

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22l Woudhuizerweg 95

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 13 februari 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is op 12 februari 2025 gepubliceerd in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website en www.omgevingswet.overheid.nl/regels op de kaart. Daaraan voorafgaand heeft initiatiefnemer gesprekken gevoerd met alle omwonenden over het voorgenomen plan. Tijdens de periode van terinzagelegging heeft de betrokken ambtenaar met één omwonende gesproken die een aantal vragen had naar aanleiding van het ontwerp.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 (...) namens (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 maart 2025

Inhoud van de zienswijze

- a. Strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur
Indiener is van mening dat het ontwerp in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het evenredigheidsbeginsel omdat het toestaan van een woning op deze locatie indiener op onaanvaardbare wijze beperkt in de agrarische bedrijfsvoering.
- b. Milieugebruiksruimte melkveebedrijf
Indiener geeft aan dat een woonbestemming pal op de grens van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf uit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is.
- c. Geur
Indiener meent dat een geurcontour van 50 meter moet worden opgenomen waarbinnen geen enkel woongebouw aanwezig mag zijn. Dit ontbreekt. Dit is onvoldoende onderzocht en meegenomen in het ontwerp. Daarnaast geeft indiener aan dat de woonbestemming in het ontwerp tot pal op de erfgrens ligt. Dit is een grote wijziging ten opzichte van het geldende omgevingsplan volgens indiener. Op dit moment grenst het bouwvlak van indiener aan een groot deel agrarische grond en een deel bedrijfsbestemming met schuur

met een houthandel.

- d. Indiener verwijst naar een procedure bij de Raad van State over het bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost. In die procedure zou bepaald zijn dat de woonbestemming enkel geldt voor de woningen op nummer 91 en 93. De houthandel in de schuur is separaat bestemd als bedrijfsruimte op nummer 95. Nummer 95 zou daarom een bedrijfsbestemming moeten houden en geen woonbestemming moeten krijgen.
- e. Het volume van de voorgenomen bebouwing met woonfunctie is blijkens de tekening bij de toelichting veel groter dan het bouwvlak op de plankaart. Dat is in strijd met de rechtszekerheid en innerlijk tegenstrijdig. Hieruit blijkt dat de geurcontour van 50 meter niet in acht wordt genomen.
- f. Voor een mestopslag (mestsilo) is een afstandsgrens van 100 meter opgenomen in de milieuregels. Hier wordt niet aan voldaan.
- g. **Spuitzone**
Alle percelen rondom de beoogde woning hebben een agrarische bestemming. Op al deze percelen wordt door indiener mais (en gras) geteeld, volgens indiener. Indiener wil dit gebruik van de teelt van mais met gewasbescherming ongewijzigd kunnen voortzetten. Daarvoor is een spuitzone van 50 meter afstand rondom de agrarische teelt gebruikelijk en noodzakelijk. Binnen deze zone van 50 meter kunnen geen gevoelige bestemmingen zoals een nieuwe woning worden opgenomen. De spuitzone is ten onrechte niet opgenomen in het ontwerpplan.
- h. **Geluid**
Het melkveebedrijf produceert geluid door agrarische machines, installaties en vervoer op het erf en van en naar het bedrijf. Voordat een nieuwe woonbestemming toelaatbaar wordt geacht dient uit een bedrijfsspecifiek geluidsonderzoek te blijken of het bedrijf kan voortbestaan. Dit ontbreekt. Indiener vraagt zich ook af of de geluidsbelasting onderschat is.
- i. **Stof**
Een melkveebedrijf produceert ook stof. Dit is onvoldoende meegenomen in de beoordeling. Er dient een minimale afstand van 30 meter van de gevoelige functie ten opzichte van het bouwvlak aangehouden te worden. Dit wordt niet gerespecteerd.
- j. **Sloopverplichting bestaande bebouwing ontbreekt in de planregels**
Indiener vreest dat initiatiefnemer andere bebouwing op het perceel dan de bestaande bebouwing van de houthandel waarin de woning met bijgebouwen moet komen, zal laten staan binnen de geurcontour.

Beoordeling

- a. Op het perceel (...) is een veehouderij gevestigd met de volgende veebezetting:
 - 24 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar;
 - 17 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.

De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom. Op dit bedrijf was voorheen het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. De aan te houden afstand tot woningen van derden was op basis van het Activiteitenbesluit en thans op basis van artikel 22.101 van de Bruidsschat in het Omgevingsplan van de gemeente Apeldoorn 50 meter vanwege geur. Het bouwvlak van de te realiseren woning is daarom op minimaal 50 meter afstand van het agrarisch bouwvlak gesitueerd. Wij zijn van mening dat hiermee ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt en het agrarisch bedrijf niet op onaanvaardbare wijze in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Bijgebouwen mogen inderdaad buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar het gebruik van het bijbehorend bouwwerk moet behulpzaam of ondersteunend zijn aan het gebruik van de woning. Hierin mogen geen zelfstandige woonfuncties worden gerealiseerd. Bijgebouwen zijn dan ook niet aan te merken als gevoelige objecten.

- b. Er is reeds sprake van een woonbestemming op de locatie op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost. De bestemming verandert dan ook niet met het onderhavige TAM-plan. Het TAM-plan Woudhuizerweg 95 maakt enkel mogelijk dat er nog een woning gerealiseerd kan worden binnen de huidige functie Wonen. Op grond van de huidige planregels is binnen het bestemmingsvlak Wonen namelijk maar één hoofdgebouw (woning) toegestaan en dat is thans de woning aan de Woudhuizerweg 91/93.
- c. Er is geen sprake van een bedrijfsbestemming op het perceel Woudhuizerweg 95. Het perceel heeft nu reeds een woonbestemming met een specifieke aanduiding voor een houthandel. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord onder a. en b.
- d. Indiener doelt waarschijnlijk op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2014 over de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost (ECLI: NL:RVS:2014:1256). In deze uitspraak staat het volgende over de locatie Woudhuizerweg 95:

4. [appellant sub 2] betoogt dat de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houthandel" ten onrechte niet slechts is toegekend aan het plandeel dat ziet op het perceel aan de [locatie b] te Apeldoorn, maar ook aan de plandelen die zien op de percelen aan de Woudhuizerweg 91 en 93. Hierdoor ontstaat een rechtsonzekere situatie, aldus [appellant sub 2].

4.1. De Afdeling stelt vast dat in het plan de bestemming "Wonen" is toegekend aan de percelen aan de [locaties c] en [locatie b]. Slechts aan het plandeel dat betrekking heeft op het perceel aan de [locatie b] is tevens de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houthandel" toegekend. Het betoog van [appellant sub 2] mist derhalve feitelijke grondslag.

4.2. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

[locatie b] betreft in dit geval de Woudhuizerweg 95. [locaties c] betreffen Woudhuizerweg nummers 91 en 93. De appellant in deze procedure stelt dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houthandel' ten onrechte ook aan de Woudhuizerweg 91 en 93 is toegekend en niet alleen aan nummer 95. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelt dat die stelling niet juist is. Zowel Woudhuizerweg 91 en 93 als Woudhuizerweg 95 hebben de bestemming 'Wonen', aldus de Afdeling. Daarnaast oordeelt de Afdeling dat alleen Woudhuizerweg 95 de specifieke aanduiding voor houthandel heeft. Uit deze uitspraak volgt derhalve niet dat de Woudhuizerweg 95 geen woonbestemming heeft of had moeten krijgen. De beroepsgrond van de betreffende appellant ziet daar ook niet op. Sterker nog, de Afdeling bevestigt dat Woudhuizerweg 95, naast de specifieke aanduiding voor houthandel, een woonbestemming heeft.

- e. Het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart biedt ruimte voor een woning van maximaal 700 m³. Dit betreft derhalve het hoofdgebouw en deze moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dat geldt niet voor bijbehorende bouwwerken. Deze mogen ook buiten het bouwvlak en zijn in dit geval gemaximeerd op 222 m². In dit geval wenst initiatiefnemer de woning met bijgebouwen binnen de contouren van de bestaande bebouwing van de houthandel te realiseren, zoals op de tekening in de toelichting is aangegeven. Het klopt dus dat dit totale oppervlakte groter is dan het bouwvlak. Het hoofdgebouw (de woning in dit geval) moet binnen het bouwvlak. De woning is in dit geval ook de gevoelige functie en daarom is een afstand aangehouden van minimaal 50 meter vanaf het bouwvlak. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord onder a.
- f. Op grond van artikel 22.114 van de bruidsschat in het Omgevingsplan gemeente

Apeldoorn is de afstand voor geur door het opslaan van mest, met het oog op het voorkomen of beperken van geurhinder, vanaf het dichtstbijzijnde punt van de opslagplaats tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom 50 meter. Zoals hiervoor reeds uiteen is gezet wordt aan die afstand van 50 meter voldaan. De door indiener genoemde 100 meter geldt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De planlocatie ligt echter buiten de bebouwde kom.

- g. Indiener exploiteert een melkveehouderij en geeft aan dat hij voor de teelt van mais gewasbeschermingsmiddelen wil kunnen blijven gebruiken. Blijkens de door indiener overgelegde Gecombineerde Opgave heeft indiener enkel op perceel 25 in dat jaar suikermais geteeld. Indiener stelt overigens niet dat hij de suikermais ook daadwerkelijk bespuit. Perceel 25 is gelegen direct ten noorden van de huidige houthandel. Uit luchtfoto's valt op te maken dat er de afgelopen jaren geen mais heeft gestaan op de agrarische percelen rondom de planlocatie.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven heeft het perceel Woudhuizerweg 95 in het bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost een woonbestemming gekregen. Het bestemmingsvlak 'wonen' wordt gedeeld met het perceel Woudhuizerweg 91/93 en op dat perceel is reeds sprake van een woning. Naast het feit dat de Woudhuizerweg 95 al een woonbestemming heeft, is er ook reeds binnen een afstand van 50 meter vanaf perceel 25 een woning aanwezig namelijk aan de Woudhuizerweg 91/93. Ook in de huidige situatie kon en kan indiener perceel 25 dus niet bespuiten vanwege de aanwezigheid van een woning op nummer 91/93. Het toevoegen van een woning aan de Woudhuizerweg 95 levert derhalve geen verdergaande beperkingen op. Hetzelfde geldt voor de overige agrarische percelen rondom de planlocatie.

Indiener geeft tot slot aan dat hij recentelijk een vergunning heeft gekregen voor de bouw van een nieuwe melkveestal. Gelet daarop achten wij het dan ook niet aannemelijk dat indiener de agrarische bedrijfsvoering zal wijzigen van melkveehouderij naar teelt van gewassen. Zodat wij ook om die reden geen bezwaar zien in het toestaan van een woning aan de Woudhuizerweg 95.

- h. De aan te houden afstand vanwege geluid bedraagt 50 meter. Zoals hiervoor reeds is aangegeven is het bouwvlak voor de beoogde woning aan de Woudhuizerweg 95 op minimaal 50 meter gesitueerd. Bovendien dient er enkel geluidsonderzoek verricht te worden op grond van artikel 22.60 van de bruidsschat van het Omgevingsplan Apeldoorn als er tussen 19.00 uur en 6.00 uur, per dag gemiddeld meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg. Op het agrarisch bedrijf van indiener is daarvan geen sprake, zodat geluidsonderzoek vanwege de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf van indiener niet nodig is.
- i. Het bouwvlak voor de beoogde woning aan de Woudhuizerweg 95 is op minimaal 50 meter van agrarisch bouwvlak gesitueerd. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord onder a.
- j. Als bijlage 2 bij de planregels is een landschappelijk inpassingsplan gevoegd. Daarop is ook aangegeven welke bebouwing gesloopt moet worden. Op grond van artikel 5.5.1 van de planregels is het verboden om gronden en bouwwerken voor een woonfunctie in gebruik te nemen, zonder aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan. Indien de bebouwing derhalve niet gesloopt wordt is dat in strijd met artikel 5.5.1 van het TAM-omgevingsplan Woudhuizerweg 95 en kan daartegen handhavend worden opgetreden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 23 maart 2025 en aangevuld op 25 maart 2025.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener vreest voor aantasting van privacy en woongenot door inkijk van de nieuwe woning.
- b. Indiener is van mening dat Woudhuizerweg 95 en Woudhuizerweg 91/93 gekoppeld moeten blijven, waarbij alleen aan Woudhuizerweg 91/93 Wonen is toegekend en aan nummer 95 'bedrijf – Houthandel'. Volgens indiener had dat al in 2014 moeten gebeuren naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State.
- c. Naar de mening van indiener zijn er ten onrechte wijzigingen aan de panden op nummer 91 en 93 doorgevoerd door de gemeente, waardoor deze niet langer als twee op zichzelf staande woningen worden aangemerkt. Indiener vindt het opmerkelijk dat dit tegelijkertijd met de aanvraag voor Woudhuizerweg 95 is gebeurd.
- d. Indiener vindt het opmerkelijk dat er in de Melding Activiteitenbesluit milieubeheer van 6 augustus 2020 geen KVK nummer is vermeld, nu het huidige bedrijfspand alleen voor een houthandel gebruikt mag worden en niet voor particuliere activiteiten.
- e. Volgens indiener voldoet het initiatief niet aan de beleidskaders voor functieverandering, omdat er in dat geval sprake moet zijn van minimaal 5 jaar rechtmatig gebruik en er minimaal 750 m2 aan legale bebouwing moet worden gesloopt of hergebruikt. Daar is volgens initiatiefnemer geen sprake van. Alleen het gebouw van de houthandel is legaal. Alle overige bebouwing op het perceel is illegaal bijgebouwd.
- f. Bijlage 3 (natuurwaardenonderzoek) en bijlage 4 (stikstofonderzoek) bij de toelichting, zijn opgesteld ten behoeve van een vergunningaanvraag voor de verbouwing van de bestaande schuur tot nieuw bedrijfspand. Deze zijn dus niet van toepassing op het onderhavige plan, aangezien dat ziet op transformatie van de bestaande schuur naar een woning. Naar de mening van indiener is er dus een nieuw stikstofonderzoek nodig waarin ook moet worden meegenomen dat de houthandel in het bezit is van een heftruck en een shovel en deze gebruikt gaan worden voor de verbouwing.
- g. Indiener geeft aan dat er allerlei illegale activiteiten plaatsvinden, en vreest dat dat na planwijziging door gaat. Zo is de voormalige varkensschuur verhoogd aan de voorzijde zonder vergunning, staan er diverse illegale bijgebouwen en illegale opslag, wordt één gebouw gebruikt voor een ander bedrijf dat niets met houthandel te maken heeft en wordt er zomers overnacht in een chalet op het perceel. Daarnaast vindt er vanuit de houthandel verkoop plaats aan particulieren (detailhandel) en zijn er 2 bomen naast de oprit zonder vergunning gekapt.
- h. Er is in 2024 een vergunning verleend voor een nieuw bedrijfspand. Deze vergunning is verleend onder verkeerde informatie. Er is naar aanleiding daarvan een handhavingsverzoek ingediend en indiener verzoekt dan ook (nogmaals) om handhavend op te treden tegen de illegale bebouwing.
- i. In het asbest bodemonderzoek staat in de inleiding dat het onderzoek wordt gedaan naar aanleiding van de geplande planwijziging en de verbouwing van de bestaande schuur. Een sloopplan ontbreekt, zodat het volgens indiener niet realistisch is om de bestaande schuur te verbouwen tot woning.

Beoordeling

- a. Het bouwvlak van de woning is op deze plek gesitueerd om zo voldoende afstand tot het naastgelegen agrarisch bedrijf te kunnen waarborgen. Daarnaast is de afstand van het bouwvlak voor de nieuwe woning tot de achtergevel van de woning van indiener meer dan 15 meter en is er reeds veel opgaand groen op de erfgrens aanwezig. Wij menen derhalve dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen onevenredige aantasting van de privacy vanwege inijk.
- b. Het is ons niet duidelijk waarom Woudhuizerweg 95 en Woudhuizerweg 91/93 gekoppeld moeten blijven op de wijze zoals indiener voorstaat. Dat volgt ook niet uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarnaar indiener verwijst. Indiener doelt waarschijnlijk op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2014 over de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost (ECLI: NL:RVS:2014:1256). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelt dat zowel de Woudhuizerweg 91 en 93 als Woudhuizerweg 95 de bestemming 'Wonen' hebben. Daarnaast oordeelt de Afdeling dat alleen Woudhuizerweg 95 de specifieke aanduiding voor houthandel heeft. Uit deze uitspraak volgt derhalve niet dat de Woudhuizerweg 95 gekoppeld moet blijven aan Woudhuizerweg 91/93 en nooit een bouwvlak toegekend mag krijgen voor een woning bij een toekomstige planherziening.
- c. Het onderhavige TAM-omgevingsplan Woudhuizerweg 95 beoogt geen wijzigingen aan te brengen op de locaties Woudhuizerweg 91/93. Deze locatie valt ook niet binnen de begrenzing van het plangebied. Mochten er inderdaad wijzigingen zijn doorgevoerd aan de locatie Woudhuizerweg 91/93 zoals indiener stelt, dan is dat niet als gevolg van (een aanvraag voor) het onderhavige TAM-omgevingsplan.
- d. Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan. Met het onderhavige TAM-omgevingsplan wordt beoogd een woning mogelijk te maken op de plek van de bestaande houthandel. Daarvoor is niet relevant op wiens (handels)naam de huidige houthandel wordt gedreven.
- e. Er is in dit geval geen sprake van functieverandering, zodat om die reden niet getoetst is aan het functieveranderingsbeleid. De locatie Woudhuizerweg 95 heeft reeds de bestemming 'Wonen'. De woonfunctie verandert derhalve niet. Het TAM-omgevingsplan beoogt enkel een bouwvlak toe te voegen zodat ook de bouw van een woning mogelijk gemaakt wordt.
- f. Omdat de Aeries-calculator inmiddels een update had ondergaan is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. Dit vernieuwde stikstofonderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. In het onderzoeksrapport is aangegeven dat het gaat om de verbouwing van een bestaande loods naar een woning. Conform de wens van indiener is eveneens opgenomen dat initiatiefnemer in het bezit is van een heftruck en een shovel. Deze zullen worden ingezet voor de verbouwing. Overigens is de conclusie van het vernieuwde stikstofonderzoek nog steeds dat geen sprake is van significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee zijn er ten aanzien van het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.
- g. Als bijlage 2 bij de planregels is een landschappelijk inpassingsplan gevoegd. Daarop is ook aangegeven welke bebouwing gesloopt moet worden. Dit betreft in ieder geval de thans op het perceel illegaal aanwezige bebouwing. Op grond van artikel 5.5.1 van de planregels is het verboden om gronden en bouwwerken voor een woonfunctie in gebruik te nemen, zonder aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan. Indien de bebouwing derhalve niet gesloopt wordt is dat in strijd met artikel 5.5.1 van het TAM-omgevingsplan Woudhuizerweg 95 en kan daartegen handhavend worden opgetreden. Dat geldt ook voor het geval er na vaststelling van het TAM-omgevingsplan Woudhuizerweg 95 andere activiteiten op de locatie plaatsvinden die in strijd zijn met dat plan. Ook daar kan in dat geval handhavend tegen worden opgetreden.

- h. Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan. Met het onderhavige TAM-omgevingsplan wordt beoogd een woning mogelijk te maken op de plek van de bestaande houthandel. Een volgens indiener op basis van onjuiste informatie verleende vergunning valt buiten de reikwijdte de onderhavige procedure tot wijziging van het omgevingsplan. Dat geldt ook voor het proces rondom een ingediend handhavingsverzoek.
- i. Het TAM-omgevingsplan Woudhuizerweg 95 maakt het mogelijk één woning te bouwen binnen het bouwvlak. Ondanks dat de locatie reeds een woonbestemming had, was dat met de huidige planregels niet mogelijk. Op grond van de huidige planregels is binnen het bestemmingsvlak Wonen namelijk maar één hoofdgebouw (woning) toegestaan. Het bestemmingsvlak Wonen wordt gedeeld met Woudhuizerweg 91/93 en daar is reeds een woning aanwezig. Het TAM-omgevingsplan Woudhuizerweg 95 beoogt dus het realiseren van nog één woning mogelijk te maken. Het bouwvlak is daarbij gesitueerd op de plek van de bestaande houthandel en conform het landschappelijk inpassingsplan moeten bijbehorende bouwwerken ook op die plek gerealiseerd worden. Waarom dat volgens indiener niet realistisch is wordt ons niet duidelijk. Voor zover indiener doelt op de wijze van uitvoering van het bouwplan, is dat een kwestie van vergunningverlening en valt dat buiten de reikwijdte van de onderhavige planprocedure.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.