



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg'

Versie 4 november 2020

Het ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg' heeft van donderdag 13 juni tot en met woensdag 24 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen op het plan ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

1. Stichting Milieuwerkgroepen Ede, Halderweg 11A, 6721 ZJ Bennekom, registratienummer: 2019072438388, verder reclamant 1

Inhoud zienswijze

- 1.1. Voor de verschillende ruimtelijke plannen in Otterlo-Oost moet eerst een integrale visie komen. Toenemende bebouwing, uitbreiding van vakantieparken, massatoerisme, verkleining van het vrij toegankelijke wandelgebied en toename van verkeersstromen gaan ten koste van rust, ruimte, de leefbaarheid in de dorpskern en de natuurkwaliteit en natuurbeleving. Een integrale visie is nodig voor de leefbaarheid van het dorp en de beleefbaarheid van de natuur.
- 1.2. Reclamant benadrukt dat de mogelijkheden voor de ontwikkeling van projecten die stikstofuitstoot met zich meebrengen bij aanleg en gebruik door de Raad van State op 29 mei 2019 wettelijk sterk zijn ingeperkt, zolang de stikstofbelasting op de omliggende natuur sterk overschreden blijft worden. Met name het bouwplan voor een uit te baten orangerie, met bijbehorende verkeersstroom, zou in dit kader kritisch geëvalueerd moeten worden.
- 1.3. Voorliggende bouwplannen zijn conflicterend met de bouwplannen aan de Weversteeg, bijvoorbeeld als het gaat om stikstofuitstoot en de afwikkeling van verkeersstromen.

Reactie gemeente

- Ad 1.1 In haar zienswijze stelt de Stichting Milieuwerkgroepen Ede dat er eerst een integrale visie moet komen voor Otterlo als geheel voordat dit soort concrete plannen doorgang kunnen vinden. Vanzelfsprekend is het prettig werken als een recente visie op een gebied voorhanden is, maar een zeer recente structuurvisie is geen verplicht ruimtelijk instrument voor het opstellen van een bestemmingsplan. Daarnaast geldt dat de 'Structuurvisie Otterlo', vastgesteld op 12 mei 2012, nog gewoon van kracht is. Zolang er geen nieuwe visie is vastgesteld, en er geen concrete besluiten zijn genomen om van de visie af te wijken, geldt deze visie als uitgangspunt bij alle ruimtelijke besluiten. Er is geen reden om te wachten tot een nieuwe (structuur)visie is opgesteld voor het gebied.

In de 'Structuurvisie Otterlo' is het gebied aangewezen als zoekzone voor woningbouw, zoals eerder al in het 'Structuurplan zoekzones stedelijke functies Ede (2008)' was vastgelegd. In de 'Structuurvisie Otterlo' is over de ontwikkeling van het perceel Houtkampweg ongenummerd gezegd dat dit bij voorkeur in samenhang en afstemming met de ontwikkelingen aan de Weversteeg gebeurt. Verder is aangegeven dat het wonen hier goed past, eventueel in combinatie met een bijzondere (maatschappelijke) functie. De voorgenomen invulling met woningen en een bijzondere functie (bedrijfswoning in combinatie met een orangerie) stemt overeen met deze visie. De ontwikkeling past in de in 2012 opgestelde visie voor het gebied, zodat het ontbreken van een meer recente visie geen reden is om medewerking te weigeren.

- Ad 1.2. De regelgeving rondom stikstof is op dit moment sterk in beweging. Over de vraag of en onder welke voorwaarden (bouw)projecten de komende tijd doorgang kunnen vinden bestaat onzekerheid. Naar de huidige stand van zaken zal voor elk project in elk geval een eigen beoordeling opgesteld moeten worden. Dat is voor dit project niet anders.

Naar aanleiding van de zienswijze, is geconstateerd dat de stikstofonderbouw in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk ontoereikend was. Om die reden is initiatiefnemer gevraagd om een aangepaste onderbouw aan te leveren. Dat heeft ertoe geleid dat een aanvraag om vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is aangevraagd bij de Provincie. Deze vergunning is inmiddels verleend, waarbij stikstofruimte uit het Stikstofregistratiesysteem is ingezet ter onderbouw. In de planregels wordt deze vergunning één-op-één gekoppeld aan het plan. Voor de realisatie van de bedrijfswoning met orangerie was geen ruimte beschikbaar in het SSRS; dit onderdeel van het plan is komen te vervallen. Met deze wijziging op het ontwerpplan is het stikstofaspect vanuit het wettelijk kader voldoende onderbouwd.

- Ad 1.3. De stichting stelt tenslotte dat de bouwplannen conflicterend zijn met de bouwplannen aan de Weversteeg. De stelling wordt niet nader onderbouwd. Wij zijn van mening dat beide plannen niet conflicterend zijn. Mogelijk dient er op ondergeschikte punten nog enige afstemming plaats te vinden maar in hoofdlijnen leveren de plannen wederzijds geen belemmeringen of conflicten op. Overigens loopt de planvorming ten aanzien van de bouwplannen aan de Weversteeg vertraging op, hetgeen aanleiding is om beide plannen verder los te koppelen. Voor zover relevant zijn zoveel mogelijk verwijzingen naar het plan voor het Weversteeggebied uit de toelichting geschrapt.

Conclusie

De zienswijze van Stichting Milieuwerkgroepen Ede vormt aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen hebben betrekking op het weglaten van de bedrijfswoning met orangerie, aanpassen van de verbeelding en

plankaart en aanpassen van de stikstofonderbouwing in de toelichting. In de Nota van Wijzigingen is verder uiteengezet wat de wijzigingen inhouden.

2. Stichting Natuurlijk Otterlo, Onderlangs 15, 6731 BK Otterlo, registratienummer: 2019072538587, verder reclamant 2

Inhoud zienswijze

- 2.1. Voor de verschillende ruimtelijke plannen in Otterlo-Oost moet eerst een integrale visie komen. Toenemende bebouwing, uitbreiding van vakantieparken, massatoerisme, verkleining van het vrij toegankelijke wandelgebied en toename van verkeersstromen gaan ten koste van rust, ruimte, de leefbaarheid in de dorpskern en de natuurkwaliteit en natuurbeleving. Een integrale visie is nodig voor de leefbaarheid van het dorp en de beleefbaarheid van de natuur.
- 2.2. Reclamant verwijst in zijn algemeenheid naar de door haar ingebrachte zienswijzen bij andere woningbouwplannen van de gemeente Ede in de afgelopen jaren. Reclamant wijst er verder op dat de onderhavige bouwplannen aan de Houtkampweg voor wat betreft de toename van de belasting van de natuurwaarden niet los gezien kunnen worden van de ontwikkelingen aan de Weversteeg en derhalve ook meegewogen moeten worden bij de bepaling van de totale belasting.

Reactie gemeente

- Ad 2.1. Het eerste punt in de zienswijze van Stichting Natuurlijk Otterlo is gelijk aan het eerste punt van de zienswijze van Stichting Milieuwerkgroepen Ede. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij daarom naar de gemeentelijke reactie onder 1.1.
- Ad 2.2. Het bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs' is van een andere schaalgrootte en kent andere ruimtelijke effecten dan onderhavig plan. Een integrale verwijzing naar de hiertegen ingebrachte zienswijzen is dan ook niet opportuun.
- Voor zover dit onderdeel van de zienswijze strekt tot een toetsing van eventuele cumulatieve effecten van overige planvorming in de omgeving, geldt het volgende: op grond van art. 2.7, lid 3, Wnb jo. art. 2.8, lid 1-8, Wnb moeten effecten van een voorgenomen project of vast te stellen plan in cumulatie met effecten van andere plannen en projecten passend worden beoordeeld. De hoofdlijn in de jurisprudentie is al enige jaren dat de verplichting om deze cumulatieve beoordeling te verrichten alleen geldt voor projecten waarvoor een Nbw-vergunning is verleend, maar die nog niet zijn uitgevoerd.¹ Projecten waarvoor nog geen Nbw-vergunning is verleend worden, in beginsel, beschouwd als een toekomstige onzekere gebeurtenis en hoeven om die reden niet in deze beoordeling te worden betrokken. Effecten van projecten waarvoor een Nbw-vergunning is verleend en die reeds zijn uitgevoerd, worden geacht deel uit te maken van de autonome situatie, ten opzichte waarin in een passende beoordeling de effecten van het voorgenomen plan of project worden beoordeeld. Ook deze effecten hoeven dus niet apart in de cumulatieve beoordeling te worden meegenomen.
- Overigens geldt in dit kader dat, buiten het stikstofaspect waarvoor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend is, geen significante negatieve effecten op Natura2000-gebied te verwachten zijn, zodat het plan op zichzelf uitvoerbaar is.

Conclusie

De zienswijze van Natuurlijk Otterlo vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Groepsaccommodatie De Heidewachter, Weversteeg 12, 6731 BG Otterlo, registratienummer: 2019071637090, verder reclamant 3

Inhoud zienswijze

- 3.1 De verwijzingen naar - en de aanpassing aan - het niet goedgekeurde ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs' moeten uit het ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg' verwijderd worden. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te voeren:
 - a. De vaststelling van bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs' is voornamelijk van de baan (vanwege de PAS-problematiek);
 - b. Er is niet inhoudelijk noch procedureel gereageerd op de ingediende zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs'. Ook is door de provincie niet gereageerd op de zienswijzen tegen het ontwerp besluit Wet natuurbescherming (zaaknummer 2017-011698);
 - c. In ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg' wordt regelmatig verwezen naar ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs' in die zin dat er in het kader van die procedure afdoende maatregelen genomen zouden zijn ter bescherming van het naastgelegen Natura 2000 gebied. Dit is echter in het geheel niet het geval.
- 3.2 De voorkeur gaat uit naar betaalbare/sociale woningbouw in plaats van woningen in het duurdere segment. Hier is minder behoefte aan hetgeen ook de conclusie is van de woningmarktanalyse.

¹ ABRvS 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1312.
Nota van Zienswijzen Otterlo, Houtkampweg

- 3.3 De toetsing Wet natuurbescherming bevat inconsequenties:
- In de toetsing staat vermeld dat de verlichting in de openbare ruimte niet toeneemt. In het beeldkwaliteitsplan staat echter dat aan het begin en eind van het voetpad lichtmasten worden geplaatst. Bovendien zal ook de kas/vergaderlocatie worden voorzien van verlichting;
 - Het onderzoek naar de aanwezigheid van (beschermde) diersoorten in het gebied is onzorgvuldig uitgevoerd. Er zijn wel degelijk eekhoorns, marters en vleermuizen permanent aanwezig in het gebied;
 - In de toetsing Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat geen sprake is van cumulatieve effecten op de omliggende natuur. Dit is onjuist. Als gevolg van verschillende projecten in de omgeving is er wel degelijk sprake van cumulatie.

Reactie gemeente

Ad 3.1 De ontwikkeling van de voormalige sportvelden aan de Weversteeg en Onderlangs is in beginsel gebaseerd op dezelfde gebiedsaanduiding uit de structuurvisie voor Otterlo als de onderhavige ontwikkeling. Gelet op het feit dat beide ontwikkelingen in dezelfde periode spelen, is ervoor gekozen om deze stedenbouwkundig en programmatisch zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Juridisch gezien zijn het echter twee aparte trajecten, die los van elkaar moeten worden gezien. De één betreft een gemeentelijke gebiedsontwikkeling, terwijl onderhavig plan een particulier (en veel kleinschaliger) initiatief is. Het feit dat er nog geen vervolg is gegeven aan de planontwikkeling voor het Weversteeggebied (na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan) betekent niet dat dit project geen doorgang vindt. Het is echter wel zaak dat er een toereikende oplossing wordt gevonden voor de stikstofproblematiek die speelt. Nu hiermee op dit moment de verdere gang van zaken rond de ontwikkeling van het Weversteeggebied nog ongewis is, worden eventuele verwijzingen naar dit project zoveel mogelijk uit de toelichting van het bestemmingsplan gehaald.

Ad 3.2 Ten behoeve van toekomstige woningbouwplannen is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de kern Otterlo. Daaruit blijkt dat er behoefte is aan verschillende woningtypologieën, waaronder de typologie die met onderhavige planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (zie ook paragraaf 3.2.5 van de plantoelichting). Dat er ook andersoortige woningen zouden kunnen worden gerealiseerd, doet daar niet aan af. De locatie leent zich prima voor het gevraagde type woningen. Het perceel zet de lintbebouwing van de Dorpsstraat voort, en vormt de afronding hiervan. Met de hoogwaardige, vrijstaande woningen ontstaat een beeld dat passend is bij de gewenste stedenbouwkundige opzet van de locatie. De gemeente ziet de realisatie van goedkope(re) woningen op andere locaties beter tot zijn recht komen, wat overigens ook om een ander financieel uitgangspunt vraagt.

Ad 3.3 a. De komst van het voetpad is afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied op het voormalig sportveld aan de Weversteeg. Hoewel het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om een pad aan te leggen, is dat geen verplichting. Mocht het pad er in de toekomst komen, dan moet - op basis van de Wet natuurbescherming - het type verlichting worden afgestemd op het foerageergedrag van bijvoorbeeld de vleermuis. Hiervoor zijn voldoende technische mogelijkheden. In de rapportage wordt verder uitgebreid stilgestaan bij de potentieel versturende effecten op Natura2000-gebied, waaronder verlichtingshinder (ook vanwege de kas). De conclusie is dat het plan geen significant effect heeft, mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Er is geen reden om aan te nemen dat dit niet uitvoerbaar is.

b. In de rapportage wordt geconcludeerd dat er mogelijk beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn, maar dat deze hier geen nesten hebben:

Par. 4.5, tweede alinea: 'Wel kan worden gesteld dat er geen vaste rust- of verblijfplaatsen, als burchten en boomnesten, aanwezig zijn. Ook kan redelijkerwijs worden gesteld dat het ruimtebeslag door de ligging grenzend aan een groot boscomplex en het buitengebied, geen significant negatief effect zal hebben op de foerageerkwaliteit van het leefgebied voor deze soorten. Het plangebied vormt slechts een zeer beperkte oppervlakte binnen eventuele territoria'.

Er is geen aanleiding om te twijfelen aan deze conclusie.

c. Voor beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 2.2.

Conclusie

De zienswijze van Groepsaccommodatie De Heidewachter vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Wel wordt de toelichting op ondergeschikte punten aangepast (zie reactie onder 1.3).

4. **Das rechtsbijstand, namens reclamant 4, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, registratienummers: 2019072438384 en 2019080840342, verder reclamant 4**

Inhoud zienswijze

- 4.1 Reclamant 4 stelt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo, Houtkampweg' in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling omdat het plan de bouw van drie vrijstaande woningen in het duurdere segment mogelijk maakt terwijl er juist behoefte is aan goedkope grondgebonden koopwoningen voor starters en jonge gezinnen. Dit blijkt zowel uit een woningmarktanalyse uitgevoerd door Amayanda in 2016 als uit de Woonvisie 2030.

- 4.2 Het ontwerpbestemmingsplan beoogt een bescheiden kas en moestuin mogelijk te maken. Reclamant 4 stelt dat de planregels (4.3 onder a) ook feesten en partijen mogelijk maken. Ook zou hotel De Sterrenberg zijn terras substantieel kunnen uitbreiden. Niet inzichtelijk is hoe deze functies passen in een goede ruimtelijke ordening.
- 4.3 In de toelichting wordt gesteld dat beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op Natura2000. Reclamant 4 stelt dat bij de stikstofberekening verkeerde (te lage) getallen zijn gebruikt. Indien het aantal verkeersberekeningen (slechts 9 per dag) wel correct zouden zijn, dan moet volgens reclamant vastgesteld worden dat de ontwikkeling van horeca niet voorziet in een actuele behoefte.

Reactie gemeente

- Ad 4.1 Voor beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 3.2.
- Ad 4.2 Met het verwijderen van de orangerie en de bedrijfswoning uit het plan vanwege het stikstofaspect, wordt tevens tegemoetgekomen aan deze grond van bezwaar.
- Ad 4.3 Met het verwijderen van de orangerie en de bedrijfswoning uit het plan vanwege het stikstofaspect, wordt tevens tegemoetgekomen aan deze grond van bezwaar.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 4 vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.