting, ook binnen de dorpen. Niet overal wordt verdicht, wegens de ruim opgezette stad en dorpen. De speerpunten van Sociaal Apeldoorn (blz. 66 van de omgevingsvisie) gaan niet in op ruimtelijke ontwikkelingen.

*g.* De beek is in eigendom en onderhoud van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Voorgenomen ontwikkeling is in het voortraject met het Waterschap besproken. Middels de opgenomen gebiedsaanduiding ‘overige zone- beken en sprengen’ is een bufferzone van 15m aangewezen mede bestemd voor beheer, herstel en onderhoud van landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle beken en sprengen. Deze bufferzone is een goede afstand om de natuurwaarden van de beek ook in de toekomst te beschermen. Het onderhoud wordt in deze specifieke situatie handmatig verricht. Het Waterschap heeft de bereikbaarheid van de beek voor groot onderhoud als aandachtspunt aangegeven. Ter versterking van de bestaande bomen op de rand van de beek, wordt een nieuwe boom gepland. Een verdere versterking is met het oog op het onderhoud niet wenselijk bevonden. Een versterking van de beek is dus in het voortraject besproken, maar vanwege de specifieke situatie niet noodzakelijk geacht.

*h.* Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beken en sprengen' mogen, in afwijking van de andere aldaar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken ten dienste van het beheer van de beken en sprengen worden gebouwd. Bebouwing die hiermee is strijd is, is niet toegestaan. Dit is opgenomen in artikel 7.

*i.* Een verdere versterking van de beek is in overleg met het Waterschap niet wenselijk gebleken. Zie hiervoor punt g. De inklemming van de beek tussen woonbestemmingen leidt niet tot aantasting van de beek, wegens de bufferzone middels de aanduiding 'overige zone - beken en sprengen'.

*j.* De vitaliteitsagenda Loenen stamt uit 2021 en is in 2023 geactualiseerd. Hierin is opgenomen dat Loenen Zonnedorp vooral behoefte ziet aan sociale woningen, levensloopbestendige woningen en starterswoningen. De gemeente doet nog onderzoek naar diverse vrijkomende locaties in het dorp voor woningbouw. Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 2 geschakelde woningen die levensloopbestendig kunnen worden ingericht. De locatie is niet geschikt voor de realisatie van starterswoningen of sociale woningen, omdat hiervoor een groter programma noodzakelijk is, welke het plangebied niet toestaat. De realisatie van 2 geschakelde woningen is wel wenselijk bevonden.

*k.* De realisatie van 2 woningen op de planlocatie is landschappelijk acceptabel. Dit is in paragaaf 4.2 van de toelichting gemotiveerd. Middels de vrijwaringszone naar de beek wordt het zicht en het groene karakter van de beek behouden. Er wordt een groene erfafscheiding gerealiseerd. Ter versterking van de bestaande bomen op de rand van de beek, wordt een nieuwe boom gepland. Daarmee wordt een duidelijk punt gerealiseerd, waar mogelijk ook een rustpunt voor fietsers/passanten kan worden geplaatst. Daarmee blijft de beek een duidelijk landschapselement aan de Reuweg. De kookboeken zijn enkel inspiratiedocumenten.

*l.* Zie punt k.

m. Het voorliggende bestemmingsplan hanteert een hoge archeologische verwachtingswaarde, overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Loenen en Veldhuizen’. In de vastgestelde archeologische beleidskaart uit 2015 valt deze verwachtingswaarde in categorie 4: Zones met een (middel)hoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen vanaf 500 m2 èn dieper dan 35 cm is dan archeologisch onderzoek nodig. De verruiming van 50m naar 500m2 is op basis van vastgelegd beleid uit 2015, in werking getreden na de vaststelling van het bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen uit 2013.

n. Voorliggende bestemmingswijziging valt niet onder de wijzigingsbevoegdheid van het college van B&W en wordt voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

o. Ten tijde van dit schrijven wordt voor de kern Loenen een ruimtelijke verkenning naar woningbouwlocaties uitgevoerd. Reeds is een anterieur contract met inspanningsverplichting voor voorliggend ontwikkeling gesloten, waardoor deze bestemmingsplanprocedure wel is gestart.

p. Zie punt o.

q. In het verleden is voor dit plangebied woningbouw afgewezen wegens ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ook wel Natuurnetwerk Nederland. Vanaf 2014 is de provincie verantwoordelijk voor het aanwijzen en vastleggen van het natuurnetwerk in de Omgevingsverordening Gelderland. Hiervoor hanteert de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN), waaronder ook de Natura2000 gebieden vallen. Het plangebied valt in de omgevingsverordening niet (meer) onder GNN. Daarmee is deze eerdere weigeringsgrond vervallen.

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 3.4 Reclamant 4

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 21 juni 2023.

*Inhoud van de zienswijze*

a. Reclamant heeft de eigen woning in 2013 gekocht, wegens het vrije uitzicht op landbouwgrond. Met het voorliggende plan wordt het uitzicht geblokkeerd door bebouwing.
b. Eerdere plannen voor bebouwing zijn afgekeurd om de natuur te behouden. Door het plan verdwijnt een stuk natuur en rust voor de dieren.

*Beoordeling*

a. Een recht op blijvend vrij uitzicht over percelen van derden wordt juridisch niet geborgd. Het plangebied ligt in de kern Loenen. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie 'Woest Aantrekkelijk Apeldoorn' is onder andere dat de realisatie van nieuwe woningen binnen de kern wordt opgevangen.
b. In het verleden is voor dit plangebied woningbouw afgewezen wegens ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ook wel Natuurnetwerk Nederland. Vanaf 2014 is de provincie verantwoordelijk voor het aanwijzen en vastleggen van het natuurnetwerk in de Omgevingsverordening Gelderland. Hiervoor hanteert de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN), waaronder ook de Natura2000 gebieden vallen. Het plangebied valt in de omgevingsverordening niet (meer) onder GNN. Daarmee is deze eerdere weigeringsgrond vervallen.
   Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen' een agrarische bestemming. Het plangebied is niet bestemd als natuur. Wel zijn de ecologische waarden van het plangebied onderzocht middels een Quickscan Wet natuurbescherming. Deze is als bijlage 3 van de bijlagen van toelichting aan het bestemmingsplan verbonden. Met de Quickscan is gemotiveerd dat het plan niet leidt tot een aantasting van ecologische waarden. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels dient het verwijderen van groen en het uitvoeren van werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen. Indien in er toch in het broedseizoen gewerkt moet worden, kan een broedvogelinspectie worden uitgevoerd, om vast te stellen of er vogels op de planlocatie broeden. De bomenrij langs de beek grenzend aan de onderzoekslocatie zou kunnen fungeren als vliegroute voor vleermuizen. Deze mogelijke vliegroute zou verstoord kunnen worden door uitstralend licht. Indien het uitstralen van licht op de vliegroute voorkomen wordt, is er geen overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde. Wanneer er wel licht op de bomenrij zal schijnen in de toekomstige situatie, dient er aanvullend onderzoek naar de functie van de bomenrij voor vleermuizen uitgevoerd te worden. Wat betreft algemene zoogdieren en amfibieën dient er rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 3.5 Reclamant 5

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 21 juni 2023.

*Inhoud van de zienswijze*

a. Er is geen één stukje grond in het centrum van Loenen, dat zo veel diversiteit van vogels

als leefomgeving heeft (vleermuizen, scholekster, ijsvogels). Laten we zuinig zijn op de natuur die er nog over is.

b. Het stukje grond biedt uitzicht vanaf de Horstweg over de weilanden. Voor de omliggende woningen wordt dit uitzicht ontnomen.
c. Er zijn alternatieve bouwkavels in Loenen en er komt nog veel bouwgrond te koop (camping de Marshoeve). Het treft geen maatschappelijk belang om hier een twee-onder-één-kap woning te realiseren.

*Beoordeling*

a. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen' een agrarische bestemming. Het plangebied is niet bestemd als natuur. Wel zijn de ecologische waarden van het plangebied onderzocht middels een Quickscan Wet natuurbescherming. Deze is als bijlage 3 van de bijlagen van toelichting aan het bestemmingsplan verbonden. De Quickscan heeft als doel in te schatten of er op de planlocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. In paragraaf 5.1 van de Quickscan zijn de aangetroffen (beschermde) vogelsoorten behandeld. Jaarronde beschermde broedvogels zijn uitgesloten, wegens het ontbreken van bebouwing en bomen op de planlocatie. Omdat het weiland regelmatig door hobbyvee wordt begraasd, is het niet aannemelijk dat er vogels broeden op de planlocatie. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels dient het verwijderen van groen en het uitvoeren van werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen. Indien in er toch in het broedseizoen gewerkt moet worden, kan een broedvogelinspectie worden uitgevoerd, om vast te stellen of er vogels op de planlocatie broeden. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op vleermuizen. De bebouwing op de onderzoekslocatie is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De enige bebouwing betreft een houten schuurtje, waarin geen geschikte ruimten voor vleermuizen aanwezig zijn. Daarnaast zijn er geen bomen aanwezig, waardoor uitgesloten kan worden dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De bomenrij langs de beek grenzend aan de planlocatie zou kunnen fungeren als vliegroute voor vleermuizen. Deze mogelijke vliegroute zou verstoord kunnen worden door uitstralend licht. Indien het uitstralen van licht op de vliegroute voorkomen wordt, is er geen overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde. Wanneer er wel licht op de bomenrij zal schijnen in de toekomstige situatie, dient er aanvullend onderzoek naar de functie van de bomenrij voor vleermuizen uitgevoerd te worden.
b. Een recht op blijvend vrij uitzicht over percelen van derden wordt juridisch niet geborgd. Het plangebied ligt in de kern Loenen. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie 'Woest Aantrekkelijk Apeldoorn' is onder andere dat de realisatie van nieuwe woningen binnen de kern wordt opgevangen.
c. Voorliggend perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het initiatief voor het toevoegen van twee geschakelde woningen is stedenbouwkundig en landschappelijk akkoord bevonden. Met de realisatie van de woningen wordt bijgedragen aan de strategische opgave 'vitale dorpen' uit de Omgevingsvisie Woest aantrekkelijk Apeldoorn. Nieuwe woningen zijn belangrijk om de dorpen vitaal te houden. Kleinschalige woningbouw voor de dorpen vindt zoveel mogelijk plaats middels inbreiding en past binnen het gemeentelijk beleid. Over andere bouwpercelen in Loenen wordt een separaat besluit genomen.

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### 3.6 Reclamant 6

*Datum zienswijze*

De zienswijze is pro-forma ingediend op 19 juni 2023 en van gronden voorzien op 28 juni 2023.

*Inhoud van de zienswijze*

a. Reclamanten achten de ontwikkeling in strijd met artikel 2.1 lid 3 van de

Omgevingsverordening Gelderland en de regionale woonagenda (Woonagenda Cleantech Regio 2018). De woonagenda stelt dat groei geen doel op zichzelf is en dat groene ruimte (zoals dat van het plangebied) behouden dienen te worden. Apeldoorn zoekt met name naar nieuwe contouren binnen de contouren van de stad, aldus de Woonagenda. Deze uitgangspunten verklaren niet waarom het toevoegen van woningen in Loenen in een groene ruimte zijn toegestaan. Artikel 2.2 van de Omgevingsverordening stelt nadere eisen voor dergelijke situaties als de onderhavige. Een toetsing hieraan is nagelaten.

b. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het Gemeentelijk Groenplan. Dit beleid is erop gericht om groene plekken in de dorpen en kernen te behouden. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en de daarmee gepaard gaande verdere verstedelijking van Loenen wordt het tegenovergestelde bereikt. Ook gaat de combinatie van ‘groen en water’ verloren om dat de bijzondere rol van de beek verloren gaat in het geheel. Reclamanten zien niet in hoe een ‘bufferzone’ van een aantal meter daarin verandering kan brengen. Bovendien is ook geen (ecologisch) advies gevraagd of deze bufferzone voldoende is.

c. Reclamant acht het voorliggende plan in strijd met de Vitaliteitsagenda Loenen. Het lijkt erop dat het plan bijdraagt aan een vergroting van de bestaande problematiek, een te groot aanbod van dure woningen. In de plantoelichting is niet zichtbaar getoetst aan de Vitaliteitsagenda Loenen.

d. Het voorliggende ontwerp is in strijd met het zogenaamde ‘Kookboek Loenen’. In het kookboek staan de volgende uitgangspunten: “maak kavels langs de linten zo diep, dat er tussen en achter de woningen grote bomen kunnen groeien die het groene beeld van Loenen kunnen dragen”, "bouw geen twee keer hetzelfde type woning naast of tegenover elkaar,” “varieer binnen een straat in dakhellingen en dakvormen, zodat er een afwisselend beeld ontstaat ”, “plaats grote en hogere gebouwen alleen in het bebouwingslint van de Eerbeekseweg of de Hoofdweg, waar zulke gebouwen al voorkomen”, “behoud bij het inpassen van grotere gebouwen de afwisseling tussen grotere en kleinere gebouwen”, “zorg voor formele overgangen aan de oostzijde van het dorp door kavels met hun voorkanten naar het landschep te richten", "wees zuinig op de volwassen beplanting en zet deze in als drager voor een groen straatbeeld", “maak kavels langs de linten zo diep, dat er tussen en achter de woningen grote bomen kunnen groeien die het groene beeld van Loenen kunnen dragen” en “concentreer het groen rond sprengkoppen en beken, waardoor deze een grotere rol gaan spelen in het dorpsbeeld." Geenszins is in het voorliggende plan rekening gehouden met deze uitgangspunten. In de plantoelichting is überhaupt niet (zichtbaar) getoetst aan het Kookboek Loenen.

e. De Omgevingsvisie ‘Woest Aantrekkelijk Apeldoorn’ geeft richtsnoeren voor de invulling en ontwikkeling van de gemeente. Ten eerste wordt gestuurd op duurzaam bouwen en wonen . Het is niet duidelijk hoe hiermee in het ontwerp bestemmingsplan is omgegaan, des te meer nu het gasloos bouwen en zon op dak niet juridisch is verankerd.

f. Voorts wordt in de Omgevingsvisie het stelsel van beken en sprengen als een belangrijk onderdeel van de gemeente gezien, dat behouden en beschermd dient te worden. Hoe zich dat gaat verhouden tot de beek naast het plangebied is onbekend. Het is ook onduidelijk hoe het voorliggende plan gepaard gaat met landschapsontwikkeling en hoe de omvang van het plan voldoet aan het passende karakter. In de Visie is Loenen bestempeld als gebiedsprofiel ‘Stadsrand zuid’. Er is niet zichtbaar getoetst aan de ontwikkelvereisten die in dat hoofdstuk zijn voorgeschreven.

g. Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg werd het in Nederland gebruikelijk dat een (goede) archeologische onderbouwing in het bestemmingsplannen werd geborgd. Echter, met het voorliggende plan wordt de archeologische toets volledig 'vooruit geschoven’. Dit is geenszins in overeenstemming met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. In de plantoets moet dieper worden ingegaan op de vraag of de toegekende bestemming überhaupt uitvoerbaar c.q. wenselijk is gelet op de te verwachten archeologische waarden. Dat is nagelaten.

h. De beek, welke de begrenzing vormt van het plangebied, valt in de Omgevingsverordening onder het Gelders natuurnetwerk. Het is onduidelijk of uitvoerig advies is ingewonnen c.q. overleg heeft plaatsgevonden met een waterbeheerder/waterspecialist. Ook is de beek in de in 2017 vastgestelde Groenstructuurkaart aangewezen in de categorie de 'Beken & sprengen, weteringen en kanaal’. Het is onduidelijk hoe de waarden van de beek in het licht van deze documenten wordt beschermd. Des te meer nu vergunningsvrij bouwen niet is uitgesloten in deze zone. De beek zal worden ‘verdrukt’ door het toevoegen van de voorgestelde bouwmassa. Tevens is niet onderzocht wat de bouw en realisatie (inclusief

gebruik) van de woningen voor gevolgen zal hebben voor de beek en de kwaliteit van de beek.

i. Reclamant acht het onderzoek Wet natuurbescherming niet representatief. Het veldbezoek is slechts afgelegd op één datum, nota bene in de herfst (naderende winter). Veel mogelijk aanwezige (beschermde) soorten zijn dan niet zichtbaar en/of aanwezig. Een enkele onderzoeksdag in slechts één seizoen van het jaar is niet representatief en kan niet als onderbouwing dienen voor een deugdelijk onderzoek in het kader van de Wnb.

j. Het aspect vleermuizen in het onderzoek Wet natuurbescherming is onvoldoende. Nader onderzoek wordt aanbevolen omdat (kortgezegd) het onderdeel 'vleermuizen' een probleem in het kader van de Wnb kan gaan vormen. Dat geconstateerd hebbende kan het ontwerpplan niet worden vastgesteld alvorens nader onderzoek is uitgevoerd en/of nadere maatregelen zijn voorgeschreven. Voorts wordt in het onderzoek ten aanzien van veel soorten- en gebiedsbeschermingsonderwerpen aangegeven dat 'aanwezigheid niet logisch is' omdat het om een grasland zou gaan dat regelmatig door vee wordt betreden. Gelet op voorgaande problematiek in het kader van de Wnb kan op voorhand niet zonder nader onderzoek het standpunt worden ingenomen dat de Wnb niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat (vergelijk: ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2847). Nader onderzoek is vereist.

k. Het gehele stikstofonderzoek is gebaseerd op het gebruik van elektrisch materiaal en tevens op gasloos bouwen. In het stikstofonderzoek (wordt immers geconcludeerd dat 'gasloos' zal worden gebouwd. Dit is echter geenszins juridisch geborgd in het ontwerpplan.

l. In het akoestisch onderzoek is louter onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de te realiseren woningen. Er dient echter ook gekeken te worden naar de mogelijke geluidsuitstoot van de te realiseren woningbouw en overige toegestane activiteiten. Het plan is alleen als 'ontvangstpunt' van geluid beoordeeld en niet als mogelijke 'geluidsbron'. Vanuit dat oogpunt is in het geheel niet naar de planvorming gekeken.

m. Het ontwerpbestemmingsplan kent een voorwaardelijke verplichting in artikel 9 juncto bijlage 3 van de planregels. . Deze verplichting is echter rechtsonzeker en derhalve in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Deze tekening is echter niet concreet en derhalve onvoldoende afdwingbaar. Het perceel is slechts in algemene kleurstellingen ingekleurd en geenszins is duidelijk of deze voorwaardelijke verplichting bijdraagt aan realisatie van een situatie waarin er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorwaardelijke verplichting en bijbehorende tekening lijkt juist een voor reclamanten meer nadelige situatie te creëren, namelijk intekening van bijgebouwen en een uitrit op de voor cliënten dichtstbijzijnde zijde van het perceel (lees: bovenop de erfgrens).

n. Het is voor reclamanten onduidelijk waar de parkeerplekken en ontsluitingen gerealiseerd gaan worden. Het is derhalve ook niet te verifiëren of daarmee een verkeersveilige situatie ontstaat, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorts is het cliënten bekend dat het onderwerp parkeren geregeld kan en mag worden middels een flexibiliteitsbepaling, doch dient op voorhand het aantal benodigde plaatsen in de toelichting van het plan enigszins inzichtelijk gemaakt te worden in het kader van de haalbaarheid. Bovendien is artikel 6.3.1 niet 'flexibel' genoeg. In deze bepaling wordt niet verwezen naar de rechtsopvolger van de 'Beleidsregel Parkeren' zoals vastgesteld op 21 maart 2019. Dit betekent dat er geen sprake is van een flexibele verwijzing die de juridische toets doorstaat. Voorts is in artikel 11.2.1 en 11.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid betreffende het parkeren opgenomen. Deze artikelen zijn rechtsonzeker. Er wordt immers getoetst aan vage termen zoals 'bijzondere omstandigheden', 'overwegende bezwaren' en 'onevenredige belemmeringen'. Deze afwijkingsregel is in strijd met de rechtszekerheid. Zie het oordeel van de Afdeling bij een gelijkluidende bepaling: ABRvS 26 april 2017, zaaknummer 201603678/1/R1. Op basis van het hiervoor genoemde artikel 9 (juncto bijlage 3 van de planregels) van het ontwerpbestemmingsplan lijkt het nota bene alsof de uitritten zijn ingetekend aan de zijde van cliënten (tegen de erfgrens aan), met een oprit naar achteren (richting bijgebouwen). De bijgebouwen met oprit staan op de plankaart direct tegen het perceel van cliënten ingetekend. Dat heeft geluidsoverlast, inschijnende lampen en geuroverlast tot gevolg. Hier is geen rekening mee gehouden bij het doen van de onderzoeken.

o. Conform het ingetekende bouw- en bestemmingsvlak kan op zeer korte afstand van het perceel van cliënten een hoge woning worden gerealiseerd. Er is geen rekening gehouden met de schending van de privacy die dit tot gevolg zou kunnen hebben. Bij de onderzoeken

is daar geen rekening mee gehouden. Voorts geldt dit ook voor de lichtinval en ontbrekende zonnestudie. Op zeer korte afstand van het perceel van cliënten kan een hoog hoofdgebouw worden gerealiseerd, terwijl de bijgebouwen nota bene verplicht lijken voorgeschreven tegen de erfgrens aan (artikel 9, bijlage 3 van de planregels). Dit heeft voor cliënten grote gevolgen voor de lichtinval in hun woning. Tevens is geen zonnestudie uitgevoerd. Een zonnestudie zit niet op lichtinval in de woning, maar op schaduwwerking, zonlicht in de tuin, zonlicht op de gevel, zonuren etc. Vaste jurisprudentie van de Afdeling leert ons dat voor de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de in het bestemmingsplan voorziene activiteiten uit moet worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Met het voorliggende ontwerp wordt niet alleen voorzien in 'wonen', maar worden meerdere activiteiten toegestaan. Zie daarvoor concreet artikel 3.1 sub a t/m g. Dit betekent dat in het kader van de noodzakelijk uit te voeren onderzoeken ook deze activiteiten beoordeeld hadden moeten worden. Dat is nagelaten. Dat geldt voor alle onderzoeken. Denk aan: geluid, parkeren, verkeer, overlast etc. Dit betekent dat het plan op deze onderdelen geacht moet worden in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is het bestemmingsvlak ingetekend geheel tegen de erfgrens van cliënten aan, hetgeen betekent dat in feite alle activiteiten tot op de erfgrens uitgevoerd mogen worden.

p. De aanduiding 'twee-aan-een' geldt niet alleen binnen het ingetekende bouwvlak, maar voor het gehele bestemmingsvlak. Dit wekt de indruk dat de hoofdgebouwen niet alleen binnen het bouwvlak, maar binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan. Dit is een rechtsonzekere situatie voor reclamanten. Bovendien is op het perceel een tweetal hoofdgebouwen toegestaan, maar is niet uitgesloten dat conform de planregels een twee-onder-een-kap als één hoofdgebouw aan te merken valt. Dit is rechtsonzeker en onjuist beschreven. Het voorgaande geldt tevens voor artikel 5.1, sub e van het bestemmingsplan. Dat zet de deur op een kier voor het bouwen binnen het bestemmingsvlak in plaats van binnen het bouwvlak, hetgeen betekent dat cliënten geconfronteerd kunnen worden met (ondergronds) bouwen op de erfgrens. Dit is als zodanig niet beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de mogelijke gevolgen voor cliënten. Voorts is het bouwvlak volledig aan de zijde van het perceel van cliënten 'gepropt'. Dit heeft ongetwijfeld te maken met het feit dat bebouwing dichtbij de beek niet is toegestaan. Dat betekent echter wel dat het plan uit proporties is geraakt en dat teveel ambities zijn voor een té klein stuk grond.

q. In artikel 11.3 (11.3.1 en 11.3.2) van het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een afwijkingsbepaling ten behoeve van woningsplitsing. Deze afwijkingsbepaling is rechtsonzeker.

*Beoordeling*

a. Zie de beantwoording onder 3.3. lid b.

b. De realisatie van 2 woningen op de planlocatie is landschappelijk acceptabel. Dit is in paragaaf 4.2 van de toelichting gemotiveerd. Middels de vrijwaringszone naar de beek wordt het zicht en het groene karakter van de beek behouden. Middels de opgenomen gebiedsaanduiding 'overige zone- beken en sprengen' is een bufferzone van 15m aangewezen mede bestemd voor beheer, herstel en onderhoud van landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle beken en sprengen. De bufferzone wordt in de gemeente Apeldoorn als standaard gehanteerd voor ontwikkelingen nabij waardevolle beken en sprengen.

*c.* Zie beantwoording onder 3.3 lid j.

d. De Apeldoornse kookboeken zijn bedoeld als inspiratiedocumenten voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar vormen geen vastgesteld beleid of verplichting. Het inrichtingsplan is landschappelijk en stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden.

e. Het duurzaamheidsaspect van de woningen wordt in detail beoordeeld ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Sinds 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland voldoen aan de BENG-norm (Bijna-energieneutraalgebouw). Sinds 1 juli 2018 mogen geen nieuwe gasaansluitingen meer worden gerealiseerd voor nieuwbouw.

f. De bescherming en het behoud van de beek geschiedt planologisch via de gebiedsaanduiding 'overige zone- beken en sprengen'. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing is acceptabel en gemotiveerd in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het gebiedsprofiel 'Stadsrand zuid' in de omgevingsvisie richt zich met name op een gebiedsontwikkeling in het gebied ten zuiden van de A1. Het

plangebied ligt buiten deze zone. Wel worden de nabijgelegen dorpen benoemd, waarin wordt aangegeven dat hierbij wordt ingezet op dorpseigen groei.

g. Het voorliggend bestemmingsplan neemt de archeologische verwachtingswaarde over uit het bestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen'. Deze archeologische verwachting is tevens opgenomen in de vastgestelde archeologische beleidskaart uit 2015. Bij bodemingrepen vanaf 500 m2 èn dieper dan 35 cm is een archeologisch onderzoek nodig. Dit wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning nader beoordeeld.
h. In het voorstadium van de bestemmingsplanprocedure heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Vallei en Veluwe als eigenaar en beheerder van de beek. Het Waterschap acht de gebiedsaanduiding 'overige zone- beken en sprengen' 15 meter een goede afstand om de natuurwaarden van de beek ook in de toekomst te beschermen. De zone heeft als doel om bebouwing op afstand te houden voor het beheer, herstel en onderhoud van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde. Daarbij behoort ook de bescherming van de waterhuishoudkundige waarde.
i. De Quickscan Wet natuurbescherming is onafhankelijk getoetst door de Omgevingsdienst Veluwe IJssel (per 1 januari 2024 Omgevingsdienst Veluwe'. De Omgevingsdienst heeft beoordeeld dat de Quickscan volledig is en op correcte wijze is uitgevoerd.
j. De bomenrij langs de beek grenzend aan de planlocatie zou kunnen fungeren als vliegroute voor vleermuizen. Deze mogelijke vliegroute zou verstoord kunnen worden door uitstralend licht. Indien het uitstralen van licht op de vliegroute voorkomen wordt, is er geen overtreding van de Wet natuurbescherming aan de orde. Wanneer er wel licht op de bomenrij zal schijnen in de toekomstige situatie, dient er ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning aanvullend onderzoek naar de functie van de bomenrij voor vleermuizen uitgevoerd te worden.
k. Het bestemmingsplan borgt de bouwmethode van een ontwikkeling niet. Dit moet worden gemotiveerd ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Indien wordt uitgegaan van gasloos bouwen, zal de vergunningverlening hierop toezien.
l. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is onafhankelijk getoetst door de Omgevingsdienst Veluwe IJssel (per 1 januari 2024 Omgevingsdienst Veluwe'. Het onderzoek gaat in op de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming (wonen) binnen een zone van een weg. Ten tijde van de beoordeling was de exacte ligging van de bouwblokken van de woningen is nog niet bekend. In het akoestisch onderzoek is dit pragmatisch aangepakt. Op de perceelsgrens zijn rekenpunten gelegd. Uit de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Aangezien op de perceelgrens wordt voldaan, wordt bij de bouwblokken binnen dit perceel ook voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. De uitstoot van geluid door de nieuwe woningen hoeft in dit kader niet te worden beoordeeld; dit is een geluidsgevoelige bestemming in een woonomgeving.
m. Het inrichtingsplan is op hoofdlijnen vastgelegd en voorziet in een voorgeschreven landschappelijke inpassing en beplanting, waarbij ook de positie van de inrit voor de inpassing van belang is. Omdat de ontwikkeling niet gepaard gaat met een uitgebreide inpassingsopgave, is de schets voldoende bevonden om de beeldbepalende elementen vanaf de openbare ruimte vast te leggen. Bijgebouwen mogen in de daartoe aangewezen zone worden opgericht. Deze bepaling is niet rechtsonzeker bevonden, omdat dit juist een waarborg is voor de instandhouding van de openheid van de beekzone.
n. Parkeren geschiedt op de oprit op eigen terrein. Conform het parkeerbeleid moet worden voorzien in 1,75 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Voor elke woning wordt een eigen oprit gerealiseerd, die hierin voorziet. Met de verwijzing naar het parkeerbeleid wordt voldoende rechtszekerheid geboden; dit is het actuele geldende beleid. De woonbestemming biedt de mogelijkheid om tegen de erfgrens een inrit te realiseren. Het is niet aannemelijk dat hiermee onevenredige hinder ontstaat. De aangrenzende woning aan de Horstweg 27 heeft eenzelfde type inrit op de Reuweg.
o. De toegestane bouwhoogte van de hoofdgebouwen sluit aan op wat in de omgeving planologisch mogelijk wordt gemaakt. Daarmee worden geen woningen mogelijk gemaakt die hoger kunnen worden dan omliggende bebouwing. Onevenredige schaduwval op omliggende bebouwing is daarom niet aannemelijk. Zie voor het aspect bijgebouwen ook de beantwoording onder 3.1 lid a. Ten aanzien van de privacy geldt het burenrecht, welke bij een definitief bouwplan ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst. De woningen worden conform gemeentelijk beleid en stedenbouwkundig acceptabel op meer dan 2,5m van de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd. De toelichting van het

ontwerp bestemmingsplan voorziet voldoende in een planologische motivatie van de ontwikkeling.

p. De aanduiding ‘twee-aaneen’ is enkel opgenomen in het bouwvlak. Het bestemmingsplan spreekt van 2 geschakelde woningen. Conform het parkeerbeleid moet worden voorzien in 1,75 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Voor elke woning wordt een eigen oprit gerealiseerd. De algemene bouwregel voor ondergronds bouwen wordt gemeente breed gehanteerd.

q. Deze bepaling vloeit voort uit het algemene beleid voor woningsplitsing van de gemeente Apeldoorn. Echter, een mogelijke verdubbeling van het aantal woningen in het plangebied is geen onderdeel van de voorliggende ontwikkeling. Derhalve is deze afwijkingsmogelijkheid in overleg met de initiatiefnemer uit het bestemmingsplan verwijderd.

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- De afwijkingsmogelijkheid voor woningsplitsing, zoals opgenomen in artikel 11.3 in het bestemmingsplan, wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.

# 4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht.