

Raadsbesluit

Nr. 63-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn;

Overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Uddelse Enk - Heegderweg, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1526-ont1 met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 29 april 2024, nummer 63-2024, inzake de vaststelling bestemmingsplan Uddelse Enk - Heegderweg en beeldkwaliteitsplan De Heegde, met bijbehorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en gedeeltelijk niet tegemoet te komen, terwijl voorts een aantal ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel en de daarmee één geheel vormende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen:

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

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootsschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. PM

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

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

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan 'De Heegde', eveneens met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

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

besluit:

1. Aan de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan naar voren zijn gebracht, gedeeltelijk tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. Ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Het bestemmingsplan Uddelse Enk - Heegderweg als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp-vas1, dat betrekking heeft op de beoogde bouw van dertig woningen aan de Uddelse Enk, de beoogde de bouw van een viertal vrijstaande woningen aan de Heegderweg en de beëindiging van een agrarisch bedrijf aldaar, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar wonen en natuur, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan De Heegde gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 mei 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 17-05-2024

S.M. Stam
Raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 17-05-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 mei 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Uddelse Enk -
Heegderweg en beeldkwaliteitsplan De Heegde

Voorstel nr
63-2024

Datum
29 april 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

Besluiten om:

1. Aan de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan naar voren zijn gebracht, gedeeltelijk tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. Ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Het bestemmingsplan Uddelse Enk - Heegderweg als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bpnn-vas1, dat betrekking heeft op de beoogde bouw van dertig woningen aan de Uddelse Enk, de beoogde de bouw van een viertal vrijstaande woningen aan de Heegderweg en de beëindiging van een agrarisch bedrijf aldaar, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar wonen en natuur, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan De Heegde gewijzigd vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Bestemmingsplan

Aan de gemeente Apeldoorn is verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van dertig woningen aan de Uddelse Enk gecombineerd met een viertal nieuwe woningen aan de Heegderweg. De woningbouw aan de Heegderweg gaat gepaard met de beëindiging van een agrarisch bedrijf op een van de locaties en het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen en natuur. Deze beëindiging is vanwege milieuproblematiek voorwaardelijk voor de beoogde woningbouw en vormt de verbindende factor tussen de locaties in dit ontwerp bestemmingsplan.

De bedoelde milieuproblematiek betreft externe saldering stikstof voor de woningen aan de Uddelse Enk en daarnaast het opheffen van de geurcirkel voor de beoogde woningen aan de Heegderweg.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Uddelse Enk is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bestemmingsplan borgt de inrichting conform dat plan. Daarnaast bevat het Beeldkwaliteitsplan welstandeisen waaraan bij de verlening voor een omgevingsvergunning zal worden getoetst.

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 7 december 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.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Uddelse Enk - Heegderweg heeft samen met het beeldkwaliteitsplan De Heegde met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan en 1 zienswijze op het beeldkwaliteitsplan, van in totaal 2 indieners. Deze zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

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

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Uddelse Enk - Heegderweg en het beeldkwaliteitsplan De Heegde vast kan stellen.

2. Kader

Vigerend bestemmingsplan

De deellocatie Uddelse Enk maakt deel uit van het bestemmingsplan Dorp Uddel en is bestemd als Agrarisch en Wonen zonder bouwvlak. Ook is er sprake van een archeologische dubbelbestemming. De deellocatie aan de Heegderweg maakt deel uit van het bestemmingsplan Agrarische Enclave. Daarbinnen zijn de bestemmingen Agrarisch en een archeologische dubbelbestemming van toepassing. Voor de locatie Heegderweg 34-36 geldt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij extensiveringsgebied'. Verder gelden de gebiedsaanduidingen 'kleinschaligheid' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. **Transformatie naar nieuwe woningbouw past niet binnen deze bestemming. Daarom is planherziening noodzakelijk is voor medewerking aan de ontwikkeling.**

Woonbeleid

Voorliggende woningbouwontwikkeling draagt bij aan het de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingskader 'Ruim en ontspannen wonen in de hoofdstad van de Veluwe' door te bouwen aan een diverse woningvoorraad. Ook draagt het bij aan de woningbouwopgave en de afspraken die zijn gemaakt met de regio en de provincie.

Dorpsvisie 'Uddel dorp met toekomst'

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten zoals die voor Uddel in de dorpsvisie 'Uddel dorp met toekomst' zijn omschreven.

Parkeren

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

Wet natuurbescherming inclusief stikstof

De voor de locaties relevante onderzoeken zijn verricht. Daaronder vallen ook onderzoek naar natuurwaarden en stikstof. Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn voor het omzetten naar de voorgenomen bestemmingen. Specifiek ten aanzien van stikstof kan worden vermeld dat sprake is van extern salderen. Dit is verder in dit voorstel toegelicht onder het kopje 'argumentatie'.

Relatie met strategische doelen Omgevingsvisie

Het voorliggende plan draagt bij aan het woningaanbod voor de inwoners van Uddel, en daarmee aan de opgave Vitale dorpen en buitengebied.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een kleinschalige woonwijk aan het dorp Uddel, en in de bouw van enkele vrijstaande woningen aan de Heegderweg in Uddel, en voorziet daarmee in de behoefte aan nieuwe woningen ter plaatse. Deze woningen zijn bedoeld mensen die al in Uddel woonachtig zijn. De woningbouw aan de Heegderweg gaat gepaard met de beëindiging van een agrarisch bedrijf op een van de locaties en het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen en natuur. De stikstofruimte die daarbij vrijvalt zal worden aangewend voor de bouw van de woningen. Daarnaast zal een groot deel van de vrijgevallen stikstofruimte ten gunste komen van natuurherstel in Natura 2000. Wij stellen u nu voor het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen. Resultaat hiervan is een juridisch-planologische basis waarmee de beoogde ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande natuurwinst kunnen worden gerealiseerd.

Beeldkwaliteitsplan

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

4. Argumentatie

Het plan heeft als doel om bij te dragen aan de woningbouwopgave en daarmee aan de huisvestingsmogelijkheden van inwoners van Uddel. Daarnaast wordt met het beëindigen van de intensieve veehouderij op deze locatie en in de directe omgeving een milieuwinst behaald, onder meer door het verdwijnen van een geurcirkel, het terugdringen van de uitstoot van stikstof en de realisatie van nieuwe natuur aan de Heegderweg.

Op onderstaande locaties is ter verduidelijking de globale ligging van de deellocaties weergegeven, met aan de linkerkant de deellocatie Uddelse Enk, en aan de rechterkant de deellocatie voor de woningen en de natuur aan de Heegderweg. Het stoppende agrarische bedrijf bevindt zich binnen de deellocatie aan de rechterkant.



Stedenbouwkundige opzet en inpassing

Het deelgebied Uddelse Enk is aan de zijde van de bestaande bebouwing van het dorp in de structuur van het bestaande weefsel doorgezet. Naarmate het plan dichter naar het buitengebied komt, is de bebouwing minder dicht en is meer groen ingepast.

Het deelgebied Heegderweg sluit aan bij de bestaande bebouwingsstructuur van het lint aan de Heegderweg en op het voormalige agrarische erf. Er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing en overgang naar het buitengebied. Zie daarover onderstaand kopje 'Nationaal Landschap'.

Nationaal Landschap

Er is sprake van een ligging in Nationaal Landschap. Daarom moeten de kernkwaliteiten daarvan worden geborgd en versterkt. Er is een inrichtingsplan opgesteld voor de inpassing in het landschap. Dit spitst zich toe op de gronden bij het plandeel Heegderweg. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden hiermee voldoende veilig gesteld en versterkt. De verbeelding van het bestemmingsplan is hierop afgestemd. Zo is aan de zuidzijde van de nieuwe woningen voorzien in een inrichting ten behoeve van nieuwe natuur. Ook wordt op het voormalig agrarisch erf een boomgaard opgericht. Daarnaast is in de planregels van het bestemmingsplan de inrichting conform het inrichtingsplan geborgd, door de verplichte aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan. De provincie, die vanuit haar verordening de belangen van het Nationaal Landschap bewaakt, heeft aangegeven dat zij hiermee kan instemmen.

Stikstof

De effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied de Veluwe zijn onderzocht. Daarbij is gebleken dat de beoogde woningbouw zonder nadere saldering zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Dit wordt weggenomen doordat er extern gesaldeer wordt met de stikstofruimte die ontstaat door het staken van de intensieve veehouderij. Concreet wordt er per saldo stikstofdepositie weggenomen in de betreffende meetvlakken op de Veluwe (hexagonen) door het staken van de intensieve veehouderij. Het gaat daarbij om een afname waarmee zowel de stikstofbehoefte voor de beoogde woningbouw wordt gedekt, als ook voldoende wordt voorzien in een wezenlijke bijdrage voor natuurherstel (additionaliteitstoets, van toepassing bij extern salderen).

De daadwerkelijke bedrijfsbeëindiging is in het voorliggende bestemmingsplan geborgd, wat noodzakelijk is om te mogen salderen. Daarnaast zijn de benodigde civielrechtelijke afspraken tussen initiatiefnemers en de stoppende agrariër gemaakt, om de juridisch vereiste koppeling tussen saldogever en saldo-ontvanger tot stand te brengen. De gemeente is daarbij juridisch geen partij.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht omtrent het bestemmingsplan en één omtrent het beeldkwaliteitsplan. In totaal zijn er twee indieners. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan de zienswijzen van één indiener tegemoet te komen door het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan (ondergeschikt) aan te passen, en voor het overige niet tegemoet te komen aan de zienswijzen. Tot slot stellen wij u voor om ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het plan aan te brengen. Dit betreft een actualisatie op het onderdeel stikstof. Voor de verdere motivering verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

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

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

7. Financiële paragraaf

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

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

Bestemmingsplan

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Beeldkwaliteitsplan

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

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

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

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 29-04-2024

A.J.M. Heerts

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

geanonimiseerd

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Uddelse Enk – Heegderweg en het beeldkwaliteitsplan De Heegde.

1 Inleiding

- a. De ontwerpen van bovengenoemd bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. Tegen het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan is één zienswijze ingediend. Deze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- d. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- e. In paragraaf 3 worden de zienswijzen aangaande het ontwerp bestemmingsplan beoordeeld.
- f. In paragraaf 4 worden de zienswijzen aangaande het ontwerp beeldkwaliteitsplan beoordeeld.
- g. In paragraaf 5 worden de ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op 7 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad, op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. In het voortraject heeft op 31 mei 2023 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze avond hebben de initiatiefnemers uitleg gegeven bij de gepresenteerde stukken. Op informatiepanelen werd de bestaande en nieuwe situatie in beeld gebracht. Met de telefoon was het plan via een QR code ook digitaal in 3D te zien en was er ruimte om ter plekke vragen te stellen. Ook was er de mogelijkheid om ter plekke een schriftelijke reactie in te dienen tot een week na de informatiebijeenkomst. Na de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft initiatiefnemer nog gesproken met enkele aanwonenden over hun wensen. Dat heeft geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zoals hierna omschreven.

3 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indieners wonen tegenover het plangebied. Hun bouwmogelijkheden zijn in het verleden beperkt wegens strijdigheid met de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst'. Daarin is hun perceel weergegeven als 'Groene ruimte binnen dorpskern'. Binnen dat gebied gelden zware beperkingen, waardoor de bouwplannen van cliënten op dit (agrarische) perceel destijds niet konden plaatsvinden. In het voorliggende plan echter wordt woonbebouwing mogelijk gemaakt binnen de 'groene ruimte binnen de dorpskern'. Deze plannen zijn zelfs vergaander dan de plannen van indieners destijds. Daarom begrijpen zij niet dat deze woningbouw mogelijk wordt gemaakt.
- b. Tijdens de informatiebijeenkomst is aangegeven dat het kenmerkende punt (=perceel indieners) aan de Heegderweg kenmerkender zou worden en groen moest blijven. Doordat hun perceel door die woningbouw nog kenmerkender wordt, worden indieners zo mogelijk nog verder beperkt in hun gebruiksmogelijkheden.
- c. Het verslag van de omgevingsdialoog is geen juiste weergave. De bezwaren van bijna alle betrokken omwonenden van de Heegderweg en van een aantal bewoners van de Markveldweg zijn niet genoemd. Er leeft een sterk gevoel van handjeklap door het inruilen van een inactief bedrijf, omdat de kavels niet in de vrije verkoop komen maar al zijn toebedeeld aan familie en aan een sleutelpersoon bij de plannen. Aan indieners is zelfs gezegd dat ze maar moesten verhuizen bij bezwaren tegen de plannen.

Beoordeling

- a. Een deel van de groene driehoek van Heegderweg 23 is volgens de structuurvisie Uddel aangemerkt als 'groene open ruimte binnen dorpskern' en dient expliciet behouden te blijven. Het perceel van indiener valt daarbinnen. Het nu voorliggende plandeel valt echter buiten dat gebied. Indieners vergissen zich dus op dat punt. Voor dat deel is dan ook terecht een andere afweging gemaakt, welke is omschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Onderstaand een kaartuitsnede uit de structuurvisie Uddel:



- b. Het voorliggende plan leidt niet tot andere gebruiksmogelijkheden voor het perceel van indieners. Wel is het zo, dat bij mogelijke toekomstige aanvragen die niet passen binnen de bestaande kaders, ook de (ruimtelijke) situatie in de omgeving wordt betrokken. Maar dat gaat dus alleen over zaken die niet passen binnen de juridisch-planologische kaders van het perceel van indieners. Indieners worden dan ook niet beperkt in hun bestaande rechten.

Verder merken wij een andere beleving hebben bij wat er die avond is gezegd dan wat indieners nu aangeven. Hoe dan ook doet heeft dit geen invloed op vorenstaande beantwoording.

- c. Tijdens de informatieavond is in een open en goede sfeer gesproken over de plannen. Dus ook over mogelijke zorgen. Dat er veel bezwaren leven blijkt niet uit de vragen die na de informatieavond zijn ingediend. Verder is het verslag van deze avond toegestuurd aan iedereen die daarvoor het mailadres had achtergelaten. Hier zijn geen opmerkingen over ingekomen. Ook is er geen groot aantal zienswijzen ingekomen op het nu voorliggende bestemmingsplan. Tot slot hebben wij geen gedeeld gevoel van handjeklap geconstateerd. Hoe dan ook vinden wij het jammer als indieners dat gevoel wel hebben. Het voorliggende plan is een totaalplan waarbij door het stoppen van een bedrijf kansen zijn ontstaan voor de realisatie van woningbouw voor de inwoners van Uddel. Dit geldt voor alle woningen in dit plan. Wij hechten zwaar aan dat belang en hebben daarbij uiteraard ook rekening moeten houden met de wensen van de stoppende agrariër. Waarbij wij benadrukken dat alle woningen zullen gaan naar inwoners van Uddel.

Daarnaast willen wij benadrukken dat indieners natuurlijk alle recht hebben om op te komen voor hun eigen belangen en wensen. Wat zij nu dus ook doen. Dat zij maar moeten verhuizen bij bezwaren is niet aangegeven bij de informatieavond. Hoe dan ook kan en mag dan ook niet aan de orde zijn, ook niet buiten die avond.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 [...] (betreft zelfde indieners als onder 4.1)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indieners vragen om verplaatsing van het bouwblok van de rug-aan-rug woningen naar het noorden. De groene structuren waaraan het beeldkwaliteitsplan (p. 5) refereert komen dan beter tot hun recht. Ook zou het plaatsen van bomen aan de zijde van indieners deze groene structuur verder versterken. Door deze aanpassingen zouden de nieuwe woningen op iets meer afstand van het perceel van indieners komen, en zouden de 'lusten' en de 'lasten' van het plan beter worden verdeeld tussen indieners en de verkopers van de grond.
- b. Indieners vragen zich af op welke verwijzing de verwarming wordt voorzien bij de rug-aan-rug woningen, aangezien daar geen warmtepomp-units aan de gevels worden geplaatst. En of de verwarmingsoplossing geen akoestisch effect heeft voor indieners.
- c. Bij het vervolgonderzoek archeologie, en ook bij overige graafwerkzaamheden, moet rekening worden gehouden met de aanwezige volwassen bomen, die zich deels bevinden op het perceel van indieners.
- d. Het overleg over de erfafscheiding dat in de omgevingsdialoog is toegezegd voor na de inmeting, heeft niet plaatsgevonden. Net als een andere familie wensen indieners een 2 m hoge erfafscheiding met klimop, welke niet in het beeldkwaliteitsplan is ingetekend. Door de heg zal het doorsteken via die kant naar de Soerensesteeg worden voorkomen.

Beoordeling

- a. Deze suggesties van indieners zien wij als een optimalisering van het plan. Ook de ontwikkelaar van de locatie wil hier graag aan meewerken. Dit betekent dat een aanpassing van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hiervoor nodig is. Zie ook hierna in paragraaf 4 van deze nota.

- b. Er wordt voorzien in een in pandig warmtesysteem, dat geen akoestische effecten heeft buiten de woningen.
- c. Dat is bekend en juist. Hier zal rekening mee worden gehouden.
- d. De ontwikkelaar was inderdaad nog niet toegekomen aan dat overleg. Dat neemt niet weg dat hij begrip heeft voor deze wensen en dat zijn toezegging nog steeds staat. De ontwikkelaar heeft inmiddels contact opgenomen met indieners om hier afspraken over te maken. Met als resultaat dat aan deze wens tegemoet wordt gekomen en dat hierin al in de bouwrijfphase wordt voorzien.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden aangepast aan een verplaatsing van de rug-aan-rug woningen naar het noordwesten. Ook worden in het beeldkwaliteitsplan de bomen ingetekend aan de zijde van indieners (zie ook hierna in paragraaf 4) .

Voor wat betreft de overige toezeggingen geldt dat deze ook gestand worden gedaan, wat betekent dat het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast voor zover noodzakelijk (zie ook hierna in paragraaf 4) en dat daarmee rekening wordt gehouden in het beplantingsplan (wat buiten de reikwijdte valt van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan)

4 Zienswijzen ontwerp beeldkwaliteitsplan

De volgende zienswijze is ontvangen.

4.1 [...] (betreft zelfde indieners als onder 3.2)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Verzocht wordt om het pad dat langs de erfgrens van indieners loopt, langs de beoogde 'buffer versterkende rand' van 3 meter, te laten vervallen. Zie pagina's 4 en 7 van het beeldkwaliteitsplan.
- b. Verzocht wordt om de buffer aan de zuidzijde van het plan groter te maken en daar ook eiken te plaatsen om de bestaande structuur te versterken.
- c. Verzocht wordt om het bouwblok van de rug-aan-rug woningen naar het noorden te verschuiven en het verkavelingsplan daarop aan te passen.
- d. Indieners geven aan dat bovenstaande verzoeken de landschappelijke structuur versterken en dat daarmee tevens de lusten en de lasten van het plan eerlijker worden verdeeld.
- e. Indieners vinden het in het licht van de landelijke uitstraling gewenst dat de bovenste twee verdiepingen van de noord- en zuidgevels van de rug-aan-rugwoningen worden afgewerkt met hout en worden uitgevoerd als blinde gevels (zonder ramen).
- f. Gevraagd wordt om vanaf de parkeerplaatsen tot aan de oostzijde van het plan, bij de erfgrens van indieners, een hoog hekwerk met klimop te plaatsen. Opdat er geen doorloop komt vanuit de Uddelse Enk naar de Soerense Steeg.
- g. Verzocht wordt om in de struweelhaag geen voor dieren giftige planten te plaatsen in verband met uitzaaien/woekeren.

Beoordeling

- a. Het betreffende pad langs de erfgrens kan verder weg van de erfgrens worden gerealiseerd doordat het bouwblok naar het noorden wordt verschoven (zie hierna onder b en c).
- b. Hiertegen bestaan geen bezwaren.
- c. Ruimtelijk gezien leidt dit tot een betere situatie voor indieners, terwijl dit niet leidt tot een verslechtering van het plan. Er bestaan dan ook geen bezwaren hiertegen.
- d. Wij hebben hier begrip voor en hebben geen bezwaren tegen deze verzoeken.
- e. Hiertegen hebben wij geen bezwaren.
- f. Wij begrijpen dat indieners deze doorloop liever niet zien. Dit is ook niet iets wat wij beogen. Wij hebben hiertegen dan ook geen bezwaren.
- g. Wij begrijpen en delen deze wens en betrekken dit bij het plan en de beoogde uitwerking.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast. Het pad zal niet meer langs de erfgrens lopen, aan de zuidzijde komt een ruimere buffer met bomen wat mogelijk is door een verplaatsing van de rug-aan-rugwoningen naar het noordwesten, de gevraagde blinde gevels op de verdiepingen worden opgenomen, het gevraagde hekwerk met klimop wordt opgenomen, en in de struweelhaag zullen geen giftige planten worden geplaatst (ook in het beplantingsplan zal hiermee rekening worden gehouden). Dit alles is in goed overleg afgestemd met de initiatiefnemer/ontwikkelaar.

5. Ambtshalve wijzigingen

De volgende wijzigingen zijn ambtshalve in het plan aangebracht.

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

Het stikstofonderzoek is geactualiseerd. Dat houdt in actualisatie van de gehanteerde Aeriusberekeningen en een toets van de verkregen stikstofruimte op het additionaliteitsbeginsel. Dit is verwerkt in de plantoelichting en in de bijlage bij de plantoelichting