

Zienswijzennota en Nota ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Landgoed Het Esse Lieren

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 11 augustus 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op 10 augustus 2022 gepubliceerd in het gemeentebled en op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Aan de bewoners in de directe omgeving is daarnaast een brief verzonden en er is met verschillende omwonenden gesproken over de voorgenomen ontwikkeling.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...], [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 augustus 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. Met het huidige plan gaat het landschappelijke karakter van het gebied verloren, terwijl vanuit de gemeente eerder is aangegeven dat dit behouden zou blijven.
- b. Het plan leidt tot een verstoring van de aanwezige fauna.

Beoordeling

- a. Het plangebied omvat thans weilanden en de bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf. Deze bebouwing wordt gesloopt en de bebouwing die hier voor terugkomt zal enkel in de zuidoostelijke hoek van het plangebied worden gerealiseerd. Het overige deel van het plangebied krijgt derhalve opnieuw een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het oprichten van nieuwe gebouwen niet toegestaan. De gronden met de bestemming 'Gemengd - Landgoed' zijn bovendien bestemd voor het geven van trainingen, cursussen, workshops en bijeenkomsten. Het landgoed heeft derhalve nadrukkelijk een koppeling met het agrarische gebied. Naar onze mening blijft door deze invulling van het plangebied het landschappelijke karakter van het gebied behouden. Tot slot wordt binnen het plangebied één reguliere woning mogelijk gemaakt. In de omgeving

van het plangebied zijn reeds vele reguliere woningen aanwezig, zodat ook dit ons inziens geen afbreuk doet aan het landschappelijke karakter van het gebied.

- b. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een quickscan naar de aanwezigheid van ecologische waarden uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage 6 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat voorafgaand aan de sloop van de woning nader onderzoek nodig is naar nest- en verblijfplaatsen van huismus, vleermuizen en steenmarter. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd als sloop van de woning aan de orde is, bijvoorbeeld in het kader van de aanvraag van een sloopmelding. Verder is bij uitvoering van het plan nader onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van kleine marters en hazelworm op het erf. Aan de hand van dit onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd. Uitgangspunt is dat de bestaande bomen langs de Albaweg behouden worden. Mocht er een noodzaak tot kap zijn dan zal er in ieder geval nader onderzoek nodig zijn naar verblijfplaatsen of een vliegroute van vleermuizen in de bomen.

Bij de ontwikkeling van dit plan is derhalve rekening gehouden met mogelijke verstoring van de aanwezige fauna en daar onderzoek naar gedaan. Bij de daadwerkelijke uitvoering van het plan is op sommige aspecten nader onderzoek nodig en – indien dit uit die onderzoeken naar voren komt – eventueel een ontheffing van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 [...], [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 21 september 2022

Inhoud van de zienswijze

- a. De vrees bestaat dat de verkeersintensiteit met dit plan weer toeneemt.
- b. Indiener vraagt zich af hoe zal worden gehandhaafd op de bepaling dat alleen aan paarden gerelateerde cursussen en overnachtingen zijn toegestaan. Dit is een verkapte vorm van recreatie en dat is niet wenselijk.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Beekbergen en Loenen is tot op heden niet vastgesteld. Dit ontwerpplan bood echter geen ruimte voor recreatie, dus waarom dit bestemmingsplan wel.
- d. Het plan geeft extra verkeers- en, mogelijk, geluidsoverlast.
- e. Het plan ligt middenin een natuurgebied waar door deze ontwikkeling steeds minder van over blijft.

Beoordeling

- a. Op grond van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk op de planlocatie een agrarisch bedrijf te exploiteren. Bij de exploitatie van een agrarisch bedrijf hoort ook een bepaald aantal verkeersbewegingen. Dat deze thans in de praktijk niet plaatsvinden doet daar niet aan af. Planologisch gezien is het immers wel mogelijk. Daarnaast wordt in paragraaf 4.7.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ingegaan op de verkeersgeneratie van het initiatief. In het ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van 122 verkeersbewegingen per etmaal. Een deel van deze verkeersbewegingen werd echter toegerekend aan de verblijfsrecreatie en de paardenstal. Daarmee werd de indruk gewekt dat dit zelfstandige activiteiten zijn, terwijl deze activiteiten enkel als ondergeschikte activiteiten aan de bijeenkomstfunctie mogen plaatsvinden op grond van de planregels. Er kan dus geen sprake zijn van zelfstandige verkeersbewegingen van en naar de recreatieverblijven en/of de paardenstal, nu deze activiteiten ondergeschikt zijn aan de bijeenkomstfunctie. In de toelichting is deze dubbeltelling derhalve gecorrigeerd

en is uitgegaan van 54 verkeersbewegingen vanwege de bijeenkomstruimte en 18 verkeersbewegingen vanwege de woningen, derhalve 72 verkeersbewegingen in totaal. Paragraaf 4.7.2 omtrent het parkeren is dienovereenkomstig eveneens aangepast. Het parkeren kan en zal overigens volledig op eigen terrein plaatsvinden.

De motorvoertuigen komen naar het plangebied toe via de Albaweg, en vertrekken weer via de Strooiselweg aangezien de Albaweg een éénrichtingsweg is. De omliggende wegen kunnen deze verkeersdruk op een goede manier verwerken. In de toelichting is in dat verband ter verduidelijking nog toegevoegd dat de betreffende wegen een capaciteit hebben van 1000 verkeersbewegingen per etmaal en dat het extra aantal verkeersbewegingen vanwege dit initiatief past binnen wat de wegen aankunnen zonder dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Daarnaast wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat de extra verkeersbewegingen binnen de normen vallen en er derhalve ook nog steeds sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

- b. In artikel 4.1 van de planregels is bepaald dat de voor 'Gemengd - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor het geven van trainingen, cursussen, workshops en bijeenkomsten met inzet van paarden als aanvullend thema. Daarnaast is ondersteunende horeca en ondersteunde verblijfsrecreatie toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan als ondersteunende functie aan het recreatieve medegebruik. Overnachting ten behoeve van cursussen behoort dus tot de mogelijkheden. Verblijfsrecreatie die geen verband houdt met het gebruik zoals toegelaten in de bestemming 'Gemengd – Landgoed', en dus als zodanig zelfstandig opereert, is niet toegestaan. Indien er toch sprake is van zelfstandige verblijfsrecreatie of horeca is dat strijdig met het bestemmingsplan en kan hiertegen handhavend worden opgetreden.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Beekbergen Loenen was bedoeld als actualiserend bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de dorpen Beekbergen, Lieren en Loenen. Dit ontwerpbestemmingsplan was in hoofdzaak gericht op het beheer van de bestaande situatie, anders dan het onderhavige bestemmingsplan dat juist de bedoeling heeft voor een klein deel van het buitengebied een ontwikkeling mogelijk te maken. Dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Beekbergen Loenen tot op heden niet is vastgesteld heeft de maken met de actuele stikstofproblematiek en niet met de (on)mogelijkheid van een ontwikkeling op de onderhavige planlocatie.
- d. Voor wat betreft de gevreesde verkeersoverlast wordt verwezen naar het antwoord onder a. Ten aanzien van geluid wordt verwezen naar paragraaf 4.13 uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan over milieuzonering. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen functies gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. In dit geval geldt voor het aspect 'geluid' een aan te houden afstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde gevoelige functies zijn de woningen gelegen aan de Strooiselweg, Albaweg en Kanaal Zuid. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 70 meter afstand van het initiatief. Aan de richtafstand van 30 meter voor geluid wordt dus ruimschoots voldaan. De woningen ondervinden geen geluidhinder van het landgoed.
- e. Het plangebied is gelegen in Nationaal landschap, maar buiten Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuw Hollandse Waterlinie. Hiervoor is artikel 2.56 van toepassing uit de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. In dit artikel is opgenomen dat bestemmingsplannen ter plaatse van het aangemerkte gebied enkel ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van de nationale landschappen ter plaatse niet aantasten. Voor het plangebied is daartoe een inrichtingsplan opgesteld, welke als bijlage 1 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. De inrichting van het terrein wordt conform dit plan gerealiseerd. Hiermee wordt geborgd dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe niet worden aangetast. De uitvoering van het inrichtingsplan is in de bestemmingsplanregels door middel van een voorwaardelijke geborgd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

Paragrafen 4.7.1 en 4.7.2 zullen worden aangepast. In de tekst zal het aantal

verkeersbewegingen en de parkeerkengetallen waarvan wordt uitgegaan, worden aangepast in die zin dat deze aansluiten bij de hoofdfunctie, zijnde een bijeenkomstfunctie.

3.3 [...], [...], namens 55 personen.

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 21 september 2022.

Vooraf

[..] heeft een zienswijze ingediend namens 55 personen. In de bijlagen bij deze zienswijze zijn echter ook weer zienswijzen opgenomen. De zienswijze ondertekend door [...] zal worden weergegeven en beantwoord onder nummer 3.3A. De zienswijze opgenomen in bijlage 2 bij de brief van [...] onder nummer 3.3B. De zienswijze van [...] zoals opgenomen in bijlage 3 onder nummer 3.3C. De zienswijze van [...] zoals opgenomen in bijlage 4 onder nummer 3.3D. De zienswijze van [...] zoals opgenomen in bijlage 5 onder nummer 3.3E. En de zienswijze van [...] zoals opgenomen in bijlage 6 zal tot slot worden weergegeven en beantwoord onder nummer 3.3F.

3.3A

Inhoud van de zienswijze

- a. Er wordt aan voorbijgegaan dat van 17 mei 2018 tot en met 27 juni 2018 het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Beekbergen en Loenen ter inzage is gelegd. Tot op heden is de voortgang van dit plan aangehouden mede in verband met de stikstofproblematiek. Het is dan ook voor omwonenden onbegrijpelijk dat in de ontwikkeling van dit ontmoetingslandschap voorbijgegaan wordt aan deze problematiek.
- b. De omschrijving van wat met het plan mogelijk gemaakt zal worden is onvolledig en gaat er aan voorbij dat als alle activiteiten die worden benoemd (vergaderingen, trainingen, cursussen met overnachtingen) mogelijk zijn, sprake is van een conferentietoord met vele mogelijkheden, horeca daar nadrukkelijk onder begrepen. Een begripsomschrijving van wat een ontmoetingslandgoed inhoudt ontbreekt en de planregels zijn onduidelijk, waardoor het plan ook niet handhaafbaar is.
- c. In de aankondiging van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de horecafuncties niet aangegeven.
- d. Gevreesd wordt voor een wezenlijke aantasting van de bestaande natuur en agrarische omgeving.
- e. Er zal sprake zijn van een toename van komende en gaande bezoekers, die op de toch al bestaande smalle wegen verkeersonveilige situaties zullen opleveren.
- f. De term ontmoetingslandgoed dekt niet de lading. Er is sprake van een combinatie van recreatieve en horecavoorzieningen, waarvoor de in de planregels opgenomen voorwaarden onvoldoende juridische structuur hebben om nakoming te controleren en daarop zo nodig te handhaven.
- g. In het ontwerp zijn milieurapportages opgenomen, die niet een definitief uitsluitel geven en zijn nadere aanvullende onderzoeken gewenst, die ontbreken. Bij een eventuele vaststelling dient hier niet aan voorbijgegaan te worden.
- h. Omwonenden zien hun omgeving omgezet worden in een ontwikkeling, die de omgeving verder zwaar en onevenredig onder druk zal zetten, terwijl er al een overvloed aan vele vormen van recreatie aanwezig is.
- i. In de door omwonenden op persoonlijke titel ingediende zienswijzen blijkt ook de zeer ongewenste verzwaring van de onmiddellijke omgeving, zeker gezien vanuit het perspectief dat de belasting op de omgeving niet meegewogen is en voorbij wordt gegaan aan de problematiek die tot op heden het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Beekbergen en Loenen niet verder in procedure heeft gebracht.
- j. In hoofdstuk 5 van de juridische planopzet wordt onder punt 5.2 medegedeeld dat het bestemmingsplan Landgoed Het Esse Lieren het juridisch-planologisch kader biedt voor de uitbreiding van een natuurbegraafplaats. Voor omwonenden een onbegrijpelijke mededeling, waartegen nadrukkelijk bezwaar gemaakt wordt.

Beoordeling

- a. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder c. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat voor de onderhavige ontwikkeling stikstofberekeningen met het programma Aerius is uitgevoerd. Deze berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 7 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Uit de berekening blijkt dat het initiatief niet voorziet in een stikstofdepositie groter dan 0,00 in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden. Het aspect stikstof vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.
- b. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder b. Een conferentieoord is niet aan de orde.
- c. In de publicatie van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het ontwerp betreft de realisatie van een ontmoetingslandgoed. Horeca is daarbij niet vermeldt, omdat dit geen zelfstandige functie betreft maar slechts als ondersteunende functie. Dit is ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
- d. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.1 onder a en b.
- e. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder a.
- f. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder b. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat in de planregels is opgenomen dat verblijfsrecreatie en horeca enkel als ondersteunende activiteiten mogelijk zijn. Voor de handhaafbaarheid zijn de begrippen 'ondersteunende verblijfsrecreatie' en 'ondersteunende horeca' gedefinieerd in de artikelen 1.36 en 1.37 van de planregels.
- g. Indiener geeft niet aan welke aanvullende onderzoeken volgens hem gewenst zijn en thans ontbreken. Voor zover indiener doelt op de nadere onderzoeken die genoemd zijn in de Quickscan naar de ecologische waarden, volgt uit deze quickscan dat die nadere onderzoeken – indien aan de orde – kunnen worden gedaan in de uitvoeringsfase van het plan en derhalve ten tijde van de vergunningverlening. Dit staat derhalve nu niet aan vaststelling van het bestemmingsplan in de weg.
- h. Op de planlocatie is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Van agrarische bedrijvigheid is thans geen sprake meer (wel worden er hobbymatig nog vier paarden gehouden) en met dit plan wordt de aanwezige bebouwing gesaneerd, hetgeen ons inziens leidt tot een verbetering van het gebied. Daarnaast kan met dit plan een ontmoetingslandgoed worden gerealiseerd, waarbij verblijfsrecreatie slechts ondersteunend is. Het realiseren van een nieuwe voorziening voor verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is derhalve niet aan de orde. Een ontmoetingslandgoed voor vergaderingen, cursussen en dergelijke achten wij passend op deze locatie.
- i. De op persoonlijke titel ingediende zienswijze van omwonenden zullen elders in deze zienswijzennota worden beantwoord. Voor wat betreft de opmerking over het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Beekbergen en Loenen wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder c. Voor wat betreft de genoemde zeer ongewenste verzwaring van de omgeving, wordt uit de zienswijze niet duidelijk waaruit die verzwaring bestaat. In hoofdstuk 4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het plan op verschillende onderwerpen getoetst. Daaruit komt naar voren dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan passend is voor de omgeving.
- j. In paragraaf 5.2 van het ontwerpbestemmingsplan staat inderdaad dat Bestemmingsplan Landgoed Het Esse Lieren het juridisch-planologisch kader biedt voor de uitbreiding van een natuurbegraafplaats. Dit berust op een kennelijke verschrijving, want van een natuurbegraafplaats is geen sprake. Paragraaf 5.2 zal hier op worden aangepast.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Paragraaf 5.2 zal worden aangepast. De tekst 'uitbreiding van een natuurbegraafplaats' zal worden verwijderd en worden vervangen door 'realisatie van een ontmoetingslandgoed';
- Paragrafen 4.7.1 en 4.7.2 zullen worden aangepast. In de tekst zal het aantal verkeersbewegingen en de parkeergetallen waarvan wordt uitgegaan, worden aangepast in die zin dat deze aansluiten bij de hoofdfunctie, zijnde een

bijeenkomstfunctie.

3.3B

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener begrijpt niet hoe de gemeente gelijk met de uitspraak 'kansrijk' is gekomen en niet met voorlopig kansrijk. Dit omdat er naar het idee van indiener op geen enkele manier is gekeken naar de omgeving, natuur en de reeds ontwikkelde natuurgebieden.
- b. Indiener draagt een aantal argumenten aan waarom de planlocatie geen recreatieve bestemming zou moeten krijgen. Zo is uitgangspunt om op de Veluwe recreatie verder in te dammen in verband met behoud van de natuur. Daarnaast ervaart de buurt in de huidige situatie al veel overlast van reeds aanwezige vormen van recreatie. De buurt ervaart enorme drukte van verkeer afkomstig van recreatie.
- c. Met 50 parkeerplaatsen, plus een verlenging van nogmaals 50 parkeerplaatsen, maakt dat er geen sprake is van een kleinschalig initiatief.
- d. Indiener benoemt een mailwisseling en andere communicatie tussen initiatiefnemer en de buurt over het plan en dat daar onjuistheden in zouden staan.
- e. Landgoed Het Esse valt volgens indiener onder de Natuurschoonwet. Het realiseren van verblijfsrecreatie is op een NSW-landgoed niet mogelijk, omdat dit het natuurschoon schaadt. Initiatiefnemer zou daarom een aanvraag hebben gedaan om een deel van het terrein niet langer onder de Natuurschoonwet te laten vallen.

Beoordeling

- a. Dit onderdeel van de zienswijze kunnen wij niet geheel plaatsen. Zoals ook in hoofdstuk 6 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is omschreven, hebben er meerdere ontwerpen de revue gepasseerd. De eerste ontwerpen zijn als niet kansrijk beoordeeld. Latere ontwerpen zijn als kansrijk onder voorwaarden beoordeeld en verder aangepast en ontwikkeld naar het huidige plan. Bij de ontwikkeling van het plan is terdege rekening gehouden met de omgeving. Het eerste plan is daarom als niet kansrijk beoordeeld vanwege gedeeltelijke ligging in een natuurbestemming. Het huidige plangebied is niet binnen een natuurgebied gelegen. Ook de invulling van het huidige plangebied is diverse malen gewijzigd, omdat belang werd gehecht aan het zoveel mogelijk behouden van het open karakter van het plangebied.
- b. Vooropgesteld moeten worden dat de planlocatie ook geen recreatieve bestemming krijgt. In het plangebied komen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Gemengd – Landgoed' en 'Wonen' voor. Binnen de bestemming 'Gemengd – Landgoed' is enkel ondersteunende verblijfsrecreatie mogelijk. Zie ook het antwoord op zienswijze 3.2 onder b. Voorts is de planlocatie niet gelegen binnen een natuurgebied. Wel is de planlocatie gelegen binnen Nationaal Landschap, zodat een inrichtingsplan is opgesteld waarmee geborgd wordt dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Zie ook het antwoord op zienswijze 3.2 onder e. Voor wat betreft de ervaren verkeersdrukke wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder a.
- c. Het initiatief voorziet in de realisatie van 50 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Van een verlenging van nogmaals 50 parkeerplaatsen is geen sprake.
- d. Wij nemen de opmerkingen over de communicatie met initiatiefnemer voor kennisgeving aan. Het is ons bekend dat de verstandhouding tussen omwonenden en initiatiefnemer niet optimaal is en dat er bij omwonenden geen draagvlak bestaat voor het plan. Dat betreuren wij en door de omwonenden bij de plannen te betrekken bestond de hoop dit te verbeteren. Wij zijn van mening dat met het huidige plan alle belangen zijn meegewogen en het huidige plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Dat er bij de buurt nog steeds geen draagvlak bestaat voor het plan, vinden wij uiteraard jammer maar van het niet vaststellen van het bestemmingsplan om enkel die reden, kan volgens ons geen sprake zijn. In dit verband wordt ook verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1542, waarin is geoordeeld dat voor het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling niet is vereist dat de initiatiefnemer en omwonenden met elkaar overeenstemming bereiken

over de nieuwe locatie. De raad dient zelf, na afweging van alle betrokken belangen, een standpunt in te nemen over de aanvaardbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling op een bepaalde locatie.

- e. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan en mag geen rekening worden gehouden met het al dan niet voldoen aan de regels van de Natuurschoonwet (NSW); daarvoor beschikt deze wet over een eigen toetsingskader. De NSW is in het leven geroepen om de instandhouding van landgoederen in de bestaande toestand te bevorderen. De NSW is een belastingwet en biedt eigenaren, vruchtgebruikers en erfpachters van een landgoed onder bepaalde voorwaarden belastingvoordelen. De NSW is niet bepalend voor de inhoud van bestemmingsplannen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

Paragrafen 4.7.1 en 4.7.2 zullen worden aangepast. In de tekst zal het aantal verkeersbewegingen en de parkeergetallen waarvan wordt uitgegaan, worden aangepast in die zin dat deze aansluiten bij de hoofdfunctie, zijnde een bijeenkomstfunctie.

3.3C

Inhoud van de zienswijze

- a. In het ontwerp ziet indiener binnen de kanaalzone een aanzienlijke hoeveelheid nieuwe bebouwing ontstaan, die initieel niet op het perceel gebouwd had kunnen worden. Op het eigen perceel van indiener was destijds voor de gemeente uitgangspunt dat de kanaalzone beschermd was en er geen nieuwbouw gerealiseerd mocht worden. De gemeente Apeldoorn heeft blijkbaar nu geen moeite om mee te werken aan de uitbreiding van bouwkavels binnen de kanaalzone. Het ontgaat de indiener daarom aan de strategie rondom de bescherming van de kanaalzone.
- b. Indiener mist in het plan het voordeel dat de omgeving heeft met deze intensieve uitbreiding van het rustige buitengebied. Alles wordt in het belang van het landgoed gesteld en er lijkt enkel rekening te zijn gehouden met commerciële belangen. Er is sprake van een gebrek aan draagvlak op het initiatief.

Beoordeling

- a. In het bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid is opgenomen dat hoofdgebouwen in sommige gevallen op minimaal 100 m, gerekend vanaf de westoever van het Apeldoorns Kanaal gelegen moeten zijn. Deze bepaling ziet echter op woningen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen van reguliere woningen binnen de 100 meter zone.
- b. Dat er na een langdurig ontwikkelproces nog geen draagvlak is bij de omwonenden voor het initiatief vinden wij uiteraard jammer. Enkel het ontbreken van draagvlak kan echter geen reden zijn een bestemmingsplan niet vast te stellen. Met de inrichting van het plan zoals deze nu is menen wij dat het bestemmingsplan getuigt van een goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening is gehouden met zowel de belangen van de omwonenden, de omgeving, het milieu, de initiatiefnemer etc.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3D

Inhoud van de zienswijze

- a. Doordat de Albaweg een eenrichtingsweg richting Kanaal Zuid is geworden, is het Strooiselweggetje steeds drukker geworden. Indiener maakt veel gebruik van deze weg voor met paarden en pony's en ervaart thans al verkeershinder. Gevreesd wordt voor het ontstaan van nog meer gevaarlijke situaties, omdat als gevolg van het plan de

verkeersdrukte zal toenemen.

Beoordeling

- a. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder a.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

Paragrafen 4.7.1 en 4.7.2 zullen worden aangepast. In de tekst zal het aantal verkeersbewegingen en de parkeerkengetallen waarvan wordt uitgegaan, worden aangepast in die zin dat deze aansluiten bij de hoofdfunctie, zijnde een bijeenkomstfunctie.

3.3E

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener heeft in 2005 zelf op last van de gemeente een stalletje in hun weiland moeten afbreken, omdat er geen bebouwing toegestaan zou zijn op agrarische grond.
- b. Nadien heeft indiener ook een parkeerplaats ten behoeve van hun bedrijf moeten verwijderen, omdat de auto's niet zouden passen in het landschappelijke gebied en de Strooiselweg moest worden ontzien van verkeer.
- c. Indiener geeft aan sloten langs hun terrein te hebben gedicht.
- d. Indiener omschrijft de ontwikkelingen rondom de Albaplas sinds de aankoop van de Albaplas door initiatiefnemer, zoals de omheining van de plas en de bouw van de villa.
- e. Er wordt voorbijgegaan aan het behoud van de natuur.
- f. Er wordt voorbijgegaan aan de verkeersveiligheid.
- g. Er moeten recreatiegebieden elders worden gesaneerd, terwijl de gemeente hier voornemens is uitbreiding van recreatie toe te staan.
- h. Er wordt geen rekening gehouden met de omwonenden die al van het begin af aan bezwaar hebben aangetekend tegen de plannen en met initiatiefnemers getracht hebben tot overeenstemming te komen.
- i. Er wordt voorbijgegaan aan het behouden van historische lijnen.
- j. Er wordt voorbijgegaan aan Natura 2000.
- k. De toegevoegde waarde voor dit plan ontbreekt, nu alle zaken reeds ruimschoots aanwezig zijn in de omgeving.
- l. Er wordt een bedrijfsplan gemist. Het is werkelijk niemand duidelijk wat nu de bedoeling van deze onderneming is en al helemaal niet welke uitsluitingen er zijn.
- m. Er wordt voorbijgegaan aan het ontbreken van betrokkenheid van initiatiefnemers bij het dorp Oosterhuizen.
- n. Indiener doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel op de volgende punten:
- o Oude bewoners worden verplicht een stalletje te ruimen, terwijl nieuwe bewoners een landschappelijk gebied mogen ruineren.
 - o Oude bewoners moeten hun bedrijf verhuizen omwille van de natuur, om vervolgens in datzelfde gebied een ontwikkeling van danige omvang te omarmen.
 - o Het verkeer willen verminderen, om vervolgens parkeerplaatsen voor 27 auto's toe te laten met een optie naar uitbreiding.
 - o Andere bewoners geen rijbak of binnenbak mogen realiseren, maar initiatiefnemer wel.
- o. De toegestane aantal m² bebouwing die in dit plan door de gemeente is opgenomen en waarvan wij de berekeningen hebben opgevraagd bij de gemeente, is nooit geleverd. Enkel het antwoord dat er collega's wat foutjes gemaakt hebben bij de gemeente. Deze zijn dus bekend, maar nooit opgelost.
- p. Als de mais op het weiland hoog staat, kan er niet door de bocht gekeken worden waardoor in de bocht van de Strooiselweg thans al gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan. De plannen omschrijven een houtwal van minimaal 6 meter breed welke het overzicht op dit toch al gevaarlijke punt enorm belemmerd.

Beoordeling

- a. Indiener heeft in het verleden kennelijk een aantal zaken op hun grond moeten verwijderen, omdat dit in strijd was met de agrarische bestemming op die grond. De ontwikkeling die initiatiefnemer wil realiseren is ook in strijd met de huidige agrarische bestemming op de planlocatie, zodat deze ontwikkeling niet mogelijk is zonder herziening van het bestemmingsplan. Omdat het plan van initiatiefnemer zoals dat thans voorligt, volgens ons passend is op deze plek en binnen de omgeving hebben wij als gemeente gemeend medewerking te kunnen verlenen aan een bestemmingsplanherziening.
- b. Opgemerkt wordt dat het hierbij ging om activiteiten ten behoeve van een bedrijf. Aangezien het hier niet ging om een aan het buitengebied verbonden bedrijfsfunctie is destijds het handhavingstraject opgestart. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.3E onder a.
- c. Het is ons niet duidelijk wat indiener hier wenst aan te geven. We hebben de indruk dat hier een deel van de zienswijze is weggefallen, aangezien de laatste zin onderaan de eerste pagina niet doorloopt op de volgende pagina.
- d. De door indiener omschreven ontwikkelingen rond de Albaplas, maken geen onderdeel uit van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan en kunnen dan ook geen rol spelen in de besluitvorming rond het onderhavige initiatief.
- e. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder e.
- f. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder a.
- g. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.3B onder b.
- h. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.3B onder d.
- i. De historische lijnen worden juist behouden en de bebouwing wordt daarom onder de lijn in de oksel van het perceel gesitueerd.
- j. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder e.
- k. Op de planlocatie is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Van agrarische bedrijvigheid is thans geen sprake meer en met dit plan wordt de aanwezige bebouwing gesaneerd, hetgeen ons inziens leidt tot een verbetering van het gebied. Daarnaast kan met dit plan een ontmoetingslandgoed voor vergaderingen, cursussen en dergelijke worden gerealiseerd, met ondersteunende horeca en verblijfsrecreatie. In hoofdstuk 4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het plan op verschillende onderwerpen getoetst. Daaruit komt naar voren dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan passend is voor de omgeving. Gelet op het voorgaande menen wij dat de ontwikkeling van toegevoegde waarde is voor het gebied.
- l. Het hebben van een bedrijfsplan is geen voorwaarde voor een bestemmingsplanherziening en kan ook geen rol spelen bij de besluitvorming, nu een bestemmingsplan slechts voorschrijft wat er wel en niet mogelijk is op een bepaalde locatie, maar geen realisatieverplichting oplegt. In hoofdstuk 4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het plan op verschillende onderwerpen getoetst. Daaruit komt naar voren dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan passend is voor de omgeving. Daarnaast is in artikel 4.1 van de planregels bepaald dat de voor 'Gemengd - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor het geven van trainingen, cursussen, workshops en bijeenkomsten met inzet van paarden als aanvullend thema. Daarnaast is ondersteunende horeca en ondersteunde verblijfsrecreatie toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Zelfstandige horeca en verblijfsrecreatie is dus niet toegestaan. In de artikel 3, 5 en 6 van de planregels is voorts geregeld wat binnen de bestemmingen 'Agrarisch', respectievelijk 'Natuur' en 'Wonen' is toegestaan.
- m. De mate van betrokkenheid van een initiatiefnemer bij een stad of dorp waarin hij een initiatief wil realiseren kan en mag geen rol spelen in de besluitvorming rondom een bestemmingsplanherziening.
- n. Het betreft hier geen gelijke gevallen. Ontwikkelingen, bouwplannen of gerealiseerde bebouwing van andere omwonenden zijn en worden op hun eigen merites beoordeeld en al dan niet toelaatbaar geacht. Voor onderhavig initiatief is eveneens beoordeeld of het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening en passend is voor de omgeving. Daartoe is in hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan de uitvoerbaarheid op verschillende onderwerpen getoetst.
- o. Het is onduidelijk waar indiener precies op doelt. In de planregels is opgenomen wat er

- per bestemming aan bebouwing is toegestaan (hoogte, oppervlakte etc.).
- p. In het inrichtingsplan is een houtsingel, en geen houtwal, opgenomen rondom het plangebied. Deze houtsingel zal worden uitgevoerd met eikenbomen. Logischerwijs moeten de eiken voor de benodigde groeiruimte op enige afstand van elkaar worden geplant. Er is derhalve ruimte om tussen de bomen door te kijken. Dit verbeterd mogelijk zelfs het zicht ten opzichte van de door indiener aangegeven situatie dat de mais op de planlocatie hoog staat.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

Paragrafen 4.7.1 en 4.7.2 zullen worden aangepast. In de tekst zal het aantal verkeersbewegingen en de parkeerkengetallen waarvan wordt uitgegaan, worden aangepast in die zin dat deze aansluiten bij de hoofdfunctie, zijnde een bijeenkomstfunctie.

3.3F

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener heeft een aantal kaartjes toegevoegd om aan te geven dat er in de omgeving reeds vele vormen van recreatie aanwezig zijn.
- b. Dit plan gaat voor veel overlast van recreanten en verkeer zorgen, terwijl daar nu ook al overlast van wordt ervaren. Al het verkeer zal over de Albaweg gaan en deze kan dat niet dragen.

Beoordeling

- a. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3.3E onder k.
- b. Wij begrijpen de zienswijze zo dat de overlast vanwege recreanten voornamelijk wordt ervaren doordat het aantal verkeersdeelnemers daardoor toeneemt alsmede het aantal verkeersbewegingen. Voor wat betreft de verkeersgeneratie van het plan wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3.2 onder a.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

Paragrafen 4.7.1 en 4.7.2 zullen worden aangepast. In de tekst zal het aantal verkeersbewegingen en de parkeerkengetallen waarvan wordt uitgegaan, worden aangepast in die zin dat deze aansluiten bij de hoofdfunctie, zijnde een bijeenkomstfunctie.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- Paragraaf 3.2 van de toelichting is aangepast. Ter verduidelijking is de toekomstige situatie uitgebreider omschreven;
- In paragraaf 4.1.3 van de toelichting is het woord 'ondergeschikte' toegevoegd om te verduidelijken dat de paardenstal en verblijfsrecreatie enkel zijn toegestaan als ondersteunende functies bij de bijeenkomstfunctie, maar dat hier in het kader van de milieuzonering wel aan getoetst dient te worden;
- Paragraaf 4.3.2 van de toelichting en bijlage 7 bij de toelichting is aangepast. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 2 november 2023, ECLI:NL:RVS:2022:3159, een uitspraak gedaan over de vrijstelling voor het berekenen van de stikstofdepositie van de aanlegfase. Naar aanleiding van deze uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is de bouwvrijstelling komen te vervallen. Ten tijde van de

terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Landgoed het Esse was eveneens een beroep gedaan op de vrijstelling en daarom enkel een Aeriusberekening gemaakt voor de gebruiksfase.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is alsnog een Aeriusberekening gemaakt voor de bouwfase. Ook het stikstofrapport is daarop aangepast. Het aangepaste rapport en de nieuwe berekeningen zijn als bijlage 7 bij de Toelichting gevoegd. Daarnaast is de tekst van paragraaf 4.3.2 van de Toelichting aangepast en is ook stikstofdepositie in de bouwfase benoemd. Geconcludeerd is thans dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, gedurende zowel de bouw- als de gebruiksfase.

- Paragrafen 4.7.1 en 4.7.2 van de toelichting zijn aangepast, omdat verkeersbewegingen en parkeren ten behoeve van de verblijfsrecreatie en de paardenstal als zelfstandige functies niet aan de orde zijn. Verblijfsrecreatie en de paardenstal zijn enkel toegestaan als ondersteunende functie, bij de hoofdfunctie 'bijeenkomstruimte'. In de tekst van de toelichting is het aantal verkeersbewegingen en de parkeerkengetallen daarom aangepast en is enkel rekening gehouden met verkeersbewegingen en kengetallen behorende bij de hoofdfunctie, zijnde een bijeenkomstfunctie;

- Paragraaf 5.2 van de toelichting is aangepast. De tekst 'uitbreiding van een natuurbegraafplaats' zal worden verwijderd en worden vervangen door 'realisatie van een ontmoetingslandgoed';

- In paragraaf 5.3 van de toelichting zijn de woorden 'uitsluitend in de vorm van groepsaccommodatie' verwijderd, omdat van een groepsaccommodatie geen sprake is;

- In artikel 4.4 van de planregels is onder b toegevoegd: 'een manege, anders dan toegelaten in lid 4.1, sub a', om te verduidelijken dat zelfstandige manegeactiviteiten niet zijn toegestaan.

- In artikel 4.4 van de planregels is onder d toegevoegd: 'het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen zoals bedoeld in 4.2, zonder dat de bestaande gebouwen in de bestemming agrarisch zijn gesloopt', om te verduidelijken dat de paarden niet op het perceel aanwezig kunnen zijn tijdens de aanlegfase van het project, zoals ook in de stikstofberekening is opgenomen.