

Collegebesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 39 van het vigerende bestemmingsplan Agrarische Enclave de bevoegdheid hebben om, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' om te zetten in bestemmingen en aanduidingen toe te kennen, die voorzien in de realisatie van een bedrijventerrein;

overwegende dat bij toepassing van deze bevoegdheid de volgende voorwaarden gelden:

- het betreft bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste milieucategorie 3.2;
- de oppervlakte van het bedrijventerrein niet meer dan 4 ha bedraagt;
- de ontsluiting van het terrein plaatsvindt vanaf de Elspeterweg;
- wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting;
- wordt gekomen tot een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande ruimtelijke structuur;
- de belangen van de omliggende, agrarische bedrijven worden, mede in verband met het aspect geur, niet geschaad;

overwegende dat aan het bovenstaande gevolg is gegeven door het opstellen van een wijzigingsplan voor de realisatie van een bedrijventerrein van 0,93 hectare aan de Elspeterweg ongenummerd te Uddel waarbij aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan;

overwegende dat het ontwerp van het wijzigingsplan Agrarische Enclave wijziging 3 met ingang van 26 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat tijdens de terinzageliggende acht zienswijzen zijn ingediend, die zijn vervat in de bij dit besluit behorende zienswijzennota en daarin van een reactie zijn voorzien en waarvan de inhoud geacht wordt hier woordelijk te zijn opgenomen;

overwegende 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 anderszins verzekerd is;
- 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 grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 20 januari 2015;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

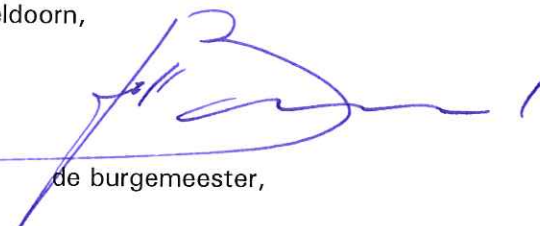
besluiten:

1. Aan de zienswijzen tegen het wijzigingsplan *Agrarische Enclave wijziging 3* gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.
2. Het wijzigingsplan Agrarische Enclave wijziging 3, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.wp1010-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, dit onder het voorbehoud dat de gemeenteraad het gebiedsgerichte welstandskader als vervat in hoofdstuk 6 van het beeldkwaliteitsplan Bedrijvenstrip Elspeterweg Uddel vaststelt.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld bij besluit van 23 juni 2016
burgemeester en wethouders van Apeldoorn,



de secretaris,



de burgemeester,

Drs. Mr. C.M. Sjerps

J.C.G.M. Berends

Collegevoorstel

SPOED

i.v.m. raad 7/7-2016



Apeldoorn

Auteur
M. Voortman (2369)

Datum

20-6-16

Paraaf

V. TUE

Leidinggevende
John de Meij

Datum

20/6/16

Paraaf

J. de Meij

Manager
S. de Bruin

Datum

20/6/2016

Paraaf

S. de Bruin

Portefeuillehouder
N.T. Stukker

Programmawethouder

n.v.t.

Presidium/PMA/Raad
Ja

Behandelveorstel:
raadsbesluit (raadsvoorstel en
-besluit bijgevoegd)

Voorgesteld besluit
akkoord

Registratienummer

2016-001949

Datum

20 JUNI 2016

Paraaf deponeren

Beslissing burgemeester en wethouders							
	B	W	W	W	W	W	S
		MS	NS	PB	JK	DC	
Akkoord							
Bespreken							

Aantekeningen/vragen

Betrokken eenheden

Vaststelling wijzigingsplan Agrarische Enclave wijziging 3 en beeldkwaliteitplan

Voorstel eenheid Ruimtelijke Leefomgeving:

1. Het wijzigingsplan Agrarische Enclave wijziging 3, dat voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein van 0,93 aan de Elspeterweg te Uddel, gewijzigd vaststellen, dit onder het voorbehoud dat de gemeenteraad het gebiedsgerichte welstandskader als vervat in hoofdstuk 6 van het beeldkwaliteitsplan Bedrijvenstrip Elspeterweg Uddel vaststelt.
2. Het presidium verzoeken het gebiedsgerichte welstandskader als vervat in hoofdstuk 6 van het beeldkwaliteitplan Bedrijvenstrip Elspeterweg Uddel ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden (raadsvoorstel en concept-raadsbesluit bijgevoegd).

Aan:

Burg. Borends.

Conform spelregels spoedzaken
kopie meerderheidsparafentbesluit

Besluit B&W d.d.

23 JUNI 2016

Openbaarheid

- voorstel/besluit wel openbaar
- toelichting wel openbaar
- bijgevoegde stukken wel openbaar
- Wijzigingsplan en beeldkwaliteitplan
- Zienswijzennota
- Raadsvoorstel- en besluit

Afschrift aan
Archief, auteur, E.J. Peters

0. Samenvatting

Het ontwerp van het wijzigingsplan met het concept van het bijbehorende beeldkwaliteitplan heeft met ingang van 26 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit plan voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein van 0,93 ha aan de Elspeterweg in Uddel.

Tijdens de terinzagelegging zijn acht zienswijzen ingediend waarin verzocht wordt om het wijzigingsplan in gewijzigde vorm vast te stellen dan wel niet vast te stellen. Aan de zienswijzen is gedeeltelijk tegemoet gekomen door de landschappelijke inpassing aan te passen en het bouwvlak te verkleinen aan de westelijke zijde van het terrein. Met de aanpassingen kan tevens in de behoefte van het naastgelegen bedrijf worden voorzien ten aanzien van het stallen van vrachtwagens op de nu onbebouwde kavel.

Het ligt niet in de verwachting dat de bezwaren van omwonenden met de aanpassingen in het plan en met de beantwoording van de zienswijzen in de zienswijzennota in zijn geheel komen te vervallen. Enkele zienswijzen richten zich namelijk op het in zijn geheel voorkomen van een bedrijventerrein op deze locatie waaraan niet tegemoet gekomen kan worden.

De bevoegdheid van het vaststellen van het wijzigingsplan ligt bij uw college. Voor het gebiedsgerichte welstandskader zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van het beeldkwaliteitplan, is dat de gemeenteraad. Via het bijgevoegde raadsvoorstel wordt de raad voorgesteld over te gaan tot de vaststelling van de nieuwe welstandscriteria.

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van de planlocatie verzoekt om medewerking aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die de gemeenteraad in 2013 in het bestemmingsplan Agrarische Enclave heeft opgenomen. Hij wil namelijk ter plaatse een bedrijventerrein van 0,93 ha realiseren voor bedrijven uit de Agrarische Enclave.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp van het wijzigingsplan met het concept van het beeldkwaliteitplan heeft met ingang van 26 maart 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het is nu aan uw college om een besluit te nemen over het vaststellen van het wijzigingsplan. Het vaststellen van de welstandscriteria is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Hiertoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw college het wijzigingsplan vast kan stellen en de welstandscriteria ter vaststelling aan de gemeenteraad kan aanbieden.

2. Kader

Structuurvisie Uddel & wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Agrarische Enclave

In de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst!' worden de opgaven voor het woningbouwprogramma, dorpshart, recreatie en toerisme, zorg en welzijn, economie en openbare ruimte beschreven. In de structuurvisie wordt het plangebied aangemerkt als concrete locatie voor een bedrijventerrein waarmee een bijdrage geleverd kan worden aan het realiseren van de doelstellingen van de structuurvisie.

In de structuurvisie Uddel staat namelijk in vervolg op de dorpsvisie voor Uddel beschreven dat Uddel in de toekomst een vitale dorpsgemeenschap wil blijven met eigen identiteit en voldoende sociaal-economische perspectieven om de eigen bewoners te voorzien van woningen, werk, winkels, sociale voorzieningen en recreatiemogelijkheden.

In de structuurvisie is ondermeer de volgende tekst opgenomen:

"Ontwikkelen bedrijventerrein en uitbreidingsruimte bestaande bedrijven. Bedrijven die nu in de dorpskern en het buitengebied zitten kunnen daar ook blijven. De bedrijven dragen bij aan de levendigheid van het dorp en de omgeving.

Om ruimte te bieden aan bedrijven die op hun huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden en voor nieuwvestiging van bedrijven wordt een bedrijventerrein van ca. 4 ha aan de Elspeterweg, ten noorden van het dorp gerealiseerd. Het gaat om bedrijven die een niet al te grote ruimtevrage hebben, maximaal 3.500 m². Verder is er ruimte voor enige kantoren."

Dit is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan Agrarische Enclave. In dit plan is namelijk een wijzigingsbevoegdheid voor uw college opgenomen om op de locatie aan de Elspeterweg een bedrijventerrein van 3,7 ha mogelijk te maken. De realisatie van een bedrijventerrein van 0,93 ha past binnen dit kader.

Regionaal Programma Bedrijventerrein Stedendriehoek (RPB)

In het RPB is door de Stedendriehoek gemeenten de planning en programmering van bedrijventerreinen aangegeven voor de verschillende segmenten. De realisatie van het lokale bedrijventerrein aan de Elspeterweg past in de totale regionale behoefte. Hoewel het ter plaatse geldende bestemmingsplan al wel voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om het bedrijventerrein mogelijk te maken, was het terrein nog niet opgenomen in het RPB. Met de provincie en de regio is inmiddels afgestemd over het alsnog opnemen van het bedrijventerrein in het geactualiseerde RPB.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Het wijzigingsplan maakt het voor de eigenaar mogelijk om aan de Elspeterweg een bedrijventerrein te realiseren van 0,93 ha. Hiermee wordt onder andere invulling gegeven aan de doelstellingen van de Dorpsvisie en Structuurvisie voor Uddel.

4. Argumentatie

Al sinds lange tijd is de locatie direct ten noorden van de bedrijfslocatie Elspeterweg 63 in Uddel in beeld als plek voor een bedrijventerrein. Al in het gemeentelijk Structuurplan Landelijk Gebied uit 1994 is de behoefte aan de aanleg van een bedrijventerrein beschreven. Vervolgens krijgt de ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie een plek in verschillende beleidsdocumenten/visies die hierna volgen. Zie voor een overzicht hiervan c.q. de geschiedenis van dit plan, paragraaf 2 van de zienswijzennota waarin dit is weergegeven.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is overgelaten aan particulier initiatief en is bedoeld voor bedrijvigheid met een binding aan de Agrarische Enclave.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bedrijventerrein mogelijk te maken met een omvang van circa 3,7 ha. Er is een verzoek ingediend tot medewerking aan het toepassen van deze bevoegdheid door de eigenaar van het zuidelijke gedeelte van de locatie waar de wijzigingsbevoegdheid geldt. Dit om ter plaatse een bedrijventerrein te realiseren met een omvang van 0,93 ha.

Deze ontwikkeling wordt door de ontwikkelaar, omwonenden en andere betrokken partijen als fase 1 aangemerkt. Mogelijk volgt in een later stadium ook daadwerkelijk een verzoek tot het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor de gronden ten noorden van het plangebied in een volgende fase. Dit valt echter buiten de scope van dit wijzigingsplan en medewerking omtrent de vervolgfase(n) dient afzonderlijk te worden afgewogen op het moment dat hier een concreet verzoek voor wordt ingediend.

Ter plaatse van de aansluiting op de Elspeterweg is de plankaart aangepast conform de uitwerking van het wegontwerp dat door de provincie Gelderland is gemaakt om een veilige en functionele ontsluiting van de bedrijvenskavels mogelijk te maken.

Het ligt niet in de verwachting dat de bezwaren van omwonenden met de aanpassingen in het plan en met de beantwoording in de zienswijzennota geheel komen te vervallen. Enkele zienswijzen richten zich namelijk op het in zijn geheel voorkomen van een bedrijventerrein op deze locatie, waaraan niet tegemoet gekomen kan worden. De locatie wordt namelijk juist als een logische en geschikte plek gezien om bedrijfskavels te ontwikkelen.

Het plan betreft een ruimtelijke ontwikkeling dat voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door uw college en die op een goede wijze in de omgeving kan worden ingepast. De ingediende zienswijzen veranderen dit standpunt niet.

Een belangrijk aspect dat in verschillende zienswijzen terugkomt is de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Dat door de realisatie van een bedrijventerrein het ruimtelijke beeld ter plaatse wijzigt, is duidelijk. Bij de afweging omtrent medewerking aan het bedrijventerrein is nagegaan of zo'n wijziging ruimtelijk passend wordt geacht. Alle ruimtelijk relevante aspecten, waaronder landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige en milieuhygiënische, zijn daarbij betrokken. Verder is het plan getoetst aan wet- en regelgeving. Conclusie hieruit is dat het bedrijventerrein als een ruimtelijk passende ontwikkeling wordt beschouwd, die gelet op de wetgeving tevens uitvoerbaar is. In dit verband wordt verder verwezen naar de beoordeling van dit aspect in de zienswijzennota in paragraaf 4.1 onder E en in 4.4 onder B.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn diverse wijzigingen in het plan aangebracht.

- aangepaste landschappelijke inpassing (landschapsplan)
- aangepaste plankaat met minder bebouwing en meer groen
- vrachtwagenstalling op het achterste perceelsgedeelte
- het met de wijzigingen in overeenstemming brengen van het beeldkwaliteitplan
- aanvullend akoestisch onderzoek (voor vrachtwagenstalling)
- aangepast plan voor de waterberging (notitie waterberging)
- toevoegen van een geurberekening die ingaat op cumulatie

5. Maatschappelijk draagvlak

Al sinds lange tijd is de realisatie van een bedrijventerrein op deze plek aan de orde. Op verschillende momenten is hierover met verschillende partijen gecommuniceerd. Concreet ten aanzien van voorliggend wijzigingsplan heeft de initiatiefnemer omwonenden, dorpsraad Uddel en de gemeenteraad over zijn plannen geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst op maandag 8 december 2014. Tijdens de terinzagelgging van het ontwerp wijzigingsplan en het beeldkwaliteitplan konden belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging zijn door acht partijen zienswijzen ingediend op het wijzigingsplan waarin wordt verzocht om het plan gewijzigd vast te stellen danwel niet vast te stellen. Naar aanleiding van de zienswijzen is in overleg met de initiatiefnemer bekeken in hoeverre het plan aangepast kan worden om voor een deel aan de zienswijzen tegemoet te komen. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in het plan.

6. Risico's

De ontwikkeling vindt plaats op particulier initiatief waarbij geen specifiek risico voor de gemeente aanwezig is. Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan (waaronder dit wijzigingsplan) een zeker procesrisico in. Omdat er meerdere zienswijzen naar voren zijn gebracht en gelet op de aard van deze zienswijzen, wordt het risico op een beroepsprocedure reëel geacht.

Tegen de vaststelling van het gebiedsgerichte welstandskader als opgenomen in hoofdstuk 6 van het beeldkwaliteitsplan staat geen bezwaar en/of beroep open. Het treedt in werking de dag nadat het besluit van de raad over de vaststelling hiervan bekend is gemaakt.

7. Financiële paragraaf

Het betreft een particuliere ontwikkeling dat geen financiële consequenties heeft voor de gemeente. Kostenverhaal van de planprocedure en begeleiding (€ 30.097), de bijdrage bovenwijkse kosten (€ 76.095,-) en de mogelijkheid tot het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer is geregeld met een anterieure overeenkomst.

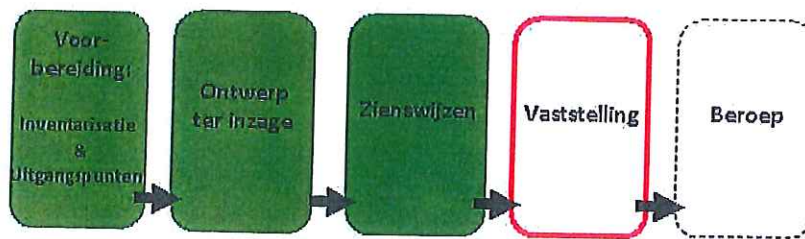
8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt.

9. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging hebben belanghebbenden de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het wijzigingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van de project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van het bedrijventerrein is aan de eigenaar.

Procedurestappen bestemmingsplan



Zienswijzennota

behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het wijzigingsplan Agrarische Enclave wijziging 3

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd wijzigingsplan heeft met ingang van 26 maart 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen waarbij tegelijkertijd het bijbehorende concept-beeldkwaliteitplan voor inspraak ter inzage lag.
- b. Tegen het ontwerp van het wijzigingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, onderbouwd, ondertekend en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie over dit plan en met betrokken beschreven.
- d. In paragraaf 3 zijn de zienswijzen opgesomd. Tevens is toegelicht dat bij de behandeling van de zienswijzen ook de inspraakreacties op het beeldkwaliteitplan betrokken zijn aangezien de aangehaalde onderwerpen relevant zijn voor het wijzigingsplan.
- e. In paragraaf 4 zijn de zienswijzen van een reactie voorzien.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 5 van deze nota zijn de wijzigingen beschreven.

2 Communicatie en voorgeschiedenis

De realisatie van een bedrijventerrein aan de Elspeterweg in Uddel is al vele jaren aan de orde en hier is door betrokken partijen ook veel over gesproken en gecommuniceerd. Al in het gemeentelijk Structuurplan Landelijk Gebied uit 1994 is de behoefte aan de aanleg van een bedrijventerrein beschreven en het bestemmingsplan Buitengebied Agrarische Enclave uit 2001 bevatte reeds een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische gronden te wijzigen om ter plaatse van het thans aan de orde zijnde plangebied een bedrijventerrein te realiseren. Ook in de Dorpsvisie Uddel uit 2007 waarin de Dorpsraad haar visie voor Uddel beschrijft, dringt Uddels Belang er op aan om de ontwikkeling van een bedrijventerrein voortvarend op te pakken. In de dorpsvisie wordt onder andere ingegaan op de meerwaarde van een bedrijventerrein buiten de dorpskern waarbij de locatie aan de Elspeterweg expliciet als ontwikkellocatie wordt benoemd.

Om dit initiatief tot uitvoering te kunnen brengen is in december 2008 op verzoek van de grondeigenaren een voorontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht. Op 18 december 2008 is daarvoor een informatiebijeenkomst georganiseerd. Parallel hieraan heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de Structuurvisie Uddel op 17 februari 2011 aangegeven dat ten noorden van het dorp aan de Elspeterweg een bedrijventerrein wordt gerealiseerd van circa 4 ha. Dit om ruimte te bieden aan bedrijven die op hun huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden en voor nieuwvestiging van bedrijven.

Later in 2011 hebben de grondeigenaren echter besloten om het project tot realisatie van het bedrijventerrein van 4 ha, vanwege de toen aan de orde zijnde economische omstandigheden, voorlopig niet voort te zetten. Hier zijn onder andere ook de insprekers op het voorontwerp-bestemmingsplan over geïnformeerd.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarische Enclave op 13 juni 2013 heeft de gemeenteraad echter vervolgens uitgesproken nog steeds achter de realisatie van de bedrijvenkavels aan de Elspeterweg te staan. Immers in dat bestemmingsplan heeft de gemeenteraad wederom specifiek voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen zodat burgemeester en wethouders met inachtneming van enkele voorwaarden, een wijzigingsplan kunnen vaststellen om tot realisatie van de bedrijvenkavels te komen.

Naderhand is het initiatief door een van de grondeigenaren weer opgepakt, hetzij ditmaal voor een planlocatie van slechts 0,93 ha direct aansluitend aan de naastgelegen bedrijvenkavels. Dit resulteerde in 2014 tot een overeenkomst over grondexploitatie tussen de gemeente

Apeldoorn en Hop Holding om een wijzigingsplan in procedure te brengen. Concreet ten aanzien van voorliggend wijzigingsplan is op 8 december 2014 door de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst georganiseerd voor gebruikers en bewoners van omliggende percelen, dorpsraad Uddel en de gemeenteraad. Tijdens de bijeenkomst zijn de aanwezigen geïnformeerd over het planproces en zijn de plannen inhoudelijk besproken.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan en het beeldkwaliteitplan konden belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken. Hieraan voorafgaand zijn bewoners/gebruikers van direct omliggende percelen met een bewonersbrief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken.

In één zienswijze wordt aangegeven dat gelet op de ligging van zijn woonperceel hij verwacht had ook een bewonersbrief te krijgen. Bij de behandeling van de zienswijze in §4 wordt hierop ingegaan. Vast staat dat hij wel tijdig zijn zienswijze kenbaar heeft weten te maken.

Tijdens de terinzagelegging zijn acht zienswijzen ingediend waarin wordt verzocht om het plan gewijzigd vast te stellen danwel niet vast te stellen. Naar aanleiding van de zienswijzen is in overleg met de initiatiefnemer bekeken in hoeverre het plan aangepast kan worden om aan de zienswijzen tegemoet te komen. Hierop volgde overleg met de indiener van de zienswijze van het agrarische bedrijf perceel Markveldweg 18 en met het naastgelegen transportbedrijf aan de Elspeterweg 63 (waarvan overigens geen zienswijze is ontvangen). Dit overleg heeft geresulteerd in enkele aanpassingen in het plan. Vanuit de ambtelijke organisatie is daarnaast met enkele indieners van zienswijzen over de behandeling van hun zienswijzen gesproken.

3 Zienswijzen - overzicht

Van drie omwonenden is naast een zienswijze op het ontwerp van het wijzigingsplan, tevens een inspraakreactie op het concept van het beeldkwaliteitplan ontvangen. Tussen de onderwerpen die in de zienswijzen en in de inspraakreacties worden aangehaald, zit een grote mate van overlap. In de inspraakreacties wordt echter niet zozeer gereageerd op de gebiedsgerichte welstandscriteria die in het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen, maar op onderwerpen die voor de besluitvorming over het wijzigingsplan relevant zijn. In de inspraakreacties wordt namelijk gereageerd op onderwerpen zoals de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing, wateropvang, verkeersontsluiting en ontwaarding van woningen.

Vanwege de overlap van de inhoud van de zienswijzen en de inspraakreacties en het ontbreken van directe relevantie op de in het beeldkwaliteitplan opgenomen gebiedsgerichte welstandscriteria, worden de inspraakreacties samen met de zienswijzen behandeld in deze zienswijzennota. In die gevallen waar in een inspraakreactie een onderwerp wordt aangehaald dat niet geheel terugkomt in de bijbehorende zienswijze, wordt dit als een aanvulling op de ingediende zienswijzen gezien en als zodanig behandeld.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

1. VanWestreenen, Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP Barneveld
Ontvangen 6 mei 2015, namens [reclamant 1]
2. Mr. L. Bolier, Nunspeterweg 25, 8075 AA Elspeet
Ontvangen 30 april 2015, namens [reclamant 2]
3. Mr. L. Bolier, Nunspeterweg 25, 8075 AA Elspeet
*Ontvangen 30 april 2015, namens [reclamant 3]
+ aanvulling ontvangen 30 november 2015*
4. *[reclamant 4]
Ontvangen 22 april 2015*
5. *[reclamant 5]
Ontvangen 28 april 2015*
6. *[reclamant 6]
Ontvangen 29 april 2015 + inspraakreactie bkp*
7. *[reclamant 7]
Ontvangen 24 april 2015 + inspraakreactie bkp*
8. *[reclamant 8]
Ontvangen 30 april 2015 + inspraakreactie bkp*

4 Zienswijzen - behandeling

4.1 VanWestreenen, Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP Barneveld *Namens [reclamant 1].*

Inhoud van de zienswijze

- a. Geur: de aard van de toegestane bedrijvigheid op het bedrijventerrein leidt ertoe dat bebouwing op het gehele terrein gezien moet worden als 'geurgevoelige objecten'. Reclamant heeft er belang bij dat zijn kalverhouderij, dat aan de westzijde van het bedrijventerrein is gelegen, niet belemmerd wordt in de exploitatiemogelijkheden en derhalve niet 'op slot' wordt gezet.
- b. Bebouwde kom: gezien de aard en structuur van de bebouwing is het niet onaannemelijk dat het plangebied aangemerkt wordt als bebouwde kom. Zeker indien het overige deel van het plangebied wordt ontwikkeld is hier sprake van een bebouwde kom. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij zijn voor een bebouwde kom strengere geurnormen vastgesteld. Namelijk 3 odour unit (ou) in plaats van 14 ou. Door het toevoegen van een bedrijventerrein in de directe omgeving van aaneengesloten woonbebouwing ontstaat er een directe samenhang met de bebouwde kom van Uddel. Immers de samenhangende structuur van woningen en niet agrarische voorzieningen neemt toe, waardoor een aaneengesloten woonbebouwing ontstaat. Door het toestaan van deze bedrijven is er dus een verzwaring van de beoordeling van de geurbelasting en komt het bedrijf van reclamant nog meer op slot te zitten en is de quick-scan van de Omgevingsdienst onjuist.
- c. Verblijfsklimaat: In de omgeving van het plangebied zijn meer agrarische bedrijven aanwezig. Uit het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen kan niet worden opgemaakt of er onderzoek is uitgevoerd naar de achtergrond geurbelasting in relatie tot een goed woon- en leefklimaat. Indien ter plaatse van het plangebied niet kan worden gegarandeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit zal in de toekomst leiden tot onaantvaardbare geurhinder op de nieuw te bouwen bedrijven.
- d. Water: reclamant heeft er belang bij dat er ten gevolge van een toename aan verharding binnen het plangebied geen wateroverlast optreedt ter plaatse van zijn bedrijfsperceel. Uit de plantoelichting blijkt niet in hoeverre het tegengaan van wateroverlast verzekerd is.
- e. Landschappelijke inpassing en inpassing in ruimtelijke structuur: Reclamant heeft belang bij een goede landschappelijke inpassing van het plangebied en inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur, ter behoud van een goede woonsituatie in de twee woningen van reclamant. Zijn bedrijfsperceel grenst direct aan het plangebied, beide bedrijfswoningen hebben zicht op het plangebied en de afstand tussen de zuidelijke bedrijfswoning en het plangebied is zeer beperkt. Opgemerkt wordt dat het inpassingsplan voorziet in een zeer karige landschappelijke inpassing. In een aan te leggen groenstrook aan de noord- en westzijde worden enkele bomen aangeplant en er worden elementen als grassen en beukenhagen opgericht. Dit is allerm minst toereikend, gelet op het feit dat het ontwerp van het wijzigingsplan bebouwing met een goot- en nokhoogte van 11 meter mogelijk maakt op een korte afstand van de bedrijfswoning en het bouwperceel van reclamant. Uit het ontwerp wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan blijkt op geen enkele wijze dat rekening is gehouden met het zicht vanaf het perceel van reclamant richting het plangebied. In het wijzigingsplan is hoofdzakelijk aandacht besteed aan het zicht vanaf de Elspeterweg op het plangebied. Er kan derhalve niet gesproken worden van een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande ruimtelijke structuur.
- f. Bedrijfs categorieën – milieuzonering: De aangehouden afstanden van de bedrijfswoning van reclamant tot de te onderscheiden milieucategorieën zijn te klein, volgens de VNG-brochure, waarmee het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- g. Geluid: Op het perceel van reclamant zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Uit het geluidsonderzoek blijkt niet duidelijk hoe de geluidsbelasting op de tweede bedrijfswoning op het perceel van reclamant is onderzocht.
- h. Verkeer en parkeren: Uit de toelichting blijkt dat er gerekend is met een verkeersgeneratie van 403-483 mvt/etmaal. Niet duidelijk is met welke normen gerekend is en of de berekening in lijn is met de werkelijkheid. Daarom is niet duidelijk of de toegangsweg de verkeersstroom aankan. Tevens is niet duidelijk of de uitgevoerde onderzoeken (zoals geluid) op basis van de juiste gegevens opgesteld zijn en of de resultaten realistisch zijn. Volgens de planregels moet rekening gehouden worden met minimaal 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto-vloeroppervlak aan bedrijfsruimte en minimaal 1,6 parkeerplaats per 100 m² bruto-vloeroppervlak aan

kantoorruimte. Wederom is niet inzichtelijk gemaakt hoe tot deze normen gekomen is en of de normen realistisch zijn. Het is sterk de vraag of er, gezien de vele soorten toegestane bedrijvigheid, sprake mag zijn van 1 parkeernorm.

- i. Bodemonderzoek: Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening indien uitgegaan wordt van onderzoeksresultaten van zeven jaar geleden. Daarnaast is een deel van het plangebied niet meegenomen in het bodemonderzoek.
- j. PlanMER/Natura2000: De uitgevoerde onderzoeken kunnen niet als adequate onderbouwing dienen en het is niet bewezen dat het plan geen negatief significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggend Natura2000.
- k. Beleid: In de zienswijze wordt gesteld dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de voorwaarden als benoemd in de wijzigingsbevoegd van bestemmingsplan Agrarische Enclave. Dat betekent dat het plan niet middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kan worden en derhalve wel degelijk getoetst had moeten worden aan het geldende gemeentelijke en provinciale beleid.
- l. Planschade: Reclamant zal ieder vorm van planschade op de gemeente Apeldoorn verhalen.

Beoordeling

- a. Geur: Vooropgesteld, het bedrijventerrein ligt volgens de vergunde veebezetting niet binnen de geurcontour van het bedrijf van reclamant en hiermee staat al vast dat het bedrijventerrein het bedrijf van reclamant niet belemmert in de huidige exploitatiemogelijkheden. In de zienswijze wordt gesteld dat geen rekening is gehouden met de 'maximale mogelijkheden' van de agrarische bedrijfsbestemming van reclamant. Gesteld wordt dat indien het bedrijf haar planologische uitbreidingsmogelijkheden volledig zou benutten, dan zou op basis van indicatieve berekeningen de geurbelasting op de 'linkerhoek' 126 ou bedragen.

Uitgangspunt bij milieuonderzoek is dat bij het beoordelen van de belangen van de veehouderij de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bouwvlak worden onderzocht. Getoetst wordt niet uitsluitend ter plaatse van de feitelijke emissiepunten, maar in beginsel op de rand van het bouwvlak. Wanneer dit leidt tot een knelpunt, dan moet worden beoordeeld of de veehouderij daadwerkelijk wordt belemmerd. Daarbij hoeft niet te worden uitgegaan van onbeperkte ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij. Mogelijk wordt de veehouderij reeds beperkt door de aanwezigheid van andere geurgevoelige objecten. In de jurisprudentie is geaccepteerd dat onder omstandigheden de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande veehouderijen mogen worden beperkt, bijvoorbeeld indien concrete uitbreidingsplannen ontbreken (zoals ook in deze casus het geval is) en uitbreiding van het bedrijf in andere richtingen mogelijk is. Ook kan de situatie aan de orde zijn dat het niet aannemelijk is dat een bedrijf nog zal gaan uitbreiden (bijvoorbeeld omdat reeds geurgevoelige objecten op korte afstand aanwezig zijn).

Door de Omgevingsdienst Veluwe IJssel (OVIJ) is onderzocht of het reëel is dat de veehouderij in de toekomst verder zal uitbreiden. Op 14 februari 2012 is een omgevingsvergunning milieu verleend voor de uitbreiding van de veehouderij. Daarbij is ook een V-stacks vergunningen berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de woning aan de Markveldweg 25, 3 ou bedraagt. Omdat deze locatie is gelegen binnen de bebouwde kom bedraagt de geurnorm ook 3 ou. Dit beperkt de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij van reclamant reeds aanzienlijk. Wel zouden twee bestaande stallen emissiearm kunnen worden gemaakt, waardoor de geurbelasting per dier van 35,6 (A5) naar 24,9 (A400) verlaagd wordt. Dit kan ruimte scheppen voor toekomstige ontwikkelingen.

Bij de zienswijze is een berekening aangeleverd waarbij alle bronnen op één punt (linkerhoek) zijn gezet. In deze theoretische situatie bedraagt de geurbelasting ter plaatse van de Markveldweg 25 zelfs 5,2 ou (waar maximaal 3 ou is toegestaan). Het is dus niet reëel om er vanuit te gaan dat ooit alle bronnen op één punt zullen liggen, omdat dit in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij. Ook is onderzocht of er mogelijkheden zijn om vee te houden waarvoor vaste afstanden gelden, bijvoorbeeld voor vrouwelijk jongvee. In de zienswijze zijn alle bronnen op een punt gezet. Het lijkt gezien de relatief nieuwe bedrijfswoning en bijbehorende garage niet aannemelijk dat deze woning vervangen zal worden door een stal. Op basis van de huidige inrichting van het bouwvlak kan een extra stal enkel tussen de garage van de Markveldweg 18 en de stallen aan de noordkant van het perceel worden geplaatst. Vrouwelijk jongvee wordt gehouden in stallen met natuurlijke ventilatie. Het emissiepunt is dan het middelpunt van de stal. Vanaf dit punt geldt een vaste afstand van 50 meter tot de geurgevoelige objecten en een afstand van 25 meter van de gevel van de stal tot de gevel van de geurgevoelige objecten. Uit onderzoek van de OVIJ blijkt dat het bedrijventerrein buiten de geldende vaste afstanden is gelegen. Al met al wordt er geen aanleiding gezien voor het

oordeel dat het bedrijventerrein zal leiden tot een beperking van de (uitbreidingsmogelijkheden) van de veehouderij van reclamant. Daarnaast is na de ter visie legging het wijzigingsplan nog aangepast (mede naar aanleiding van het overleg dat met reclamant is gevoerd). Het bouwvlak van het bedrijventerrein waarbinnen geurgevoelige objecten gerealiseerd kunnen worden, is hiermee zo'n 35 meter verder van het bouwvlak van de bedrijfslocatie van reclamant af komen te liggen ten opzichte van de situatie zoals die was in het ontwerp van het wijzigingsplan.

- b. Bebouwde kom: De bebouwde kom in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) wordt niet bepaald door waar de verkeersborden van de bebouwde kom staan. Uit de Memorie van Toelichting van de Wet blijkt dat de bebouwde kom een aaneengesloten gebied is dat overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. De aard van de omgeving bepaalt waar de grens ligt. Om te spreken van bebouwde kom, moet er sprake zijn van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Het bedrijventerrein ligt in een overgangsgebied tussen het dorp (de woonkern van) Uddel en het buitengebied (met veel agrarische bedrijvigheid). In de omgeving van het bedrijventerrein zijn diverse (agrarische) bedrijven gelegen en enkele verspreid liggende woningen. Daarnaast ligt tussen het dorp en het bedrijventerrein een soort groene buffer. Deze buffer kan in deze hoedanigheid worden beschouwd als buffer tussen het dorp en het buitengebied. Er is sprake van een fysieke afscheiding tussen de woonbebouwing van het dorp en de bedrijvigheid naar het noorden. In de jurisprudentie is geaccepteerd dat geen sprake is van bebouwde kom als sprake is van een groene buffer, met voornamelijk agrarische gronden en er in dit gebied geen woningen worden gerealiseerd. De omstandigheid dat op het voorziene bedrijventerrein sprake zal zijn van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur, betekent ook niet dat het bedrijventerrein op zichzelf een bebouwde kom vormt. Samengevat betreft het hier een situatie buiten de bebouwde kom doordat het bedrijventerrein fysiek gescheiden is van de woonbebouwing van het dorp, niet de personendichtheid maar het karakter van het terrein van belang is en het terrein vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet het karakter heeft van een bebouwde kom. Voor de planlocatie geldt dus een geurnorm van 14 ou/m³ op basis van de Wgv. Voor de woning Markveldweg 25 aan de overzijde van de Markveldweg en binnen het dorp Uddel geldt een situatie binnen de bebouwde kom en zodoende een geurnorm van 3 ou/m³.
- c. Verblijfsklimaat: Door de Omgevingsdienst Veluwe IJssel (OVIJ) is wel degelijk onderzoek uitgevoerd naar de achtergrond geurbelasting. Dit onderzoek is in mei 2010 gedaan toen het plan in voorbereiding was voor het bedrijventerrein van 4 ha. Voor alle agrarische percelen nabij het bedrijventerrein zijn geurberekeningen uitgevoerd met behulp van het programma V-stacks vergunningen. Daarbij zijn de feitelijke/vergunde geurbelastingen berekend vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in Uddel door omliggende woningen van derden en nabij gelegen natuurgebieden. Uit deze berekeningen is gebleken dat van alle onderzochte agrarische bedrijven enkel de Markveldweg 18 een mogelijke belemmering vormde voor de gewenste ontwikkelingen van destijds. Uit de berekeningen kon namelijk worden afgeleid dat de voorgrondbelasting als gevolg van het bedrijf aan de Markveldweg 18 maatgevend is. Het plan is sindsdien gewijzigd en het bedrijventerrein is nu ook buiten de geurcontour van dit bedrijf geprojecteerd. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de OVIJ nog een nader onderzoek uitgevoerd met betrekking tot cumulatie van het aspect geur op basis van de actuele situatie. De gecumuleerde geurbelasting is berekend met het programma V-stacks vergunningen door de relevante agrarische bronnen in de omgeving van het plangebied (circa 200 meter) in één berekening te stoppen. Dit zijn de agrarische bedrijven gelegen aan de percelen Markveldweg 18, Markveldweg 20, Markveldweg 24, Markveldweg 28 en Elspeterweg 55. Uit de berekening (opgenomen als bijlage 4 van de Bijlagen bij de toelichting) komt naar voren dat de geurbelasting van de hierboven genoemde veehouderijen een geurbelasting oplevert rond de 14 ou/m³ op het westelijk deel van de planlocatie. Uit de berekening is op te maken dat het overig deel van de planlocatie een geurbelasting lager dan 14 ou/m³ heeft. Het bedrijventerrein wordt bestemd voor bedrijvigheid die een binding heeft met de agrarische enclave. Het bedrijventerrein ligt ook in een agrarische omgeving waar de achtergrondbelasting van geur hoger zal zijn dan in stedelijk gebied. De geurbelasting van het bedrijf Markveldweg 18 is ter plaatse van de planlocatie lager dan de wettelijke norm van 14,0 ou/m³. De planlocatie is niet gelegen binnen de geurcontour van dit bedrijf. Voor alle bedrijven die een relevante geurbijdrage leveren op de planlocatie is dit in totaal ca. 14-15 ou/m³. In het kader van een goede ruimtelijke ordening gelden geen geurnormen. De norm van 14 ou/m³ geldt voor individuele bedrijven, niet voor cumulatie. Deze norm kan natuurlijk wel als richtlijn gehanteerd

worden om een uitspraak te doen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de gecumuleerde geurberekening blijkt dat de geurbelasting op de planlocatie rond de 14 ou/m³ ligt, wat overeen komt met de geurnorm voor woningen buiten de bebouwde kom. Op het bedrijventerrein zijn naast de bestaande woning in het westelijk deel van het plangebied geen woningen bestemd, maar bedrijfsgebouwen. Deze dienen op grond van vaste jurisprudentie ook beschermd te worden tegen geurhinder. Het betreffen echter bedrijfsgebouwen die binding hebben met het gebied en van elders in het geurbelaste gebied worden verplaatst naar dit terrein. De gecumuleerde geurbelasting is vergelijkbaar met de geurnorm voor woningen/bedrijfsgebouwen van één individueel bedrijf en wordt gelet op het gebruik (werken) en de (eerdere) relatie met het gebied aanvaardbaar geacht. Daarnaast wordt in dit kader opgemerkt dat als gevolg van het overleg dat met reclamant heeft plaatsgevonden, het bouwvlak ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zo'n 35 meter is opgeschoven. Hiermee is de gecumuleerde geurbelasting op geurgevoelige objecten nog minder geworden en bedraagt de gecumuleerde geurbelasting ter plaatse van mogelijke geurgevoelige objecten overal minder dan 14 ou/m³. Deze (gecumuleerde) geurbelasting wordt aanvaardbaar geacht in relatie tot een goed verblijfsklimaat op het bedrijventerrein. Dit geldt ook voor de onbebouwde delen van het bedrijfsterrein, waarbij het ook nog eens aannemelijk is dat het verblijf van personen zeer beperkt blijft, zoals ter plaatse van de beoogde vrachtwagenstalling.

- d. Water: In hoofdstuk 5 van de Toelichting wordt op de waterhuishouding van het plan ingegaan. Naar aanleiding van de zienswijze is door Wareco Ingenieurs een notitie waterberging opgesteld. Deze notitie is als bijlage 2 van de Bijlagen bij de toelichting aan het wijzigingsplan toegevoegd. In de notitie is het plan voor de waterhuishouding nader uitgewerkt. Met de notitie wordt inzicht gegeven in de bergingsvraag en wordt aangetoond welke maatregelen nodig zijn om de bergingsopgave te realiseren en derhalve om wateroverlast voor de omgeving te voorkomen. Berekend is dat de benodigde berging in het plangebied 268 m³ is. De berging vindt voor 115 m³ plaats door infiltratie op de uit te geven kavels, 29 m³ in de wadi aan de Elspeterweg en de berging van de resterende 124 m³ vindt plaats door een aan te leggen infiltratie- en transportriool onder de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.
- e. Landschappelijke inpassing en inpassing in ruimtelijke structuur: Landschappelijke inpassing heeft niet primair tot doel dat er niets van het bedrijventerrein te zien mag zijn maar om het bedrijventerrein van een groenstructuur te voorzien die past in de bestaande ruimtelijke structuur van het omliggende dorps- en landschapsgebied en daarmee het zicht vanuit de omgeving op het bedrijventerrein te verzachten. Vanuit dat oogpunt wordt gekozen voor toepassing van een combinatie van opgaande begroeiing met bomen en hagen en een verschil in de manier hoe het terrein zich presenteert richting de Elspeterweg en de andere zijdes. De maatvoering die de groenzones hebben gekregen is voldoende breed om ook daadwerkelijk een beplantingsbeeld te realiseren dat voldoet aan bovenstaande doelstellingen. Er is daarmee sprake van een verantwoorde ruimtelijke inpassing passend bij zowel het landschapsbeeld als het beoogde gebruik van het terrein. Daarbij dient ook opgemerkt te worden dat een zorgvuldige landschappelijke inpassing en ruimtelijke ordening niet alleen bepaald wordt door de beplanting maar ook de totale stedenbouwkundige opzet en ontsluiting, het limiteren van bouwhoogte, welstandseisen m.b.t. de bebouwing zelf etc. De bedoeling is dat de houtwal zowel bestaat uit een onderbegroeiing als een boomlaag van inheemse boomsoorten. Dit had in het inpassingsplan / BKP explicieter omschreven kunnen worden. Gebruikelijk is dat in de verdere civieltechnische uitwerking pas soorten, maten etc. worden vastgelegd net als dat ook geldt voor de uitwerking van het waterhuishoudingsplan. Desalniettemin is in overleg met de ontwikkelaar en reclamant tot een aangepaste inpassing gekomen waarbij de landschappelijke inpassing is aangepast en de bouwgrens 35 meter verder is teruggelegd van het bedrijfsperceel van reclamant. De landschappelijke inpassing is in de bestemmingsregels voorwaardelijk voorgeschreven conform bijlage 1 van de Bijlagen bij de planregels.
- f. Bedrijfscategorieën – milieuzonering: De afstanden voor milieuzonering zijn correct op de plankaart ingetekend. Hierbij is 30 meter aangehouden vanaf de bedrijfswoning van reclamant tot aan het aanduidingsvlak waar milieucategorie 2 bedrijven zijn toegestaan, 50 meter voor de milieucategorie 3.1 bedrijven en 100 meter voor de milieucategorie 3.2. bedrijven. Na de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan is mede in overleg met reclamant het plan aangepast waarbij aan de westkant van het bedrijventerrein wordt voorzien in het stallen van vrachtwagens van het direct naast de planlocatie gelegen transportbedrijf. Hier is op de plankaart een specifieke aanduiding voor opgenomen. Voor deze ontwikkeling is specifiek onderzoek uitgevoerd waaruit kan worden opgemaakt dat het stallen van vrachtwagens op deze locatie uitvoerbaar is. De stelling dat het wijzigingsplan via de binnenplanse

afwijdingsbevoegdheid bedrijven toestaat in hogere milieucategorieën waardoor de milieugevolgen voor de omgeving worden vergroot, wordt niet gedeeld. Op grond van art. 3.6.1. van de planregels kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning bedrijfstypen toestaan die niet staan genoemd in de bedrijvenlijst. Ook kunnen in de betreffende aanduidingsvlakken bedrijven worden toegestaan die voorkomen in een hogere categorie in de Lijst van toegelaten bedrijven. In beide gevallen geldt dat deze bedrijven slechts zijn toegestaan indien die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijfstypen die ter plaatse bij recht zijn toegestaan.

- g. Geluid: De 2^e bedrijfswoning is in de berekening meegenomen en getoetst, het betreft punt 40 in het rekenmodel en de bijlagen. Ook in relatie tot deze woning geldt dat de aanpassing van de Elspeterweg, het extra verkeer van en naar het bedrijventerrein en de ontwikkeling van het bedrijventerrein ruimtelijk inpasbaar is en voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder.
- h. Verkeer en parkeren: Het klopt dat er bij de planontwikkeling gerekend is met een verkeersgeneratie van 403-483 mvt/etmaal, van deze gegevens is ook gebruik gemaakt bij het opstellen van bijvoorbeeld het akoestisch onderzoek. Deze verkeersgeneratie is ingeschat door verkeersmedewerkers van de gemeente Apeldoorn met behulp van kengetallen zoals gepubliceerd in publicatie 317 van het CROW: 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De uitgangspunten die hieraan ten grondslag lagen zijn een bebouwingspercentage van max. 80%, bedrijfsontwikkeling in buitengebied, tevens niet stedelijk gebied, de bedrijvigheid wordt getypeerd als arbeidsintensief/bezoekersextensief en het type werkmilieu is gemengd terrein. Van de verkeersgeneratie is 81% licht verkeer en 19% vrachtverkeer. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de berekening op basis van de gehanteerde normen niet zou stroken met de werkelijkheid, hieruit onaanvaardbare overlast zou volgen of anderszins de uitvoerbaarheid van het plan in de weg zou staan. Dit wordt zoal bevestigd door de concreet geïnteresseerde bedrijven en bedrijfstypen die in beeld zijn voor het bedrijventerrein. Dit is ook relevant voor hetgeen gesteld is over het realiteitsgehalte van de parkeernormen. Ook ten aanzien van de parkeernormen is er geen aanleiding om aan te nemen dat de normen niet realistisch zouden zijn. Tevens is in het plan voldoende ruimte gereserveerd om aan de parkeerbehoefte van zich aldaar te vestigen bedrijven invulling te geven. Zelfs als er een bedrijf zich aan zou dienen die aangeeft behoefte te hebben om meer parkeerplaatsen te realiseren dan de gestelde norm, dan is daar binnen het plangebied en specifiek op de uit te geven kavels voldoende ruimte voor om dit naar gelang de behoefte ook daadwerkelijk te realiseren.
- i. Bodemonderzoek: Formeel is er geen geldigheidsduur van toepassing bij een planwijziging. Ook bodemonderzoeken ouder dan 5 jaar mogen worden gebruikt. Er is geen aanleiding voor het oordeel dat de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand in twijfel getrokken dient te worden vanwege de bodemgesteldheid in het plangebied. Het is niet aannemelijk dat de onderzoeken uit 2008 niet meer actueel zijn. Er hebben ter plaatse geen verdachte activiteiten plaatsgevonden die tot andere conclusies hadden kunnen leiden. Ter plaatse van de woning aan Elspeterweg 67 en de bijbehorende schuren wordt de bodem aangemerkt als onverdacht op basis van het bodeminformatiesysteem en in dat geval is er geen noodzaak om hier in het kader van het wijzigingsplan een bodemonderzoek te eisen.
- j. PlanMER/Natura2000: Bij het voorbereiden van het plan is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Beoordeeld is of het voorziene bedrijventerrein een significant verstorend effect kan hebben op de habitattypen, habitatsoorten en vogelsoorten waarvoor het Natura-2000 gebied Veluwe is aangewezen. De resultaten van de beoordeling zijn vastgelegd in een tweetal rapportages, te weten een voortoets uit 2010 van Regelink Ecologisch Onderzoek en een vervolg hierop in de vorm van een effectbeoordeling stikstofdepositie uit 2014 van Langelaar Milieuadvies. Ondanks dat de voortoets van Regelink in 2010 is opgesteld, bevat deze nog voldoende actualiteitswaarde om als onderbouwing van het wijzigingsplan te fungeren. Dit wordt in de zienswijze in twijfel getrokken door de stelling dat de omstandigheden drastisch gewijzigd zouden zijn waardoor het in de rapportage gekwalificeerde jonge bos nu mogelijk wel geschikt is voor een soort als de wespendif en dat alleen al om deze reden het onderzoek geactualiseerd had moeten worden. Echter het actualiseren van een onderzoek is geen doel op zich. Zo werd er in de rapportage van Regelink nog vanuit gegaan dat het leefgebied van de wespendif aangrenzend aan het onderzoeksgebied lag, inmiddels heeft reclamant op deze locatie een 2^e bedrijfswoning gebouwd waardoor met zekerheid kan worden gesteld dat er ter plaatse geen leefgebied van de wespendif is. Ook gelet op de aanwezige overige verstoringen in het gebied kan worden gesteld dat deze bosrandzone geen leefgebied van de wespendif is. Daarnaast is de afstand van het plangebied van dit wijzigingsplan tot het Natura 2000-gebied, ten opzichte

van de situatie zoals die is onderzocht door Regelink, van 'aansluitend aan' vergroot tot 140 meter afstand, wat voor de effectbeoordeling zeker niet negatief zou uitpakken. Ook is in de rapportage op het type bedrijven ingegaan met een effectbeschouwing op het Natura-2000 gebied, waaronder luchtverontreiniging veroorzaakt door emissies van bijvoorbeeld stikstof- of fosfaat houdende stoffen. Als gevolg van deze beschouwing is de Lijst van toegelaten bedrijfstypen vrijgehouden van bedrijfstypen die in de basislijst van de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering zijn aangeduid met een L, waarbij luchtverontreiniging een relevant aspect is. Ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van verkeersbewegingen bestond er wel aanleiding om hier een aanvullend onderzoek naar te doen. Uit de rapportage van Langelaar uit 2014 blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat er geen effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie zullen optreden. Hierover heeft ook afstemming plaatsgevonden met het bevoegd gezag, in deze de provincie Gelderland. Op basis van de resultaten van de onderzoeken is het niet nodig een passende beoordeling te maken en evenmin een milieueffectrapport.

- k. Beleid: De stelling in de zienswijze dat aangetoond is dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de voorwaarden zoals die in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Agrarische Enclave zijn opgenomen, wordt niet gedeeld. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het wijzigingsplan is reeds gemotiveerd dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. De daartegenin gebrachte punten zijn hierboven van een beantwoording voorzien en blijven hetgeen gesteld is in paragraaf 4.3 gestand doen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan wel degelijk in overeenstemming is met zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, dit zoals ook is omschreven in de toelichting van dit wijzigingsplan. Onder andere wordt met dit wijzigingsplan invulling gegeven aan een ontwikkeling die expliciet in de structuurvisie van Uddel wordt aangekondigd en beschouwd de provincie Gelderland de ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie als een bestaand recht.
- l. Planschade: Elke ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen. Een van de mogelijke gevolgen is dat financiële schade wordt toegebracht aan derden. In beginsel moeten burgers die schade zelf dragen. In dit kader kunnen aan een bestemmingsplan dan ook geen blijvende rechten worden ontleend. Het kan echter voorkomen dat er schade wordt geleden die redelijkerwijs niet ten laste van belanghebbenden behoort te blijven, omdat de schade uitstijgt boven de normale schade die een ieder moet dragen. In zo'n situatie kunnen de belanghebbenden de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro verzoeken om een tegemoetkoming als gevolg van een wijziging in het planologische regime. Indien reclamant schade meent te lijden die redelijkerwijs niet ten laste van hem hoeft te blijven, staat het hem vrij te zijner tijd (na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan) de gemeente te verzoeken om een tegemoetkoming in de schade. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de gemeente anterieur met de ontwikkelaar overeen is gekomen dat eventuele planschade geheel voor zijn rekening komt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het plan aan te passen zoals in overleg met reclamant en andere partijen is besproken. Dit betreft het aanpassen van de landschappelijke inpassing, het terugleggen van de bouwgrens op grotere afstand van het perceel van reclamant en het mogelijk maken van het stallen van vrachtwagens in het oostelijk gedeelte van het bedrijventerrein ten behoeve van het reeds naastgelegen gevestigde vervoersbedrijf. Als gevolg hiervan is ook de toelichting op enkele punten aangevuld en is het beeldkwaliteitsplan hierop aangepast. Daarnaast is de toelichting aangevuld met een notitie waterberging en een geurberekening die ingaat op cumulatie.

4.2 Mr. L. Bolier, Nunspeterweg 25, 8075 AA Elspeet Namens [reclamant 2].

Inhoud van de zienswijze

Het perceel van reclamanten maakt onderdeel uit van het plangebied van het wijzigingsplan. De bestemming bedrijventerrein ontmoet geen bezwaar. De bestemming Groen ter plaatse van het perceel dat vooralsnog eigendom is van reclamanten roept echter vragen op.

- a. Overgangsrecht: Reclamanten vragen de toepasselijkheid van het overgangsrecht voor het bijgebouw dat in de groenbestemming aanwezig is te bevestigen.

- b. Realisatieverplichting: Reclamanten geven aan dat zij geen verplichtingen op zich wensen te nemen ten aanzien van de feitelijke aanleg/inrichting van de groenbestemming.

Beoordeling

- a. Overgangsrecht: Het betreft een bijgebouw dat is gebouwd conform een voor het bouwwerk in 1984 verleende bouwvergunning. Het bijgebouw valt onder het overgangsrecht. Het bepaalde in planregel 16.1 is hierop van toepassing en het bepaalde in artikel 16.3 is niet aan de orde.
- b. Realisatieverplichting: Ten aanzien van de bestemming Groen ter plaatse van het perceel van reclamanten geldt geen verplichting tot het realiseren van bepaalde groenelementen. Dit in tegenstelling tot de naastgelegen bestemming Groen-Landschapselement waar een dergelijke verplichting wel van toepassing is. De situatie zoals feitelijk nu aanwezig voldoet derhalve. De essentie van het opnemen van de groenbestemming ter plaatse is gelegen in de voorkeur de bestaande groene uitstraling van deze gronden te handhaven en verharding alsmede het gebruik ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in de toekomst te voorkomen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de toepasselijkheid van het overgangsrecht voor het bijgebouw te bevestigen en toe te lichten dat reclamanten geen verplichtingen hebben ten aanzien van de aanleg van groenelementen. Dit is reeds gemeld per brief van 2 juni 2015.

4.3 Mr. L. Bolier, Nunspeterweg 25, 8075 AA Elspeet namens [reclamant 3].

Inhoud van de zienswijze

- a. Ontsluiting bedrijventerrein: Reclamant is eigenaar van het perceel direct naast het plangebied. Zijn perceel ligt eveneens binnen het gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is opgenomen. Het ligt in de bedoeling van reclamant te zijner tijd te verzoeken ook voor zijn perceel toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Uit het gestelde in de paragrafen 5.5. en 7.2 van de plantoelichting kan worden afgeleid dat een bestuurlijk standpunt is ingenomen met betrekking tot de ontsluiting van het bedrijventerrein, te weten een enkele uitweg richting de Elspeterweg. Bij de realisering van een volgende fase zal derhalve gebruik moeten worden gemaakt van de uitweg die mogelijk wordt gemaakt in onderhavig wijzigingsplan. Reclamant wenst duidelijkheid te hebben dat hij voor de ontsluiting van het perceel op zijn perceel aan te leggen bedrijventerrein voldoende zekerheid heeft dat hij ook inderdaad gebruik kan maken van deze uitweg. Reclamant is van oordeel dat het in planologisch opzicht en met het oog op de toekomst, noodzakelijk is op dit moment al vast te leggen dat de belanghebbenden bij mogelijke volgende fases zonder bezwaar gebruik kunnen maken van de ontsluitingsweg binnen het plangebied van het wijzigingsplan dat nu aan de orde is. Reclamant constateert dat uit de planregels volgt dat binnen de bestemming Groen-Landschapselement, terecht de mogelijkheid is opgenomen binnen deze bestemming een ontsluiting richting het noordelijker gelegen gebied te creëren. Reclamant hecht er echter ook aan dat wordt vastgelegd dat ook daadwerkelijk kan worden ontsloten op de Elspeterweg. Appellant merkt in dit verband op dat het in ieder geval voor de hand ligt nu al te bepalen dat de aan te leggen weg op de wegenlegger als openbare weg wordt geduid en verdient het de voorkeur dat de gemeente de weg na aanleg in eigendom krijgt.
- b. Grondexploitatieovereenkomst: Uit de tekst van paragraaf 5.5. van de plantoelichting kan worden afgeleid dat er tussen de initiatiefnemer en de gemeente Apeldoorn afspraken zijn gemaakt over o.a. eventuele overdracht van openbaar gebied. Er van uitgaande dat de aan te leggen weg (al dan niet gedeeltelijk) openbaar gebied zal worden, is het voor appellant van belang te weten welke afspraken er zijn gemaakt. Reclamant verzoekt om een afschrift van de overeenkomst c.q. de gemaakte afspraken aan hem toe te zenden.
- c. Groenbestemmingen: Terecht wordt in het ontwerpplan aandacht besteed aan de noodzakelijke landschappelijke inpassing. Het is reclamant onduidelijk of de ontwikkelaar eigenaar is van de gronden voor zover het de bestemming Groen betreft en welke gevolgen dat heeft voor de daadwerkelijke aanleg van groen. Voorkomen dient te worden dat hiervoor uiteindelijk gronden van appellant zijn benodigd. Er wordt een bestemming Groen-Landschapselement voorgesteld die naar mag worden aangenomen ook daadwerkelijk moet

worden gerealiseerd. Er van uitgaande dat er ook een volgende fase komt die ook landschappelijk zal moeten worden ingepast ontstaat de situatie dat de nu beoogde beplanting weer moet/kan worden verwijderd en worden 'verplaatst' naar het terrein van reclamant. In dat verband ligt het meer dan voor de hand, en is dat voor reclamant ook bespreekbaar, deze bestemming nu al te leggen op de strook waar deze uiteindelijk ook moet worden gerealiseerd.

- d. Toelichting en aanvulling zienswijze aangepast plan: In de aanvulling en in de mondelinge toelichting die op de zienswijze is gegeven is nogmaals op bovenstaande punten ingegaan waarbij met klem wordt opgemerkt dat de te bereiken eindsituatie het uitgangspunt behoort te zijn. In dat verband zijn dan ook onder andere de opmerkingen gemaakt over de bestemming Groen-Landschapselement die het mogelijk maakt een afschermende beplanting aan te brengen. Er van uitgaande dat deze beplanting niet meer noodzakelijk is op een moment dat de ontwikkeling op het terrein van reclamant aan de orde komt, ligt het meer dan voor de hand de te leggen bestemmingen daar nu al op af te stemmen. Deze opmerking wordt ook gemaakt in verband met de te realiseren wegenstructuur. In de optiek van reclamant zou het meer dan voor de hand liggen een wijzigingsplan in procedure te brengen waarbij de groenbestemming wordt gelegd ten noorden van het perceel van reclamant zoals in een aangeleverde schetstekening is aangegeven. De verkeersbestemming zou dan kunnen worden gelegd deels op gronden van Hop Holding en deels op gronden van reclamant. Dat levert op dat: de bouwvlakken van het plangebied van onderhavig wijzigingsplan kunnen worden vergroot, als het groen wordt aangelegd op gronden van reclamant er netto meer bedrijfsterrein kan worden ingericht en dat laatste is ook aan de orde indien op beider grond een weg kan worden aangelegd en in die zin de verkeersbestemming wordt aangepast.
- e. Duurzame verstedelijking: Reclamant verzoekt aandacht te schenken aan de 'ladder duurzame verstedelijking'. Op dit punt is er bij hem twijfel of een voldoende motivering wordt opgenomen. In dat verband betwijfelt cliënt bijvoorbeeld of de impliciete stelling dat invulling wordt gegeven aan een regionale behoefte, terwijl in de regio geen bedrijfsterreinen beschikbaar zijn, stand kan houden als onder 'regio' wordt verstaan het plangebied 'agrarische enclave'.

Beoordeling

- a. Ontsluiting bedrijventerrein: De realisatie van een bedrijventerrein aan de Elspeterweg in Uddel is al vele jaren aan de orde. Al in het bestemmingsplan Buitengebied Agrarische Enclave uit 2001 was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische gronden te wijzigen om een bedrijventerrein te realiseren. Ondanks dat er al vele jaren over heen zijn gegaan, heeft dit nog niet geleid tot een vastgesteld bestemmingsplan dat de aanleg van het terrein ook daadwerkelijk mogelijk maakt. Wij beseffen dat het ook zeker geen eenvoudige opgave is om dit voor elkaar te krijgen. Dit zoals ook bleek toen enkele jaren geleden op verzoek van Uttilo BV een plan in procedure was gebracht voor circa 3 ha aan bedrijventerrein. Een plan waar reclamant ook bij betrokken was en waar zijn gronden geheel in waren opgenomen. In 2011 is op verzoek van Uttilo BV het project stopgezet vanwege de economische crisis. Op verzoek van G. Hop Holding BV krijgt dit plan in afgeslankte vorm, met voorliggend wijzigingsplan, een vervolg. Het plan dat nu voorligt bedraagt 0,93 ha en is gesitueerd aansluitend aan enkele bestaande bedrijvenkavels aan de Elspeterweg, deels achter de bestaande bebouwing van het perceel Elspeterweg 67 en dat ook onderdeel uitmaakt van het plangebied. In meerdere opzichten is deze locatie veruit de meest logische plek om een vervolg te geven aan het eerdere (grotere) plan en om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Aan de orde is nu de planologische procedure gericht op het mogelijk maken van deze ruimtelijke ontwikkeling. De afweging of meegewerkt wordt aan zo'n ruimtelijke ontwikkeling gebeurt op ruimtelijk relevante gronden. Bij de afweging omtrent medewerking aan het verzoek van G. Hop Holding is zo'n afweging gemaakt. Hierin is niet aan de orde of de onderhandelingspositie tussen private partijen onderling verandert wanneer reclamant besluit om te zijner tijd ook een verzoek om medewerking in te dienen om op het naastgelegen perceel bedrijfsterrein tot ontwikkeling te brengen. Wanneer reclamant schade lijdt als gevolg van het wijzigingsplan die redelijkerwijs niet ten laste van reclamant behoort te blijven, dan kan reclamant verzoeken om een tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 Wro. Zie hiervoor ook de beantwoording in paragraaf 4.1 onder L. De grond waarop de ontsluitingsweg is geprojecteerd, is in eigendom van de ontwikkelaar die de weg zal aanleggen en in onderhoud en beheer nemen. Voor de aansluiting op de Elspeterweg die in eigendom is van de provincie Gelderland heeft de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten met de provincie. Er zijn geen afspraken gemaakt met de ontwikkelaar om het eigendom van de interne ontsluitingsweg te zijner tijd over te

dragen aan de gemeente Apeldoorn. Wel vindt de aanleg in overleg met de gemeente tot stand waarbij onder andere het programma van eisen is doorgesproken. Dit met de gedachte dat wanneer er in de toekomst sprake is van een verzoek aan de gemeente om de weg in beheer en onderhoud te nemen, dat de eigenschappen van de weg en de gekozen materiaaltoepassingen hierin geen belemmerende factor zullen zijn. Uit overleg met de ontwikkelaar blijkt dat hij absoluut bereid is om met reclamant afspraken te maken over het gebruik van de ontsluitingsweg wanneer in de toekomst blijkt dat tot ontwikkeling van het perceel van reclamant wordt overgegaan. Om deze reden heeft hij juist ook verzocht om de afwijkingsbevoegdheid in de bestemming Groen-Landschapselement om een doorsteek mogelijk te maken naar het naastgelegen perceel van reclamant.

- b. Grondexploitatieovereenkomst: Naar aanleiding van de zienswijze is de gesloten overeenkomst met begeleidend schrijven op 29 mei 2015 aan reclamant toegezonden.
- c. Groenbestemmingen: De gronden met de bestemming Groen zijn, voor zover aansluitend aan het perceel van reclamant, niet in eigendom van de ontwikkelaar. Deze gronden behoren bij het perceel Elspeterweg 67 en hier is geen realisatieverplichting in het plan op van toepassing en er zijn geen gronden van reclamant voor nodig. De bestemming Groen-Landschapselement is geheel in eigendom van de ontwikkelaar en deze bestemming dient inderdaad gerealiseerd te worden conform het landschapsplan zoals dat in bijlage 1 van de Bijlagen van de regels is opgenomen. De stelling in de zienswijze dat het meer voor de hand ligt om de landschappelijke inpassing te laten plaatsvinden op de gronden van reclamant, met het vooruitzicht op een mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein, wordt niet gedeeld. Aan de orde is het wijzigingsplan dat op verzoek van de eigenaren in procedure is gebracht. Deze ontwikkeling dient landschappelijk te worden ingepast en dat is wat met de bestemming Groen-Landschapselement wordt beoogd. De gronden van reclamant maken geen onderdeel uit van het verzoek en de haalbaarheid van het ontwikkelen van bedrijfsterrein op het perceel van reclamant is niet onderzocht. Zo maakt het perceel bijvoorbeeld ook geen onderdeel uit van de onderzoeksrapportages die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Aangezien een eventuele uitbreiding nu niet aan de orde, dient het nu voorliggende plan dan ook in zijn eigen landschappelijke inpassing te voorzien. Mocht dit op termijn vanwege een uitbreiding om aanpassingen vragen dan zal op dat moment bekeken moeten worden of de nu te realiseren groenzone een integraal onderdeel van het bedrijventerrein blijft uitmaken of zoals reclamant stelt verplaatst wordt naar een nieuwe buitenrand.
- d. Toelichting en aanvulling zienswijze aangepast plan: Aan de orde is een wijzigingsplan dat op verzoek van de eigenaren in procedure is gebracht en waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Apeldoorn. In het verzoek zijn de gronden van reclamant niet opgenomen en van reclamant is tot op heden geen concreet verzoek tot medewerking ontvangen. Een eventuele toekomstige uitbreiding op de naastgelegen percelen, waaronder het perceel van reclamant met een oppervlak van circa 1 ha, maakt nu geen onderdeel uit van de planvorming. Wij zien geen aanleiding om de bestaande afspraken open te breken, de haalbaarheid van de aanpassingen te onderzoeken, een nieuw wijzigingsplan in procedure te brengen en om de gronden van reclamant in dit stadium aan het plangebied toe te voegen. De haalbaarheid van het ontwikkelen van een bedrijventerrein op het perceel van reclamant, alsmede het maken van afspraken hierover, zullen wij onderzoeken naar aanleiding van een concreet verzoek van reclamant hiertoe. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de haalbaarheid van het ontwikkelen van een bedrijventerrein op de twee percelen direct ten noorden van het perceel van reclamant, waaronder het perceel dat ook in eigendom is van Hop Holding, ook pas wordt onderzocht naar aanleiding van een concreet verzoek hiertoe.
- e. Duurzame verstedelijking: In paragraaf 4.4 van de plantoelichting is reeds uitvoerig ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. In beantwoording op de zienswijze wordt hier dan ook naar verwezen. Zoals in de toelichting omschreven is de locatie voor 3,8 ha opgenomen in het Regionaal Programma Bedrijventerrein, onderhavig plangebied beslaat daar slechts 0,93 ha van (en een deel hiervan is al ingevuld met bebouwing, te weten Elspeterweg 67). Het plangebied is gesitueerd op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, aansluitend aan enkele bestaande bedrijfskavels langs de Elspeterweg. In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de behoefte aan bedrijfskavels in de agrarische enclave en specifiek in Uddel. In bijlage 5 van de toelichting is een behoefteraming opgenomen opgesteld door Quadraat Management. Het plangebied is al lang in beeld voor de invulling als bedrijventerrein. De keuze hiervoor vindt zijn grondslag in diverse beleidsplannen/visies die in de loop der tijd zijn opgesteld waaronder een Structuurplan Landelijk gebied (1994), Bestemmingsplan Buitengebied Agrarische Enclave

(2001), Dorpsvisie Uddel (2007), Structuurvisie Uddel (2011) en het bestemmingsplan Agrarische Enclave (2013). Ook lag er op basis van het voormalige Streekplan (2005) een zoekzone voor werken aan de Elspeterweg. Met deze zoekzones zijn op provinciaal en regionaal schaalniveau integraal afgewogen keuzes gemaakt over onder andere de plaatsen waar bedrijventerreinen gerealiseerd kunnen worden binnen Gelderland. De aanleiding om een bedrijventerrein aan de Elspeterweg concreet te benoemen in deze beleidsplannen/visies is juist omdat er al lange tijd een duidelijke behoefte aan een dergelijk terrein in Uddel wordt geconstateerd en deze locatie vanwege de eigenschappen en ontsluitingsmogelijkheden zich hier zeer goed voor leent. Bij de ontwikkelaar hebben zich verschillende bedrijven gemeld met interesse voor het bedrijventerrein. Het zijn bedrijven uit onder andere de branches Elektrotechniek, Bouw (zzp-ers), Zonne-energie, Makelaardij, Accountancy en Transport. Alle geïnteresseerde bedrijven hebben een duidelijke relatie met Uddel en doen het uitgevoerde onderzoek van Quadraat management staven. Houtbewerkingsbedrijf Bronkhorst Buitenleven is o.a. een concrete partij die zich op een grote kavel van het bedrijventerrein zal vestigen en het naastgelegen HBT Transport zal de meest westelijk gelegen kavel inzetten voor de stalling van vrachtwagens op onbebouwd terrein.

Conclusie

Op verzoek van reclamant is de grondexploitatieovereenkomst toegezonden. Voor het overige wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

4.4 [reclamant 4]

Inhoud van de zienswijze

- a. Communicatie: Reclamant geeft aan dat het vreemd is dat hij geen brief heeft gehad van de gemeente Apeldoorn om te reageren op het ontwerp. Zijn uitrit zit recht tegenover het ontwerp plan en zijn perceel zit in een straal van 150 meter van het plan. Ook voor de informatie bijeenkomst, belegd door de ontwikkelaar, heeft reclamant geen uitnodiging ontvangen. Hoewel reclamant geen direct zicht heeft op het ontwerp aangezien zijn perceel achter de huisnummers 68 en 72 is gelegen, stelt reclamant wel degelijk belanghebbende te zijn. Daarbij dient er gedacht te worden aan de thema's omgeving, geluid, licht en stank. Bij telefonische navraag door reclamant is aangegeven dat in 2013 het hoofdbestemmingsplan voor de agrarische enclave is vastgesteld. Hiervan was de buurt niet op de hoogte. Blijkbaar vond de gemeente het toen niet nodig om als extra service ons te informeren.
- b. Ruimtelijke inpassing, reclame en verlichting: Het landelijke, agrarische karakter in de omgeving van het huis van reclamant verdwijnt. Weilandten worden geasfalteerd en volgebouwd met grote en hoge blokkendozen. Het beeld van weiland met grazende koeien en schapen wordt daardoor drastisch gewijzigd. De in de avond en nacht donkere omgeving wordt straks verlicht met lantaarnpalen en mogelijk lichtreclame e.d. De omgeving wordt vervuild met extra verkeer, geluidsoverlast, licht etc. Lantaarnpalen, reclameborden, beveiligingsverlichting zullen een zware inbreuk doen op het nu nog aanwezige plattelandskarakter.
- c. Ontwaarding woningen: Waardebepalende factoren van een woning zijn naast de kenmerken van de woning, de gewildheid van de omgeving of buurt en de ligging. Op deze laatste kenmerken wordt inbreuk gedaan. De waarde van onze woning zakt daardoor met tenminste € 50.000. We zullen te zijner tijd deze planschade op de gemeente gaan verhalen.
- d. Duurzame verstedelijking: Reclamant denkt dat de gemeente Apeldoorn niet voldoende rekening houdt met de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking. De gemeente moet zich niet laten misleiden door de conclusies van het rapport opgesteld door Quadraat Management. Reclamant zet vraagtekens bij de conclusies van dit rapport en zou graag met naam en toenaam willen horen welke bedrijven zich daadwerkelijk willen gaan vestigen op het nieuwe terrein. In veel gevallen is het zo, dat men best wil aangeven dat men op zoek is naar een mooiere en ruimere locatie, maar het belangrijkste afweegpunt is tegen welke kosten dit dan gerealiseerd kan worden. De ontwikkelaar is in dit stadium niet in staat aan te geven wat de kosten zullen zijn. Straks hoort men de prijs per m² en dan haakt men af. Bovendien zou het industrieterrein gelden voor Uddel-Garderen-Speuld-Elspeet. De gemeente Apeldoorn gaat dus concurreren om de bedrijvigheid en probeert bedrijven aan te trekken buiten Uddel, uit de gemeenten Barneveld, Ermelo en Nunspeet. In deze gemeente, maar ook op de industrieterreinen in Apeldoorn is voldoende leegstand.

- e. Omvang bedrijventerrein en fasering: Veel kleine ondernemers opereren nu vanuit een pand of schuur, welke hun eigendom zijn, of die ze goedkoop huren. De vaste kosten hiervan zijn minimaal. Zij zullen zich nog wel een aantal keren bedenken voor zij naar een duur terrein gaan. Zij vallen nu onder een gedoogbeleid. Dat is mijns inziens ook goed, omdat daarmee spreiding blijft van industrie, wat hoort bij een plattelands karakter. Daarmee zal het aantal gewenste m² industrieterrein ook vele malen lager zijn dan in de beginsituatie. Wij zien deze 1^e fase als een opstart naar bebouwing van de gehele locatie. Dus ook deze 1^e fase mag geen doorgang vinden.
- f. Belangen en leefbaarheid Uddel: Waarom laat de gemeente zich voor het karretje spannen van de ontwikkelaar. Het enige belang wat de ontwikkelaar dient is het eigen belang. Waarom zou de gemeente Apeldoorn, waar het financieel ook niet voor de wind gaat (ontstaan door dezelfde redenen als waar het hier over gaat), het risico nemen om veel te investeren in de aanleg van de infrastructuur, om achteraf tot de ontdekking te komen, dat de bedrijven die de behoefte aangaven, alsnog afhaken? En zelfs als het vrij zeker is dat er voldoende animo is, waarom zou de gemeente Apeldoorn dan investeren in de aanleg van nieuwe infrastructuur, terwijl er in Apeldoorn al voldoende infrastructuur ligt waarbij er nog geen bebouwing heeft plaatsgevonden. Hop Holding kan zich met zijn bedrijven ook vestigen op een van de industrieterreinen in Apeldoorn. Daar is niks mis mee. In Apeldoorn zijn er voldoende mogelijkheden. Daarmee dient de gemeente Apeldoorn een dorpje als Uddel, om het te handhaven als rustige woonwijk en rustig buitengebied. En zelfs als het vrij zeker is dat er voldoende animo is, en de infrastructuur zelf wordt bekostigd, dan nog is het zonde om zo'n natuur, agrarisch gebied op te geven voor industrie, terwijl er op de industrieterreinen van Apeldoorn alternatieven voldoende zijn. Het maakt voor de inwoners van Uddel niet uit of men in Uddel kan werken of in de omliggende gemeenten. Het argument van werkgelegenheid, zoals dat aangetoond wordt in het plan is een flauwekul argument. Als een bedrijf groter wordt is het juist goed dat het zich gaat vestigen in een van de bovengenoemde gemeenten. De inwoner van Uddel kan ook naar de grotere industrieterreinen in de omgeving (allemaal binnen een straal van 20 km) reizen. De overgrote meerderheid van Uddel werkt buiten het dorp. Een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van het gebied is, dat er zoveel mogelijk goedkope woningen worden gebouwd, waardoor de jonge gezinnen in Uddel blijven wonen. Dit bevordert de kleine middenstand (supermarkt, slager, bakker etc.) Alle andere industrie kan buiten Uddel.
- g. Geluidsoverlast: Het aanleggen van een industrieterrein heeft een verkeersaantrekkende en verkeersgenererende werking. Volgens het akoestisch rapport zitten een aantal woningen aan de Elspeterweg al behoorlijk richting de grens van het toelaatbare. In dit rapport is naar mijn overtuiging onvoldoende rekening gehouden met de bedrijven Alpuro en HBT-transport. HBT-transport is de hoofdvervoerder van Alpuro. Door een toename in tonnages van Alpuro is het vrachtverkeer in onze omgeving de laatste maanden gigantisch toegenomen. En voor de toekomst wil Alpuro haar productie van 200 ton uitbreiden naar 280 ton. Dat betekent weer een forse toename van zwaar vrachtverkeer in onze omgeving. Dit is niet doorgerekend in het akoestisch onderzoek. Wij hebben als buurt onlangs nog een klacht ingediend bij de gemeente Apeldoorn en deze heeft de omgevingsdienst Veluwe IJssel ingeschakeld. Alpuro kwam vervolgens met een leuk rapport met allerlei acties, maar wij moesten als buurt de Omgevingsdienst inseinen dat Alpuro zich niet hield aan de gemaakte afspraken c.q. acties in dit rapport. De Omgevingsdienst was al tevreden met het rapport alleen. Uit eigen beweging wordt door de gemeente weinig afgedwongen. Zij is al snel tevreden met een rapport, maar toetst dit vervolgens niet of de gemeten waarden hierin kloppen. Dus op het gebied van handhaving aan de toegestane vergunningen door de gemeente hebben we wel een vertrouwensdeuk opgelopen. Alpuro heeft diverse aanpassingen gedaan, maar het lukt hun nog steeds niet om binnen de toegestane waarden te blijven. De Omgevingsdienst denkt dat alles al weer voor elkaar is, maar dat is zeker niet zo. De Omgevingsdienst geeft aan dat de situatie redelijk uniek is, dat de buurt met het bedrijf om tafel zit. Momenteel zit ondergetekende met de directie van Alpuro en diverse adviesbureaus aan tafel om de overlast hiervan onder controle te krijgen. De laatste status is dat er per 1 mei een nieuw rapport uitkomt waarin de decibellen opnieuw zijn berekend. Alpuro is welwillend in het vinden van oplossingen omdat het zelf ook beseft dat ze niet binnen de waarden van de verstrekte vergunning zitten. Bovendien willen ze de buurt tevreden houden. Dat mag ook wel als je uitgangspunt van beleid "duurzaam" ondernemen is. Maar, wat ik eigenlijk wil zeggen is dat we dit van de gemeente moeten kunnen verwachten. Wat we nu zien gebeuren is dat het een gedeelte van het probleem (overlast van vrachtwagens) verlegd wordt naar HBT-transport. Wij vragen ons werkelijk af in hoeverre de gemeente helder heeft of dit bedrijf werkt binnen de toegestane

vergunningen en of de gemeente op de hoogte is van wat daar allemaal gebeurt. Onze omgeving wordt al meer dan is toegestaan belast door deze 2 bedrijven. Laat de omgevingsdienst maar eens een aantal dagen en nachten meten bij Alpuro en HBT. Dan kan de conclusie niet anders zijn dan dat de buurt al meer dan toegestaan akoestisch wordt belast!! Ook daarom willen wij niet dat er nog meer bedrijven in onze omgeving komen. In het bestemmingsplan staat onze wijk aangegeven als “rustige woonwijk” en “rustig buitengebied”!?

Beoordeling

- a. Communicatie: In 2009 is door reclamant een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan voor het bedrijventerrein (toen circa 4 ha). Toen de initiatiefnemers besloten om het project voorlopig te stoppen, heeft ook reclamant hiervan vanuit de gemeente een brief ontvangen. In deze brief is ook aangegeven dat er een bestemmingsplan voor de Agrarische Enclave wordt voorbereid en dat nog wordt onderzocht of een regeling daarin voor het bedrijventerrein haalbaar is. Over de voorbereiding en besluitvorming van dit bestemmingsplan is gecommuniceerd zoals gebruikelijk bij het actualiseren van een dergelijk bestemmingsplan. Zo is hier onder andere op verschillende momenten in het Stadsblad over gecommuniceerd en is tevens huis aan huis informatie verspreid binnen het plangebied. Reclamant is overigens woonachtig buiten het plangebied, namelijk in het plangebied van Dorp Uddel. De stelling wordt gedeeld dat, gelet op de situering van het perceel van reclamant, het beter was geweest als reclamant ook een bewonersbrief vanuit de gemeente had ontvangen over de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan. Desalniettemin wordt echter geconstateerd dat reclamant hierdoor niet in zijn belang is geschaad aangezien hij tijdig een zienswijze naar voren heeft weten te brengen. Zie daarnaast over de communicatie en voorgeschiedenis hetgeen is gesteld in paragraaf 2 van deze nota.
- b. Ruimtelijke inpassing, reclame en verlichting: Dat door de realisatie van een bedrijventerrein het ruimtelijke beeld ter plaatse wijzigt, is duidelijk. Bij de afweging omtrent medewerking aan het bedrijventerrein is nagegaan of zo'n wijziging ruimtelijk passend wordt geacht. Alle ruimtelijk relevante aspecten, waaronder landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige en milieuhygiënische, zijn daarbij betrokken. Verder is het plan getoetst aan wet- en regelgeving. Conclusie hieruit is dat het bedrijventerrein als een ruimtelijk passende ontwikkeling wordt beschouwd, die gelet op de wetgeving tevens uitvoerbaar is. Opgemerkt wordt dat aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein een specifieke reden ten grondslag ligt, namelijk het binnen de Agrarische Enclave een plek bieden aan bedrijvigheid die een binding heeft met de enclave. Met een bedrijventerrein kunnen aan zowel startende bedrijven als bestaande bedrijven uit de enclave, die op hun bestaande locatie onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben, bijvoorbeeld door de ligging in een dorpskern, ruimte worden geboden. Een dergelijk bedrijventerrein is op dit moment niet aanwezig in de enclave. Met zo'n mogelijkheid voor dergelijke bedrijvigheid kan deze behouden blijven voor de Agrarische Enclave, wat een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van het gebied. Al in 1994 is het nu aan de orde zijnde plangebied aangewezen als geschikte locatie voor een kleinschalig bedrijventerrein en in 2001 is dat bevestigd in het bestemmingsplan Buitengebied Agrarische Enclave, waarin de locatie al specifiek werd aangewezen als plek voor een bedrijventerrein ten behoeve van de bedrijvigheid uit de Agrarische Enclave. De locatie voor het bedrijventerrein grenst direct aan de Elspeterweg. Deze provinciale weg vormt één van de hoofdwegen van de Agrarische Enclave. Ook de ligging, weliswaar afgescheiden van maar wel nabij het dorp Uddel en het feit dat de locatie op dit moment geen hoge ruimtelijke waarde kent maken de plek geschikt voor de vestiging van een bedrijventerrein. Het betreft een kleinschalig bedrijventerrein, welke op een zorgvuldige wijze ingepast wordt in de omgeving. Maatregelen die dit waarborgen zijn onder andere het aanbrengen van groenvoorzieningen aan de randen van het terrein en het aanhouden van een maatvoering voor de bedrijfskavels en –bebouwing waarbij rekening is gehouden met de omgeving. Ter referentie, voor de omliggende agrarische bestemmingen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 12 meter, voor de omliggende woningen geldt een maximale goothoogte van 4 meter waarbij de maximale bouwhoogte is vrijgelaten, voor de omliggende bedrijven is een goot- en bouwhoogte van 6 en 8,5 meter van toepassing en voor het aan de overzijde van de Elspeterweg gelegen bedrijfsbebouwing van Alpuro geldt voor het aan de weg gesitueerde gedeelte een goot- en bouwhoogte van 10 meter met in de 2^e lijn een uitschieter van de toegestane goot- en bouwhoogte van 20 meter. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van voorliggend wijzigingsplan wordt als passend gezien bij de aard van de toegestane functies en als passend op de locatie. Tevens wordt opgemerkt dat de maximale goot- en bouwhoogte niet binnen het

gehele plangebied gelijk is. Voor de kavels langs de Elspeterweg is in het wijzigingsplan een goot- en bouwhoogte van 3 en 7 meter opgenomen. Het bouwvlak waar de bebouwing tot 11 meter hoog gerealiseerd kan worden ligt in de zone daarachter. De kavels met een goot- en bouwhoogte van 3 en 7 meter liggen tussen dit bouwvlak en de woningen aan de andere kant van de Elspeterweg in. Het bedrijventerrein is hiermee stedenbouwkundig zo vormgegeven dat er een verschil wordt gerealiseerd tussen een voorzone langs de Elspeterweg en een zone daarachter. Door die voorzone wordt het bebouwingsbeeld dat al langs de Elspeterweg aanwezig is voortgezet en komt de kern van het bedrijventerrein t.o.v. de Elspeterweg en de woningen daarlangs visueel op afstand te staan. Onder andere door de maatvoeringseisen in het wijzigingsplan en omdat in het beeldkwaliteitsplan eisen zijn opgenomen voor de nieuwe bebouwing langs de Elspeterweg, wordt voorkomen dat er zogezegde grote hoge blokkendozen gerealiseerd worden. De aanleg van landschapselementen zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing. Het welstandsniveau wordt niet veranderd. Wel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Enerzijds om te dienen als een handvat waarin afstemming is gezocht over de ruimtelijke invulling van de locatie en als basis om het wijzigingsplan op te stellen. Anderzijds ook door een aanvulling te zijn op het gebiedsgerichte welstandsbeleid wat er al ligt voor de Agrarische Enclave, te weten het beeldkwaliteitsplan Agrarische Enclave uit 2013. In het beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen voor een zorgvuldige architectonische invulling van de nieuwbouw die recht doet aan de functie en de bestaande omgeving. Dit om te zorgen dat specifiek voor de te realiseren bedrijfskavels op detail en waar nodig nader (en aanvullend op de criteria die al gelden) op beeldkwaliteit kan worden gestuurd. De verlichting zal functioneel van aard zijn en bovendien worden uitgevoerd met armaturen die het licht zo economisch mogelijk daar heen 'werpen' waar het moet zijn (de grond). Lichtuitstraling naar de omgeving wordt daarmee voorkomen. Er wordt terughoudend omgegaan met verdere verlichtingsmogelijkheden en reclame. Zowel vanuit het algemene reclamebeleid dat geldt als vanuit de toetsing in het kader van de ruimtelijke kwaliteit. Reclame wordt niet aangebracht op voor- en zijgevels maar op een reclamezuil van max 2m hoog op het terrein of aan achtergevel. Om lichtverstrooiing te voorkomen richting het landschap dient de reclameverlichting dagelijks automatisch uitgeschakeld te zijn tussen 23:00 en 06:00. Aanlichten van gebouwen grenzend aan het landschap is niet toegestaan. Ook wordt voor de landschappelijke en ruimtelijke inpassing verwezen naar de beoordeling in § 4.1 onder E.

- c. Ontwaarding woningen: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beoordeling in § 4.1 onder L.
- d. Duurzame verstedelijking: Hiervoor wordt verwezen naar de beoordeling in § 4.3 onder E.
- e. Omvang bedrijventerrein en fasering: De omvang van het plangebied bedraagt 0,93 ha. Mede gelet op het gestelde in de beoordeling in § 4.3 onder E wordt er vanuit gegaan dat er voldoende animo voor de bedrijvenkavels is die binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. In het geldende bestemmingsplan is inderdaad een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk maakt naar maximaal 3,8 ha. Daarvan is nu geen sprake. Uitsluitend aan de orde is nu het plangebied van voorliggend wijzigingsplan, te weten de kavel Elspeterweg 67 en achterliggend ongenummerd perceel en aansluitend aan de bestaande bedrijvenkavels langs de Elspeterweg. Op het moment dat er een verzoek wordt ingediend om het bedrijventerrein in noordelijke richting uit te breiden, wordt de medewerking hieromtrent op dat moment afgewogen.
- f. Belangen en Leefbaarheid Uddel: Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven afkomstig uit de Agrarische Enclave. Het onderzoek naar behoefte aan bedrijventerrein is ook gericht geweest op de vraag van dergelijke bedrijven. Uit dat onderzoek blijkt een behoefte te bestaan. Met het realiseren van een bedrijventerrein wordt een passende vestigingsplek voor bedrijven met een binding aan de enclave geboden, waarmee deze, inclusief de daarbij behorende werkgelegenheid, behouden kunnen blijven voor de enclave. Behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid zal een bijdrage leveren aan het in stand houden van de leefbaarheid van het gebied. Van gedwongen verplaatsing is geen sprake. De grond waarop de infrastructuur wordt aangelegd, is in eigendom van de ontwikkelaar die de infrastructuur ook zal aanleggen en financieren.
- g. Geluidsoverlast: Het akoestisch onderzoek dat voor het wijzigingsplan is uitgevoerd, gaat in op de invloed van het extra verkeer tengevolge van het bedrijventerrein op de omgeving. Uit het onderzoek kan worden opgemaakt dat geen overschrijding plaatsvindt van de in de Wet geluidhinder hiervoor opgenomen normen. De aanwezigheid van andere bedrijven in de omgeving heeft hier geen invloed op. Eventuele overschrijdingen van geluidnormen door bedrijven in de omgeving heeft geen relatie met het nu aan de orde zijnde bedrijventerrein. De mogelijkheid bestaat om bij de gemeente een klacht over geluidsoverlast in te dienen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4.5 [reclamant 5]

Inhoud van de zienswijze

Reclamant spreekt zijn erkentelijkheid uit over de manier waarop vanuit de gemeentelijke organisatie met reclamant over het plan is gesproken. Daarnaast brengt reclamant de volgende punten naar voren:

- a. Fasering en ruimtelijke inpassing t.o.v. woningen: Hoewel het hier gaat om de eerste fase van 3 of 4 fasen wil reclamant nu alvast reageren op het feit dat er naar mening van reclamant onzorgvuldig gehandeld wordt met betrekking tot de woningen aan de oostkant van het toekomstige bedrijventerrein. Deze woningen zijn al jaren beeldbepalend geweest, met name gelet op de karakteristieke bouw. Deze zijn nu zomaar geplaatst in de tabel gemengd gebied. Een van de argumenten zou zijn dat er al verkeerslawaaï is van de N310 (en dat is ook wel zo, maar het tot nu toe fraaie uitzicht vergoed veel.) Dat kan dus inhouden dat toekomstige gebouwen wel erg dicht bij de woningen aan de westkant van de Elspeterweg geplaatst mogen worden. Met name de bedrijven met milieucategorie 3.2 kunnen zo op 50 m van de genoemde woningen aan de oostkant gebouwd worden i.p.v. op 100 m., wanneer voor deze woningen type rustige woonwijk zou worden gehanteerd. Daarom verzoekt reclamant om de afstand tussen 100 m. en 50 m. te delen en zodoende een afstand van minimaal 75 m. aan te houden voor de bedrijven met milieucategorie 3.2. Verder verzoekt reclamant om de bebouwing direct langs de N310 een uitstraling te geven, welke niet storend is voor de omgeving (geen grote massieve blokken met platte daken).
- b. Ontsluiting: Door de ontwikkelaar is tijdens de informatiebijeenkomst over het plan de verzekering gedaan, dat de geplande ontsluiting de enige ontsluiting op de N310 zal zijn voor het totale te ontwikkelen gebied. Dit is in overleg met de Provincie vastgesteld. Bij een eventuele verkoop door de huidige eigenaar aan een andere partij dient de genoemde ontsluiting bij kettingbeding vastgelegd te worden.

Beoordeling

- a. Fasering en ruimtelijke inpassing t.o.v. woningen: Voor deze aspecten wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 4.4 onder B en E. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat de redenatie ten aanzien van het aanmerken als gemengd gebied niet wordt gevolgd. De constatering dat het gebied als gemengd gebied kan worden aangemerkt in het kader van milieuzonering, staat los van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van bouwmassa's in de omgeving de bestaande woningen.
- b. Ontsluiting:
Het is inderdaad zowel de gemeentelijke als provinciale insteek om de ontsluiting van de bedrijvenskavels te beperken tot de ontsluitingsweg zoals die in het wijzigingsplan is aangegeven. Hier zijn echter geen afspraken met de ontwikkelaar over vastgelegd. Het al dan niet opnemen van een kettingbeding bij verkoop is niet aan de orde.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4.6 [reclamant 6]

Inhoud van de zienswijze

- a. Bouwhoogte: De hoogte van de gebouwen op het middenterrein van 11 meter is onacceptabel. Dit heeft een negatief uitzicht t.o.v. het landelijke gebied en dit komt niet overeen met het uiterlijk van omliggende bedrijven.
- b. Bedrijven: Reclamant vraagt zich af welke bedrijven zich op het bedrijventerrein zullen vestigen en vraagt om aan te geven welke bedrijven er daadwerkelijk animo hebben om zich hier te vestigen en om hoeveel bedrijven gaat het. Worden nieuwe bedrijven verplicht te verhuizen naar de bedrijvenstrip?
- c. Omvang bedrijventerrein en fasering: Worden de kleine bedrijven die in 2008/2009 zijn gedoogd i.v.m. het niet doorgaan van het bedrijventerrein en die nu vergunning hebben gekregen om in het dorp of daarbuiten te bouwen en/of te vestigen afgetrokken van de grote van het bedrijventerrein? Wat is de bedoeling van de 0,93 hectare die nu gebruikt gaat worden terwijl het bedrijventerrein gerekend wordt op 3 hectare grond. Het lijkt dat er nu in 3 fases geprobeerd wordt om tot ontwikkeling te komen.
- d. Plangebied: Waarom is het perceel Elspeterweg 67 ingetekend als bedrijfswoning terwijl dat eerder niet het geval was? Dit perceel is op dit moment geen eigendom van Hop Holding.
- e. Verkeer & veiligheid: De verkeerssituatie is levensgevaarlijk. De uitrit van het bedrijventerrein ligt vrijwel op dezelfde hoogte als de bestaande uitrit van Alpuro en de verkeersactiviteit van Alpuro zal nog zeker 25% toenemen in de toekomst in verband met uitbreiding. Wie hebben er recht op het in- en uitrijden van de bedrijvenstrip, omliggende bedrijven zoals Bosrijk makelaar, HBT transport, vd Brink lasbedrijf? Is er ook rekening gehouden met de veiligheid van schoolkinderen zoals bijvoorbeeld de kinderen van de Fruyterschool waarvan ongeveer 500 kinderen per dag langs de toekomstige bedrijvenstrip komen?
- f. Stank: Passen de stankcirkels van omliggende bedrijven in het plaatje van de bedrijvenstrip?
- g. Natura-2000/FF-wet: Het Natura-2000 gebied dat op ongeveer 100 meter afstand ligt maakt het realiseren van het bedrijventerrein vrijwel geheel onmogelijk en houdt de gemeente ook rekening met de beschermde diersoorten die in de omgeving zijn geconstateerd.
- h. Ontwaarding woningen: De woning aan de Elspeterweg 68 zal een waardevermindering hebben van zeker 20-25%. Wat gaat de gemeente hiermee doen?
- i. Omliggende gemeente: Heeft de gemeente contact gelegd met omliggende gemeentes hoe zij over de realisatie van het bedrijventerrein denken? Reclamant kan zich niet indenken dat deze gemeentes economisch zullen juichen dat bedrijven uit hun gemeenten zullen vertrekken naar het bedrijventerrein in Uddel.
- j. Licht: Lichtvervuiling door bijvoorbeeld reclameborden, straatverlichting, gevelverlichting past volgens reclamant niet in het beeld van een landelijk gebied. Reclamant vraagt dan ook om dit zoveel mogelijk te beperken.
- k. Geluid: Door het bedrijventerrein zal de geluidsoverlast toenemen vanwege toenemend verkeer en bedrijvigheid. In de huidige situatie wordt al geluidsoverlast ervaren van het naastgelegen bedrijf Alpuro.
- l. Watervoorziening: Wie gaat het waterreservoir aan de Elspeterweg schoonhouden? Dit in verband met stankoverlast en afval waar ongedierte op af komt. De wateroverlast van Alpuro is voor reclamant nu al een probleem. Zijn tuin loopt bij een stortbui totaal onder water. Wordt het probleem op het bedrijventerrein net zo groot?
- m. Infrastructuur: Wie betaald de infrastructuur van het bedrijventerrein?
- n. Belangen en leefbaarheid Uddel: Heeft de gemeente gekeken naar alternatieven, zoals bedrijventerreinen die half leegstaan in Apeldoorn? Alleen de ontwikkelaar heeft belang bij dit plan ten koste van veel natuurschoon en Uddel heeft hier totaal geen belang bij.
- o. Zienswijze [reclamant 1]: Waarom is, naar verluid, vanuit de gemeente aangegeven dat de zienswijze van reclamant 1 is ingetrokken terwijl dit uit navraag niet het geval blijkt te zijn?

Beoordeling

- a. Bouwhoogte: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.4 onder B.
- b. Bedrijven: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.3 onder E.
- c. Omvang bedrijventerrein en fasering: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.4 onder E.
- d. Plangebied: Het klopt dat het perceel geen eigendom is van de ontwikkelaar. Echter tussen de ontwikkelaar en de eigenaren van de Elspeterweg 67 zijn afspraken gemaakt om het perceel

- bij de planontwikkeling te betrekken.
- e. Verkeer & veiligheid: Gelet op de intensiteiten kan het extra verkeer op de Elspeterweg op een goede wijze verwerkt worden. De ontsluitingsweg is alleen bedoeld voor bedrijven die zich op het bedrijventerrein zullen vestigen. Het extra aantal verkeersbewegingen is zodanig dat één ontsluiting voor het bedrijventerrein volstaat. De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt op een verkeersveilige manier, met aandacht voor fietsers, vormgegeven. Ter plaatse van de uitrit op de Elspeterweg past de provincie Gelderland de weg aan waarmee de verkeersveiligheid wordt gegarandeerd.
 - f. Stank: Met de zogezegde stankcirkels is rekening gehouden in de planvorming. Zie hiervoor de beoordeling in § 4.1 onder A.
 - g. Natura-2000/FF-wet: Bescherming van flora en fauna is geregeld in de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Er is specifiek ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het bedrijventerrein op de natuur. Conclusie is dat voldaan wordt aan de wetgeving en de realisatie van het bedrijventerrein dus mogelijk is. Tevens wordt voor dit aspect verwezen naar de beantwoording in paragraaf 4.1 onder J.
 - h. Ontwaarding woningen: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beoordeling in § 4.1 onder L.
 - i. Omliggende gemeente: Al in 2008 is afstemming gezocht met omliggende gemeenten over de ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie. Ook heeft afstemming plaatsgevonden middels het Regionale Programma Bedrijventerreinen (RPB).
 - j. Licht: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.4 onder B.
 - k. Geluid: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.4 onder G.
 - l. Watervoorziening: De wadi langs de Elspeterweg is en blijft in eigendom van de ontwikkelaar die de wadi ook zal onderhouden. Het tegengaan van bermvervuiling is geen aspect dat op voorhand en in het wijzigingsplan voorkomen kan worden. Wateroverlast als gevolg van het bedrijventerrein zal zich niet voordoen. Hiervoor is een waterhuishoudingsplan uitgewerkt dat is opgenomen als bijlage 2 bij de plantoelichting.
 - m. Infrastructuur: De infrastructuur wordt door de ontwikkelaar aangelegd en betaald. Ook betaald de ontwikkelaar de aanpassingen aan de Elspeterweg die de provincie zal uitvoeren. Hiervoor heeft de ontwikkelaar een overeenkomst met de provincie Gelderland gesloten.
 - n. Belangen en leefbaarheid Uddel: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.4 onder F.
 - o. Zienswijze reclamant 1: Vanuit de gemeente is niet aangegeven dat de zienswijze op dit wijzigingsplan is ingetrokken. Wel staat vast dat in het kader van dit wijzigingsplan de ontwikkelaar overleg met partijen heeft gevoerd, zoals ook omschreven in § 4 van deze nota. Tevens staat vast dat de zienswijze die reclamant 1 tegen het bedrijventerrein heeft ingediend in het kader van het bestemmingsplan Agrarische Enclave, wel is ingetrokken.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4.7 [reclamant 7]

Inhoud van de zienswijze

- a. Bedrijven: In de zienswijze wordt de vraag gesteld hoeveel bedrijven daadwerkelijk uit Uddel zich op het bedrijventerrein zullen vestigen en of bedrijven uit het dorp gedwongen worden hier naar toe te gaan. Daarnaast vraagt reclamant zich af of de andere gemeenten bedrijven wel kwijt willen en welk belang de gemeente Apeldoorn heeft bij realisatie van het terrein.
- b. Milieucategorie: Reclamant verzoekt om aan de maximaal toegestane milieucategorie 3.2 vast te houden, ook bij het niet halen van een volledige bezetting van het terrein. Verder valt hem op dat de milieucategorieën naar achteren lager worden, waarbij vraagtekens worden geplaatst bij categorie 2 in directe nabijheid van de bedrijfswoning behorende bij het perceel Markveldweg 18.
- c. Hoeveelheid verkeer en verkeersveiligheid: Bij een volledig bezet industrieterrein zal de verkeersdruk aanzienlijk toenemen, zo niet direct door zwaar vrachtverkeer omdat het lichte industrie zal betreffen, dan wel door grotere aantallen lichte bedrijfs- en personenwagens. Een aanzienlijke toename van de luchtvervuiling en geluidsoverlast is het gevolg, en dit is onacceptabel. Momenteel is reclamant als burens van Alpuro druk met de geluidsnormen en andere overlast door de productie omschakeling en capaciteitsvergroting van dit bedrijf. Meer

tonnages betekenen gewoon meer (zwaar) verkeerstoename. Het lijkt er op dat hier op 1 km² alles moet en mag gebeuren. De in/uitrit van Alpuro er recht tegenover levert meer riskante verkeerssituaties op. Met name extra risico's voor fietsers, leerlingen naar de Fruytier school in de ochtend spits. Hoe ver wordt de drempel in noordelijke richting verplaatst? Het in/uit rijden bij de woningen wordt dan steeds hachelijker.

- d. Brandweer en verenigingsleven: Indien een volledig bezet terrein werkgelegenheid biedt aan 200-250 personen, zullen deze niet alle uit Uddel komen, en de personen die elders vandaan komen zullen hier slechts overdag aanwezig zijn, dus een voordeel voor brandweer en verenigingsleven zal zeer beperkt zijn.
- e. Plangebied: Reclamant is verrast door de bestemmingswijziging van perceel Elspeterweg 67.
- f. Bebouwing en begroeiing Elspeterweg: Reclamant merkt op dat een pand met een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 11 meter binnen ca 35 meter van de huidige woningen niet acceptabel is. Een grotere horizonvervuiling is, vergeleken met het huidige uitzicht (>200m), niet denkbaar. Tevens is dit nog steeds in de zone waar het welstandsniveau zwaar geldt. Dit is te groot voor een dorp als Uddel. Behalve een bommenrij aan de straatzijde, is een begroeiing met bosschages en een verbreding tot 15 m zeer wenselijk, dit ter voorkoming van inkijk en ter handhaving van het groene karakter van de omgeving.
- g. Ontwaarding woningen: Reclamant geeft aan dat hij een waardeverlies van ca 20% verwacht van de woningen tegenover het bedrijfsterrein. Kan de planschade rekening naar de gemeente worden gestuurd?
- h. Reclame-verlichting: Met betrekking tot eventuele reclame aan de Elspeterwegzijde wil reclamant opmerken dat een lichtafstralende reclame niet acceptabel is, het kan niet de bedoeling zijn de gordijnen hier 's avonds voor te moeten sluiten, aan de ingangzijde van de panden lijkt reclamant dat beter. Hetzelfde geldt voor de straat en beveiligingsverlichting, op een oranje lichtende hemelbol voor je deur zit natuurlijk niemand te wachten. Voorts vraagt reclamant om reclameborden en navigatieborden te concentreren bij de ingang van het terrein, dit om een verspreiding over honderden meters langs de Elspeterweg te voorkomen.
- i. GSM-mast: Een hoge GSM mast is geen optie.
- j. Flora- en Fauna/Natura-2000/Stankcirkels: Zoals in diverse plannen en visies vastgelegd is, is voor Uddel een geringe groei toegestaan in verband met ligging in de ons omringende natuur. In dit verband merkt reclamant op dat hij 's zomers wel eens een vliegend hert in de tuin en langs de Elspeterweg aantreft die zeldzaam en beschermd zijn. Er moet rekening worden gehouden met de natura-2000 gebieden en de huidige geur en emissiecirkels van de reeds aanwezige kalvermesterijen. Een relatief groot bedrijventerrein kan hierin enkel en alleen schade toebrengen en is te groot voor de lokale behoefte. Reclamant voorziet naast de vestiging van enkele bedrijven alleen nog grootschalige opslag van materialen.
- k. Infrastructuur: Reclamant vraagt zich af of de gemeente of de ontwikkelaar gaan voorzien in de infrastructuur. Hierbij merkt reclamant op dat dit het zoveelste fiasco is voor de gemeente bij geen belangstelling.
- l. Wateropvang: Een dergelijke wateropvang aan de Elspeterweg is behoorlijk onderhoudsgevoelig, een vergelijkbare oplossing in b.v. de gemeente Putten laat zien dat deze verstopt raakt met blad, onkruid en afval (verwaaid van het terrein, dan wel gedeponeerde door schoolgaande jeugd hetgeen dan weer ongedierte aantrekt. Een verbreding van deze groenzone van 10 naar 15 m (als aan Westzijde van het terrein is dan ook gewenst).

Beoordeling

- a. Bedrijven: Van gedwongen verplaatsing van bedrijven uit het dorp naar het bedrijventerrein is geen sprake. Het betreft een particulier bedrijventerrein en bij de verkoop/verhuur heeft de gemeente geen rol. Ook anderszins heeft de gemeente geen financieel belang bij de realisatie van het bedrijventerrein. Bij de ontwikkelaar hebben zich verschillende bedrijven gemeld met interesse voor het bedrijventerrein. Het zijn bedrijven uit o.a. de branches Elektrotechniek, Bouw (zzp-ers), Zonne-energie, Makelaardij, Accountancy en Transport. Alle geïnteresseerde bedrijven hebben een duidelijke relatie met Uddel. Houtbewerkingsbedrijf Bronkhorst Buitenleven is o.a. een concrete partij die zich op een grote kavel van het bedrijventerrein zal vestigen en het naastgelegen HBT Transport zal de meest westelijk gelegen kavel inzetten voor de stalling van vrachtwagens op onbebouwd terrein.
- b. Milieucategorieën: In overeenstemming met hetgeen in de zienswijze wordt verzocht, wordt in het wijzigingsplan vasthouden aan de maximale milieucategorie 3.2. Op grond van artikel 3.6.1. van de planregels kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning bedrijfstypen toestaan die

niet staan genoemd in de bedrijvenlijst. Opgemerkt zij dat weliswaar in de betreffende aanduidingsvlakken bedrijven kunnen worden toegestaan die voorkomen in een hogere categorie in de Lijst van toegelaten bedrijven. In beide gevallen geldt echter dat deze bedrijven slechts zijn toegestaan indien die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijfstypen die ter plaatse bij recht zijn toegestaan. Ten behoeve van een zo optimaal mogelijke milieuhygiënische inpassing in de omgeving is er voor de woningen op grotere afstand van de Elspeterweg (o.a. Markveldweg 18) voor gekozen om de in de bedrijvenlijst van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering opgenomen afstanden te baseren op het omgevingstypen “rustig buitengebied” en dus geen correctie toe te passen. Ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan is het wijzigingsplan aangepast (in overleg en naar aanleiding van zienswijzen) zodat geen bedrijfsbebouwing kan worden opgericht op het achterste gedeelte van de bedrijvenstrook en deze gronden gebruikt kunnen worden voor de stalling van vrachtwagens. Voor deze activiteit geldt dat het milieuaspect geluid maatgevend is voor de aan te houden afstand. Er is daar dan ook specifiek onderzoek naar verricht waaruit blijkt dat de functie inpasbaar is op de locatie.

- c. Hoeveelheid verkeer en verkeersveiligheid: De milieugevolgen van de realisatie van het bedrijventerrein zijn onderzocht en beschouwd in hoofdstuk 5 ‘Uitvoerbaarheid’ van het wijzigingsplan. Hieruit blijkt dat de aspecten luchtvervuiling en geluidsoverlast de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Juist om bijvoorbeeld potentiële geluidsoverlast te voorkomen is het bedrijventerrein gezoneerd. Op de uit te geven kavel langs de Elspeterweg is daarom bijvoorbeeld geen categorie 3.2 bedrijf toegestaan, dit om te voorkomen dat mogelijke overlast zou kunnen optreden voor de woningen aan de overzijde van de Elspeterweg, waaronder de woning van reclamant. Ten opzichte van de woningen aan de Elspeterweg is een afstand aangehouden van respectievelijk 30 en 50 meter voor categorie 3.1 en 3.2-bedrijven. Daarnaast zijn voor de bedrijven de regels van het Activiteitenbesluit van toepassing waarmee potentiële overlast op omliggende woningen wordt voorkomen. De provincie Gelderland heeft, als eigenaar van de weg, een ontwerp voor het aanpassen van de Elspeterweg gemaakt. Met dit ontwerp wordt een verkeersveilige situatie bereikt voor alle weggebruikers en levert het in/uit rijden van de woonkavels langs de Elspeterweg geen problemen op. De werkzaamheden worden uitgevoerd door de provincie Gelderland en betaald door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein. Het wegontwerp wordt ter kennisname aan reclamant gezonden.
- d. Brandweer en verenigingsleven: De opmerking dat een voordeel voor brandweer en verenigingsleven beperkt zal zijn, wordt voor kennisgeving aangenomen.
- e. Plangebied: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.6 onder D.
- f. Bebouwing en begroeiing Elspeterweg: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.4 onder B.
- g. Ontwaarding woningen: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beoordeling in § 4.1 onder L.
- h. Reclame-verlichting: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.6 onder B.
- i. GSM-mast: Van het oprichten van een GSM mast is in het plan geen sprake.
- j. Flora- en Fauna/Natura-2000/Stankcirkels: Bescherming van flora en fauna is geregeld in de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Er is specifiek ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het bedrijventerrein op de natuur. Conclusie is dat voldaan wordt aan de wetgeving en de realisatie van het bedrijventerrein dus mogelijk is. Tevens wordt voor dit aspect verwezen naar de beantwoording in § 4.1 onder J. Met het aspect geur is rekening gehouden in de planvorming. Zie hiervoor de beoordeling in § 4.1 onder A.
- k. Infrastructuur: De infrastructuur wordt door de ontwikkelaar aangelegd en betaald. Ook betaald de ontwikkelaar de aanpassingen aan de Elspeterweg die de provincie zal uitvoeren. Hiervoor heeft de ontwikkelaar een overeenkomst met de provincie Gelderland gesloten.
- l. Wateropvang: De wadi langs de Elspeterweg is en blijft in eigendom van de ontwikkelaar die de wadi ook zal onderhouden. Het tegengaan van bermvervuiling is geen aspect dat op voorhand en in het wijzigingsplan voorkomen kan worden. De wadi heeft een voldoende omvang om goed te kunnen functioneren.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.8 [reclamant 8]

Inhoud van de zienswijze

- a. Fasering/Belangen/Bedrijven: Teneinde dit bedrijventerrein al of niet geheel vol te krijgen werd in 2008/2009, toen dit plan ook al ter discussie stond, door de gemeente druk gelobbyd bij bedrijven in andere gemeenten, omdat dit terrein niet met alleen Uddelse bedrijven kon worden gevuld. Nu wordt uitgegaan van fases, waarvan de 1^e nu voorligt. Maar het is duidelijk dat het groene licht voor deze 1^e fase ook de mogelijkheid voor de volgende fases openstelt. In hoeverre is er dwang van de gemeente t.o.v. Uddelse bedrijven om hiernaar toe te gaan? Is het voor de Uddelse bedrijven wel interessant om tegen beduidend hogere lasten op dit bedrijventerrein te gaan zitten. Uiteraard zal er aan de ondernemers gevraagd zijn of men voor zo'n terrein interesse zou hebben. Velen zullen hebben geantwoord dat die interesse er wel is, echter tegen welke prijs? Nu zit men tegen lage kosten in een voormalige 'kalverschuur', waar men zijn onderneming tegen relatief lage kosten kan runnen. Op zo'n bedrijventerrein stijgen deze kosten aanzienlijk, waardoor ondernemers die in eerste instantie interesse hadden, nu zeker zullen afvallen. Hoeveel ondernemers zullen op dit moment naar dit bedrijventerrein willen verhuizen? Worden er Uddelse ondernemers verplicht om hiernaartoe te verhuizen? Kan de gemeente dit opleggen, gegeven de situatie dat dit terrein door een particuliere ondernemer wordt geïnitieerd? Verder lijkt dat de gemeente opnieuw een enquête zou hebben gehouden onder ondernemers in omliggende dorpskernen? Wat is het belang van de gemeente in deze?
- b. Brandgevaar: Afhankelijk van het soort bedrijf dat aldaar gevestigd gaat worden, zal er een verhoging van het brandgevaar optreden. Aangezien er in Nederland meestal ZW tot W-wind is, zitten wij dan vol in de rook en mogelijk gloeiende deeltjes wat bij een rieten dak levensgevaarlijk is en ook overslag naar de kroondomeinen is zeer wel mogelijk. Binnen deze windrichting bevinden zich al zo'n 8 woningen en schuren met rieten daken.
- c. Ontwaarding woningen: Gezien de plannen zullen de woningen aan de Elspeterweg te maken krijgen met planschade. Immers, het vrije uitzicht over landerijen van zo'n 200 meter, zoals reclamant dat nu heeft, zal bij doorgang van de plannen veranderen in het uitzicht op een stel blokkendozen van het bedrijventerrein. Het huis van reclamant aan de Elspeterweg staat momenteel te koop en de makelaars die reclamant heeft geconsulteerd, bleken zeer wel op de hoogte van dit project en de negatieve invloed op de prijsstelling van deze woningen. Reclamant vraagt zich in dit verband af wie zijn schade zal vergoeden.
- d. Mobiele telefonie-antennes: De hoogte van deze antennemasten zijn dermate dat ze als horizonvervuiling moeten worden gezien en derhalve moeten worden verboden omdat ze niet passen in de Groene uitstraling van ons mooie Uddel. Dus ook niet op een bedrijventerrein zo dicht bij de natura 2000-grens.
- e. Natuur: Het bedrijventerrein wordt op zo'n 60 meter vanaf natura 2000 gerealiseerd. De vele beschermde dieren zijn ook buiten natura 2000 actief, dus ook op omliggende landerijen. Reclamant doelt hierbij op beschermde dieren zoals vossen, dassen, slangen, hagedissen, padden, vliegend hert, vleermuizen en diverse insecten en vogels.
- f. Hoeveelheid verkeer en verkeersveiligheid: Bij een volledig bezet bedrijventerrein zal de verkeersdruk beduidend toenemen, niet alleen zwaar verkeer, maar ook lichte bestelwagens en personen wagens. De hieruit voortvloeiende verhoging van geluidsoverlast en luchtvervuiling is onacceptabel. Wat blijft er over van de in het bestemmingsplan genoemde "rustige woonwijk in een rustig buitengebied"? De in/uitrit van Alpuro levert nu al riskante situaties op. Wanneer daartegenover ook zo'n uitrit van het bedrijventerrein ontstaan, gaat dit meer gevaarlijke situaties opleveren, met name voor de honderden fietsers die daar iedere morgen op weg naar de Fruytierschool en de scholen in Apeldoorn, langs komen en met name in de dode hoeken van indraaiend vrachtverkeer onzichtbaar zijn. Reclamant vraagt zich af of de gemeente zich realiseert welke gevaarlijke situatie dit gaat worden? De huidige verkeersdrempel zal moeten worden verplaatst bij doorgang van deze plannen. Graag verneemt reclamant waar deze "bron van geluidshinder" geplaatst gaat worden.
- g. Ruimtelijke inpassing en bouwhoogte: Waar het terrein ook komt, zorg dat de bekende "Uddelse recreatieve Pluspunten" behouden blijven, met andere woorden: Bos, Groen en Natuur en Rust. Mocht de gemeente van mening zijn dat dit plan toch op deze locatie doorgang moet vinden, dan moet dit worden bereikt door het terrein aan alle zijden af te schermen door zo'n 10 tot 15 meter bomen en struikgewas, en hierin een verhoging, dijk, van zo'n 2a3 meter hoogte op te nemen. Dit onttrekt de bebouwing aan het zicht waardoor het landelijke gezicht en het "natuurlijk geluid" van Uddel gehandhaafd blijft en het beperkt geluidsoverlast. Deels,

alleen te smal, doet men dit in het plan reeds aan de westkant waardoor de daar woonachtigen een enigszins natuurlijke afscheiding met het terrein te zien krijgen, maar bij de zo belangrijke noordzijde, zichtbaar vanaf de Elspeterweg, waar men het dorp aan de noordzijde binnenkomt, moet men volgens het plan, tegen een stel blokken dozen aankijken, die op geen enkele wijze strookt met Bos, Groene natuur en Rust. Daarnaast dus ook aan de Elspeterweg een groenstrook van zo'n 10-15 meter, waarin opgenomen een "dijk" van 2a3 meter hoogte, geheel bebost met struikgewas en bomen en als bodembedekker houtsnippers en achter deze dijk de verlaging welke noodzakelijk is voor de opvang van regenwater. Deze verlaging kan dus best deel uitmaken van deze bebossing en heeft als bijkomend voordeel dat het onderhoud van deze bebossing hooguit 1 tot 2 maal per jaar dient te worden uitgevoerd, terwijl dit bij openbaar groen toch wel wat meer onderhoud vergt. Dit impliceert dat de eerste rooilijn op 10-15 meter buiten de Elspeterweg komt wat dan weer inhoudt dat het aan de Elspeterweg, naast de bestaande woning, geplande kantoorgebouw komt te vervallen, omdat hier een stuk bos komt zoals hierboven beschreven. Door bovenstaand voorstel in het plan op te nemen, zijn de "Uddelse pluspunten" Bos, Groene natuur en Rust enigszins gediend, maar blijft de plek verre van ideaal. Wat zijn de redenen van de gemeente om aan deze, niet ideale, plaats vast te houden? Voor wat de hoogte van de bebouwing betreft refereert reclamant aan het kantoorgebouw van Alpuro, maximaal 7 meter. Dit past ook beter in de visie van reclamant waarbij vanaf de Elspeterweg nauwelijks zicht is op dit bedrijventerrein. Zeker wanneer men in ogenschouw neemt dat deze 11 meter bebouwing op zo'n 50 meter van de bebouwing van de Elspeterweg ligt en nog minder van de Markveldweg 18 komt te liggen, is dit echt onacceptabel.

- h. Reclame & verlichting: Het is noodzakelijk om alle reclame aan de Elspeterweg te verbieden. Dit ook weer om het landelijke, groene en bosachtige imago van Uddel te behouden. Een uitzondering zou kunnen worden gemaakt door bij de ingang van het terrein een bord te plaatsen met alle namen van de gevestigde bedrijven, zoals men veelvuldig bij bedrijventerreinen ziet. De verlichting van dit bedrijventerrein dient sober en met lage lantaarnpalen te worden uitgevoerd. Dit om veel strooielicht tegen te gaan. Dit ook weer om het landelijke, groen en bosachtige imago van Uddel te behouden.
- i. Resumé: Reclamant geeft aan niet tegen een bedrijventerrein te zijn als daar vraag naar is, maar is van mening dat deze plaats niet de juiste is en dat veel inwoners van Uddel het daarmee roerend eens zijn. Reclamant is van mening dat de uitstraling van een dorp niet ondergeschikt mag worden aan het voornemen een bedrijventerrein te realiseren. Als er al een bedrijventerrein moet komen, dient dit te worden weggestopt. Daarom is de locatie die nu is gekozen beslist niet de juiste en is reclamant vel tegenstander van deze locatie. Er zijn andere locaties die grote voordelen bieden aan dit plan en waar beduidend minder kosten behoeven te worden gemaakt voor bouwrijpe oplevering e.d. en waar veel minder mensen bezwaar tegen hebben, bijvoorbeeld het defensieterrein met waarschijnlijk veel minder oppositie van de omwonenden.

Beoordeling

- a. Fasering/Belangen/Bedrijven: Voor deze aspecten wordt verwezen naar de beantwoording in §4.4 onder E, §4.4 onder F en §4.3 onder E.
- b. Brandgevaar: De mening dat realisatie van een bedrijventerrein leidt tot een hoger brandgevaar voor gebouwen in de omgeving wordt niet gedeeld. De aangehouden milieuzonering in het bestemmingsplan op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voorkomt gevaar voor de omliggende bestemmingen zoals de woonbestemming van reclamant. Verder bevat de milieuwetgeving veiligheidsnormen waar bedrijven aan moeten voldoen.
- c. Ontwaarding woningen: Bij de planvorming is onderkend dat de voorkant van het bedrijventerrein aan de Elspeterweg sterk beeldbepalend is en een zorgvuldige invulling vraagt. Het 'wegstoppen' achter beplanting wordt niet als zodanig beschouwd. De zorgvuldige invulling aan de voorkant wordt vormgegeven door, in lijn met de aanwezige structuur, aan de wegzijde kleinschalige bouwmassa's op kleinere kavels te situeren. Deze bouwmassa's krijgen maximaal één of twee bouwlagen aan de voorzijde en maximaal twee of drie lagen aan de achterzijde. Van het voorste deel van de kavels mag maximaal vijftig procent bebouwd worden en moet minimaal vijftig procent een groene invulling krijgen. Deze kleinschalige, representatieve bebouwing wordt in een brede groenstrook geplaatst, welke de overgang vormt tussen de bebouwing en de weg. Het beplantingsplan voorziet voor deze strook niet in hoogopgaande beplanting. Ten aanzien van schade wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 4.1 onder L.

- d. Mobiele telefonie-antennes: Van het oprichten van antennemasten is in het plan geen sprake.
- e. Natuur: Bescherming van flora en fauna is geregeld in de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Er is specifiek ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het bedrijventerrein op de natuur. Conclusie is dat voldaan wordt aan de wetgeving en de realisatie van het bedrijventerrein dus mogelijk is. Tevens wordt voor dit aspect verwezen naar de beantwoording in §4.1 onder J.
- f. Hoeveelheid verkeer en verkeersveiligheid: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in § 4.7 onder C.
- g. Ruimtelijke inpassing en bouwhoogte: Het stedenbouwkundige plan voor het bedrijventerrein is opgesteld op basis van onder andere de uitgangspunten dat zorggedragen wordt voor een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande ruimtelijke structuur en een zorgvuldige inpassing en afstemming tot het landelijk gebied. De voorkant van het bedrijventerrein aan de Elspeterweg is sterk beeldbepalend en vraagt dan ook om een zorgvuldige invulling. Deze wordt vormgegeven door, in lijn met de aanwezige structuur, aan de wegzijde kleinschalige bouwmassa's op kleinere kavels te situeren. Deze kleinschalige, representatieve bebouwing wordt in een groenstrook geplaatst, welke de overgang vormt tussen de bebouwing en de weg. Achter dit "bebouwingslint" zijn de overige bedrijfskavels gesitueerd. Op deze kavels kunnen wat grootschaliger bouwvolumes worden gerealiseerd, waarmee op een passende wijze de ruimte zo optimaal mogelijk wordt benut. Het plangebied grenst aan de west- en noordzijde aan agrarisch gebied en verder op een perceel met een minicamping. Het bedrijventerrein wordt in deze context gevoegd door op de overgang tussen deze gebieden en het bedrijventerrein een groenstrook aan te leggen. Met deze stedenbouwkundige opzet wordt een kwalitatief goede afstemming en inpassing ten opzichte van de omgeving bereikt. Daarnaast wordt voor dit aspect verwezen naar de beantwoording in § 4.4 onder B. Tevens wordt opgemerkt dat het realiseren van een wal langs de Elspeterweg zeker geen verbetering vormt van de ruimtelijke beleving van de dorpsentree en ook hier zijn wij van mening dat het bedrijventerrein niet volledig aan het zicht onttrokken te worden ('weggestopt') zeker i.r.t. tot het tegenover gelegen Alpuro complex en de in de directe omgeving zichtbare complexen van agrarische stallenbouw. Ook een bedrijventerrein maakt onderdeel uit van het dorp en hoeft derhalve niet 'weggestopt' te worden.
- h. Reclame & verlichting: Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording in §4.4 onder B.
- i. Resumé: Voor dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording in §4.4 onder B.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- Artikel 16 en 17 van de regels (overgangsrecht) zijn aangepast met dien verstande dat de bepalingen nu correct van toepassing zijn op het wijzigingsplan Agrarische Enclave wijziging 3 in plaats van op het bestemmingsplan Agrarische Enclave zoals dat per abuis geredigeerd bleek te zijn.
- Ter plaatse van de aansluiting op de Elspeterweg is de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied aangepast in overeenstemming met de uitwerking van het wegontwerp dat door de provincie Gelderland is gemaakt teneinde een veilige en functionele ontsluiting van de bedrijvenskavels mogelijk te maken.