



**Gemeente Epe**

# **Zienswijzennota**

## **ontwerp bestemmingsplan De Adelaar**



# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Zienswijzen	3

# 1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan De Adelaar.

Het ontwerp bestemmingsplan De Adelaar voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de functieverandering van een voormalige chemische wasserij aan de Heerderweg. In ruil voor de sloop van alle opstallen mogen in het kader van het functieveranderingsbeleid drie woongebouwen met maximaal 8 wooneenheden worden teruggebouwd.

Met ingang van 11 december 2013 heeft het plan gedurende zes weken en één dag overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan vanaf 12 december 2013 via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er zeven zienswijzen ingediend. Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. De zienswijzen voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk.

Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Het ontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde "artikel 3.1.1 Bro – overleg" tevens verstuurd naar de VROM-inspectie, provincie Gelderland en het waterschap Veluwe. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn er geen overlegreacties ingediend. Op basis hiervan mag geconcludeerd worden dat de overlegpartners zich kunnen vinden in het ontwerp bestemmingsplan De Adelaar.

## *Hoorzittingen*

Wethouder J.N. van Nuijs (Ruimtelijke Ordening) heeft alle indieners van een zienswijze uitgenodigd de zienswijzen mondeling te komen toelichten bij hem. Drie indieners van een zienswijze hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. Mevrouw Olieman van de afdeling Strategie en Ontwikkeling was daarbij aanwezig als secretaris. Een verslag van de hoorzittingen is als bijlage bij de beslisnota omtrent de vaststelling toegevoegd. Daarnaast heeft één reclamant van de mogelijkheid gebruik gemaakt om diens zienswijze telefonisch toe te lichten.

De zienswijzen zijn waar nodig aangevuld met tijdens de hoorzittingen aangedragen punten.

## 2. Zienswijzen

### 1. Zienswijze d.d. 28 december 2013 van [reclamant A] (ingekomen 2 januari 2014, registratienummer 2014-00045)

#### Samenvatting reactie

- Reclamant is van mening dat het opnemen van een verkeersontsluiting op de Adelaarsweg, vanwege de provinciale plannen met betrekking tot de N794 (Heerderweg) erg prematuur.
- Reclamant vreest een verdere toename van verkeersdrukke op de Adelaarsweg, naast de negatieve gevolgen die al zijn opgetreden als gevolg van de toename van bewoning op het bungalowpark "de Beekhorst". Volgens reclamant leidt dit tot meer geluidsoverlast, meer stofoverlast en aantasting van het landelijk karakter van de Adelaarsweg.
- Reclamant wil duidelijke, fysieke, verkeersremmende maatregelen en/of zelfs de gedeeltelijke afsluiting van de Adelaarsweg richting de Heerderweg. Bij voorkeur ziet reclamant deze maatregelen gekoppeld aan het voorliggend bestemmingsplan.

*Uit de mondelinge toelichting op de zienswijze zijn geen aanvullingen naar voren gekomen.*

#### Reactie gemeente

Ad a. De Adelaarsweg is opgenomen in het bestemmingsplan N794 (Heerderweg). Dit plan biedt de juridisch planologische regeling voor de reconstructie van de Heerderweg. Dit bestemmingsplan ligt als ontwerp ter inzage van 5 februari 2014 tot en met 18 maart 2014. Dit bestemmingsplan loopt dus vrijwel gelijk op het met voorliggende bestemmingsplan De Adelaar. Het ligt daarom voor de hand om de beoogde maatregelen van de provincie Gelderland met betrekking tot de Heerderweg en omgeving af te stemmen op de beoogde ontwikkelingen met betrekking tot het plan voor De Adelaar. De reconstructie van de N794 heeft als doel het vergroten van de verkeersveiligheid voor weggebruikers. Onderdeel van dit plan is het reconstrueren van de kruising Adelaarsweg-Heerderweg-Badweg. De Badweg zal als gevolg hiervan worden verplaatst om één volwaardig kruispunt te realiseren, in plaats van twee aparte driesprongen op korte afstand. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke kruising. Om deze maatregel optimaal uit te voeren moet de voormalige inrit vanaf de Heerderweg naar het plangebied van De Adelaar worden gesaneerd en dienen de acht woningen te ontsluiten op de Adelaarsweg. Onderstaande afbeelding geeft de beoogde maatregelen weer.



*Beoogde werkzaamheden kruising Heerderweg/Adelaarsweg/Badweg. (Bron E-viewer ontwerp bestemmingsplan N794)*

Zoals aangegeven is het bestemmingsplan N794 (Heerderweg) al vergevorderd in de procedure en is het dus geenszins prematuur om in het bestemmingsplan De Adelaar rekening te houden met deze voorgenomen ontwikkelingen. Bovendien verbetert deze afstemming tussen de plannen de verkeersveiligheid.

- Ad b. De verwachting van reclamant dat, als gevolg van de ontwikkeling van De Adelaar, sprake zal zijn van een verdere toename van verkeersdrukke op de Adelaarsweg wordt niet gedeeld. Het verkeer vanaf De Adelaar zal hoofdzakelijk in oostelijke richting gaan, naar de Heerderweg. Vandaag kan het verkeer direct naar het zuiden naar het centrum van Epe of naar het noorden naar de A50 of naar het centrum van Heerde. Richting het westen, verder de Adelaarsweg op, bevinden zich geen publiekstrekkende functies waar toekomstige bewoners naar verwachting (per auto) naar toe zullen gaan. Richting het westen ligt wel het bungalowpark "De Beekhorst". Maar naar verwachting zal dat geen toekomstige bewoners van De Adelaar trekken. Extra geluidsoverlast, meer stofoverlast en aantasting van het landelijk karakter van de Adelaarsweg ter hoogte van de woning van reclamant als gevolg van de ontwikkeling van De Adelaar is dan ook niet aannemelijk.

Bovendien kan hier worden gemeld dat het bestemmingsplan De Adelaar in acht extra woningen voorziet. Uitgaande van het reguliere kengetal van 8,2 verkeersbewegingen per woning per werkdagemaal (CROW-publicatie 256, categorie buitenwonen), impliceert dit een toename van 65,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Relatief gezien betekent het wel een toename ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit, maar absoluut gezien is dit aantal dermate gering dat ook al mochten het verkeer richting het westen rijden, er geen sprake is van onevenredige hinder voor reclamant. Uitgaande van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een dermate geringe toename van de verkeersintensiteit op de Adelaarsweg, dat de ontsluiting van de acht woningen van het bestemmingsplan de Adelaar op de Adelaarsweg te rechtvaardigen is.

- Ad c. Het is denkbaar dat de verbeterde aantakking van de Adelaarsweg op de Heerderweg een sluiproute gaat worden voor het achterliggende gebied. Om dit te voorkomen is in het bestemmingsplan N794 (Heerderweg) het voornemen vermeld om de Adelaarsweg voorbij de Adelaarsdwarsweg af te sluiten, ten einde het kruispunt verkeerssluw te houden. Dit sluit aan bij de wens van reclamant. Het bestemmingsplan N794 (Heerderweg) biedt weliswaar het juridisch kader voor de voorgenomen maatregelen aan de Adelaarsweg, voor de daadwerkelijke realisatie van deze maatregelen is een zogenaamd verkeersbesluit noodzakelijk. Een verkeersbesluit is een apart besluit en kent een eigen procedure. Dit besluit kan niet in een bestemmingsplan worden meegenomen. Zodra het bestemmingsplan N794 (Heerderweg) onherroepelijk is kan het verkeersbesluit worden genomen.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

## **2. Zienswijze d.d. 7 januari 2014 van [reclamant B] (ingekomen 8 januari 2014, registratienummer 2014-00748)**

### Samenvatting reactie

- a. Volgens reclamant mogen er slechts drie woningen of villa's worden gerealiseerd, die passen in het landelijk beeld. Geschakelde woningen vindt reclamant niet passend.
- b. Reclamant is van mening dat alleen bebouwing op perceel Heerderweg 61 en 63 mag worden gerealiseerd en niet op het perceel Heerderweg 59, wegens het ontbreken van een industriebestemming aldaar.
- c. Reclamant is verbaasd dat de bestaande uitrit aan de Heerderweg moet verdwijnen, aangezien het een bestaande, landelijke en historische oprijlaan is die wordt geflankeerd door oude bomen. Reclamant verzoekt om de oprijlaan te handhaven, dan wel in noordelijke richting te verplaatsen.
- d. Reclamant wil een parkeerverbod op de Adelaarsweg (aan beide zijden) tot einde van het perceel nr. 59 om overlast en ergernis voor de huidige bewoners te voorkomen.
- e. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan op basis van bovengenoemde punten aan te passen.

### Reactie gemeente

- Ad a. De stelling van reclamant wordt niet onderschreven. In het beleid voor functieverandering (Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe, 2007) is geregeld dat in ruil voor de sloop van alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen woongebouwen met meerdere woningen mogen worden teruggebouwd. In dit beleidskader is opgenomen dat vrijstaande woningen in principe niet mogelijk zijn.
- De ruimtelijke inpasbaarheid van een plan wordt getoetst door de gemeente. De gemeente maakt daarbij gebruik van externe deskundigen. Dit gebeurt in het stedenbouwkundig overleg, waarin de disciplines welstand, stedenbouw, landschap, vergunningverlening en planologie zijn vertegenwoordigd. Zij toetsen ingediende plannen aan deze disciplines. Daarnaast is het een vereiste dat een initiatiefnemer een ter zake deskundig bureau inhuurt voor de ontwikkeling van de plannen. In dit geval is gebruik gemaakt van het bureau Amer, ruimtelijke ontwikkeling, voor het opstellen van het bestemmingplan en het beeldkwaliteitplan. Door de inbreng van deze deskundigheid is een zo goed mogelijk plan ontwikkeld, welke is akkoord bevonden door het stedenbouwkundig overleg. Er is geen aanleiding om op grond van de mening van reclamant het oordeel van de verschillende deskundigen dat het plan passend is in twijfel te trekken.
- Er is dus geen strijd met het beleid, en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing. Er worden daarom geen gevolgen getrokken uit de stelling van reclamant.
- Ad b. De beoogde functieverandering vindt plaats op de vigerende Bedrijfsbestemming op de percelen Heerderweg 61, 63 en 59 (gedeeltelijk). Deze Bedrijfsbestemming is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Na behandeling in de gemeenteraad is het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld op 23 juni 2005 en is het bestemmingsplan op 14 februari 2006 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Hiertegen zijn beroepen ingesteld, welke echter niet op de Heerderweg 59, 61 of 63 sloegen. Het bestemmingsplan "Buitengebied" is uiteindelijk per 26 mei 2010 onherroepelijk geworden.
- Aangezien voor dit bestemmingsplan de juiste procedure is gevolgd, met de verschillende momenten van ter inzage legging, is de status van het bestemmingsplan niet in het geding. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de beoogde nieuwbouw uitsluitend mag plaats vinden op de percelen Heerderweg 61 en 63 en niet op de rest van de geldende Bedrijfsbestemming.
- Ad c. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad a.
- Daar wordt ten eerste aan toegevoegd dat door de bestemming Groen in combinatie met de aanduiding *houtwal*, de historische structuur van de laan wordt bewaard. En daar wordt als tweede aan toegevoegd, dat de suggestie om de bestaande uitrit naar het noorden te verschuiven ongewenst is. Enerzijds omdat het aantal uitritten op de Heerderweg dan gelijk blijft. Daarmee worden de doelstellingen ten aanzien van een verbetering van de verkeersveiligheid van het provinciale plan voor de N794 niet gehaald. Anderzijds stuit deze suggestie op praktische bezwaren, aangezien het plangebied niet elders aan de Heerderweg grenst en er dan dus over gronden van derden moet worden ontsloten.
- Ad d. Het instellen van een parkeerverbod wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Hiervoor zal een verkeersbesluit moeten worden genomen. Dit is een apart besluit met een eigen procedure.
- Overigens is er geen noodzaak om een parkeerverbod in te stellen als gevolg van realisatie van het plan De Adelaar. Het parkeren wordt immers geheel op eigen terrein opgevangen. Per woning worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Daarnaast worden minimaal vier parkeerplaatsen op het binnenterrein van het plangebied De Adelaar gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de landelijke CROW-normen. Voorts is in het bestemmingsplan bepaald dat als men een aan huis verbonden beroep wil beginnen, dit geen nadelige gevolgen mag hebben op de normale ontwikkelingen van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt. Dit betekent dat in dat geval extra parkeerplaatsen op het eigen erf moeten worden gerealiseerd. De percelen en het binnenterrein bieden hier voldoende ruimte voor.

Het is dus niet duidelijk waarom verwacht moet worden dat er door realisatie van het plan De Adelaar, geparkeerd zou worden langs de Adelaarsweg. Er is daarom geen noodzaak tot het instellen van een parkeerverbod.

Ad e. Gelet op de bovenstaande beantwoording zien wij geen aanleiding het bestemmingsplan op de genoemde punten te wijzigen.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **3. Zienswijze d.d. 6 januari 2014 van [reclamant C] (ingekomen 9 januari 2014, registratienummer 2014-00704)**

#### Samenvatting reactie

- a. Reclamant spreekt zijn waardering uit over het afwijzen van het eerdere plan voor de realisatie van circa 45 appartementen.
- b. Volgens reclamant is de status van het vigerend bestemmingsplan in het geding, ondanks het gegeven dat destijds wil de juiste procedures zijn doorlopen. Reclamant is dan ook van mening dat alleen bebouwing op perceel Heerderweg 61 en 63 mag worden gerealiseerd.
- c. Reclamant wil dat de bestaande uitrit op de Heerderweg wordt gehandhaafd. Deze uitrit wordt volgens reclamant geprezen vanwege zijn landelijke karakter, geflankeerd door bomen. Volgens reclamant is een ontsluiting via de Adelaarsweg dan ook niet akkoord. Desnoods moet volgens reclamant de uitrit maar naar het noorden worden verschoven.
- d. Reclamant is van mening dat woonblokken met een dergelijk bouwvolume niet passen in het buitengebied. Volgens reclamant mogen slechts twee vrijstaande villa's gebouwd worden.

*Uit de hoorzitting is de volgende aanvulling naar voren gekomen:*

- f. Reclamant vindt dat de N794 een gevaarlijke weg blijft voor ouderen en kinderen als de limiet van 80 km/u gehandhaafd blijft. Volgens reclamant kan de uitrit op de Heerderweg worden gehandhaafd en kan de N794 dan gelijk een limiet van 60 km/u krijgen.

#### Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad b.
- Ad c. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad a, en zienswijze 2 onder ad c.
- Ad d. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a.
- Ad f. De plannen met betrekking tot de N794 en de verkeersveiligheid daarvan maken geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Deze plannen zijn opgenomen in het bestemmingsplan N794 (Heerderweg). Dit plan doorloopt een eigen procedure met de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Voor het bestemmingsplan De Adelaar heeft de opmerking van reclamant geen invloed. Ten overvloede wordt vermeld dat de discussie rondom de snelheidslimiet op de N794 bij het bestemmingsplan N794 (Heerderweg) betrokken wordt.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

**4. Zienswijze d.d. 17 januari 2014 van Dommerholt Advocaten, Postbus 685, 7300 AR Apeldoorn, namens [reclamant D] en [reclamant E] (ingekomen 17 januari 2014, registratienummer 2014-02312)**

Samenvatting reactie

- a. Er wordt volgens reclamant uitgegaan van een onjuist oppervlak aan bestaande bebouwing. Volgens reclamant zou er 685 m<sup>2</sup> minder aan vergunde bebouwing aanwezig zijn, namelijk slechts 1.080 m<sup>2</sup>. Als gevolg daarvan zou volgens reclamant slecht 540 m<sup>2</sup> teruggebouwd mogen worden. Uitgaande van 125 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per woning, impliceert dit volgens reclamant maximaal vier woningen in het totale plangebied.
- b. Reclamant is van mening dat het omzetten van de agrarische bestemming naar de bedrijfsbestemming bij de laatste planherziening is gebaseerd op onjuiste planologische motieven. Reclamant wil dat de motieven van en het verzoek tot de bestemmingswijziging van het agrarische gedeelte naar bedrijfsbestemming op perceel Heerderweg 59 bekend wordt gemaakt.
- c. Reclamant wil dat de bestaande uitrit aan de Heerderweg wordt gehandhaafd. Dit vanwege een goede ruimtelijke ordening en het karakter van de Adelaarsweg.

*Uit de hoorzitting is de volgende aanvulling naar voren gekomen:*

- d. In tegenstelling tot hetgeen is vermeld in de schriftelijke zienswijze is reclamant tot de conclusie gekomen dat er sprake is van een vergund oppervlakte van 333,70 m<sup>2</sup> minder dan in de toelichting vermeld staat.

Reactie gemeente

- Ad a. Het beleid voor functieverandering, zoals vervat in de Streekplanuitwerking Functieverandering regio Noord-Veluwe, gaat uit van vervanging van legale bebouwing. Dit betreft bebouwing die met een vergunning of vergunningvrij tot stand is gekomen. In voorliggende situatie komt dit neer op de bebouwing die aantoonbaar aanwezig was voor het vaststellen van het bestemmingsplan Agrarisch Gebied op 27 juni 1977, en de daarna vergunde bebouwing.
- In het bestemmingsplan De Adelaar zijn de te slopen gebouwen aangegeven met een letter, te weten A t/m D. Op basis van de reactie van reclamant zijn alle gebouwen nogmaals bekeken en beoordeeld.
- Gebouw A* betreft de bedrijfsbebouwing van de voormalige chemische wasserij. In het onherroepelijk bestemmingsplan Buitengebied uit 2005 is opgenomen dat 1.020 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing aanwezig was. Dit blijkt ook uit een tekening van de bebouwing van wasserij Eurolin, bij de bouwvergunning van 10 mei 2000 (no. 199969012) voor vervanging van de compressorruimte bij de wasserij. De oppervlakte van gebouw A is dan ook niet in het geding.
- Gebouw B* betreft de voormalige bedrijfswoning bij de chemische wasserij. Op 26 juni 1967 is een bouwvergunning (no. 187) afgegeven voor de bouw van de bedrijfswoning. Uit de vergunning blijkt dat de bedrijfswoning een oppervlakte van 134,4 m<sup>2</sup> heeft. Op 21 juli 1977 is een bouwvergunning (no. 174) afgegeven voor het uitbreiden van de bedrijfswoning met 17,1 m<sup>2</sup>. In totaal heeft de bedrijfswoning dus een vergunde oppervlakte van 151,5 m<sup>2</sup>.
- Gebouw C* betreft de voormalige agrarische bebouwing. Deze bebouwing is in het verleden met meerdere vergunningen tot stand gekomen en vervolgens met meerdere vergunningen verbouwd. Uit de situatietekening bij de bouwvergunning van 20 juni 1974, nr. 1974/249 blijkt dat alle huidige bebouwing reeds aanwezig was. Daarmee voldoet gebouw C in zijn geheel aan de bepaling dat deze voor 27 juni 1977 aanwezig was. Omdat de bouwvergunningen in dit geval geen duidelijk uitsluitel geven over de aanwezige bebouwing is in dit geval gebruik gemaakt van de luchtfoto 2013. Nameting leert dat op dit moment 542,2 m<sup>2</sup> aanwezig is die mag worden meegeteld.
- Gebouw D* betreft het bijgebouw achter Heerderweg 59. Op 26 augustus 1968 is een bouwvergunning (no. 359) verleend voor de bouw van een volière tegen de aanwezige schuur. Op basis van deze vergunning en de bijbehorende tekening blijkt dat het bijgebouw toen reeds aanwezig was en dus voldoet aan de bepaling dat deze voor 27 juni 1977 aanwezig was.



Omdat de bouwvergunningen in dit geval geen duidelijk uitsluitel geven over de aanwezige bebouwing is in dit geval gebruik gemaakt van de luchtfoto 2013. Nameting leert dat op dit moment 139,2 m<sup>2</sup> aanwezig is die mag worden meegeteld.

In het ontwerp bestemmingsplan de Adelaar is uitgegaan van de volgende oppervlaktes:

Gebouw:	Oppervlak	Factor	Terugbouwen
A	1.020 m <sup>2</sup>	50 %	510 m <sup>2</sup>
B	140 m <sup>2</sup>	100%	140 m <sup>2</sup>
C	600 m <sup>2</sup>	50%	300 m <sup>2</sup>
D	140 m <sup>2</sup>	50%	70 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>1.020 m<sup>2</sup></b>

Op basis van het archiefonderzoek en het opnieuw nameten aan de hand van de recente luchtfoto moet worden uitgegaan van de volgende oppervlaktes:

Gebouw:	Oppervlak	Factor	Terugbouwen
A	1.020 m <sup>2</sup>	50 %	510 m <sup>2</sup>
B	151,5 m <sup>2</sup>	100%	151,5 m <sup>2</sup>
C	542,2 m <sup>2</sup>	50%	271,1 m <sup>2</sup>
D	139,2 m <sup>2</sup>	50%	69,6 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>1.002,2 m<sup>2</sup></b>

Dit betekent dat in het ontwerp bestemmingsplan 17,8 m<sup>2</sup> te veel is gerekend aan terug te bouwen oppervlak. In het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitplan is nu 900 m<sup>2</sup> getekend aan bebouwing (woningen inclusief aan- en bijgebouwen. In de regels bij het bestemmingsplan is in artikel 7.2.2 onder c. echter bepaald dat in totaal 1.020 m<sup>2</sup> mag worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt om dit aan te passen naar 1.002 m<sup>2</sup> op basis van de bovenstaande informatie. Tevens wordt voorgesteld om paragraaf 2.2. van de toelichting aan te passen op basis van de nieuwe berekening. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan kunnen ongewijzigd blijven.

- Ad b. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad b.  
 Ad c. Zie de beantwoording van zienswijze1 onder ad a, en zienswijze 2 onder ad c. Duidelijk moge zijn dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en dat het verkeer van en naar het plangebied De Adelaar het karakter van de Adelaarsweg niet aantast.  
 Ad d. Zie de beantwoording onder ad a.

#### Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

1. in de toelichting worden de opnieuw berekende maten omtrent de functieverandering genoemd.
2. in artikel 7.2.2 onder c wordt het gezamenlijk oppervlak aan te bouwen woningen inclusief aan- en bijgebouwen teruggebracht naar 1.002 m<sup>2</sup>.

#### **5. zienswijze d.d. 20 januari 2014 van [reclamant F] (ingekomen 20 januari 2014, registratienummer 2014-02545)**

##### Samenvatting reactie

- a. Reclamant geeft aan dat het goed is dat er wat verandert en dat er aangepaste woningen worden gebouwd, al vindt reclamant 8 woningen nog wel rijkelijk veel.
- b. Reclamant geeft aan dat er twijfel bestaat over het totaal te slopen oppervlak van oude bebouwing. Volgens reclamant wordt er met meer gerekend dan er daadwerkelijk staat.
- c. Reclamant meldt dat op diens weiland een opstalrecht gevestigd is voor een rioolleiding ten behoeve van de wasserij. Mochten de nieuwe woningen in de toekomst worden aangesloten op het riool aan de Adelaarsweg en de leiding onder het weiland van reclamant in onbruik raken dan wil reclamant worden ontheven van het opstalrecht. De leiding hoeft niet verwijderd te worden.
- d. Reclamant hoopt dat bij de realisering van het plan alles in goed overleg zal plaatsvinden.

#### Reactie gemeente

- Ad a. De opmerking van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad b. Zie de beantwoording van zienswijze 4 onder ad a.
- Ad c. Het verzoek van reclamant wordt meegegeven aan de initiatiefnemer. Opstalrecht wordt en de aansluiting van woningen op de riolering wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Bij de uitvoering kan echter wel rekening worden gehouden met de wens van reclamant.
- Ad d. De wens van reclamant wordt meegegeven aan de initiatiefnemer.

#### Conclusie

De zienswijze geeft, behoudens de reeds genoemde wijziging bij de conclusie bij zienswijze 4, geen verdere aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **6. Zienswijze d.d. 20 januari 2014 van [reclamant D] (ingekomen 20 januari 2014, registratienummer 2014-02546)**

#### Samenvatting reactie

- a. Reclamant is tegen toekomstige bebouwing op het gedeeltelijke perceel Heerderweg 59. Deze grond was volgens reclamant in het verleden eigendom van diens familie. Zij kregen destijds niet de mogelijkheid om te bouwen, en ook op Adelaarsweg 4 werd dit geweigerd. Reclamant wil weten waarom dat nu wel kan.
- b. Reclamant gaat niet akkoord met een tweede uitrit. Reclamant heeft geen tweede uitrit voor diens woning aan de Adelaarsweg gekregen. Reclamant vraagt zich af waarom het voor dit plan wel mogelijk is, en verwijst naar de twee inritten van Heerderweg 59. Reclamant acht een gezamenlijke inrit met Heerderweg 59 wenselijk.
- c. Volgens reclamant is een afstand van 30 m van bebouwing tot de erfgrans met Adelaarsweg 4 toegezegd.
- d. Volgens reclamant wordt er met te veel vierkante meters aan bestaande bebouwing gerekend. Volgens reclamant is er veel minder bebouwing aanwezig. Het plan is volgens reclamant dan ook niet juist, of te wel ongeldig.
- e. Reclamant is van mening dat de bestemmingswijziging van agrarische grond achter de Heerderweg 59 naar een bedrijfsbestemming op een onduidelijke manier tot stand is gekomen. Reclamant wil weten wie deze wijziging heeft aangevraagd, waarom dit is gedaan en wie er belang had bij de wijziging.

#### Reactie gemeente

- Ad a. Bebouwing in het plangebied De Adelaar is mogelijk op grond van het vigerend beleid, zoals verwoord in de Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe uit 2007. Dit beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen woningen te bouwen. Op grond van dit beleid in combinatie met het vigerend bestemmingsplan is nieuwbouw op het genoemde perceel mogelijk. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2 onder ad a en onder ad b. Hoe de eventuele verzoeken tot woningbouw op de Heerderweg 59 en op de Adelaarsweg 4 in het verleden zijn beoordeeld is op dit moment niet relevant. Volstaan wordt met de mededeling dat het honoreren van een dergelijk verzoek afhangt van onder andere het dan geldend beleid en het type verzoek. Overigens heeft die informatie zoals gezegd, op de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan De Adelaar geen invloed. Op dit moment moet immers worden getoetst aan het thans vigerend beleid. En het thans vigerend beleid staat woningbouw in het plangebied toe.
- Ad b. De uitrit via de Adelaarsweg voor het plan De Adelaar is een gevolg van de provinciale plannen met betrekking tot de N794 (Heerderweg). Zie ook de beantwoording van zienswijze 1 onder ad a en zienswijze 2 onder ad c. Waarom reclamant destijds geen toestemming kreeg voor een tweede inrit is op basis van de informatie van reclamant niet te beantwoorden. Dit hangt onder meer af van geldend beleid op dat moment en het type verzoek. Overigens heeft die informatie op de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan De Adelaar geen invloed. Op dit moment moet immers worden getoetst aan de huidige situatie en plannen.

Wellicht ten overvloede wordt verder opgemerkt dat Heerderweg 59 na realisatie van het plan nog slechts 1 uitrit zal hebben, op de Adelaarsweg. Ook is een gezamenlijke inrit van Heerderweg 59 met het plan De Adelaar praktisch niet mogelijk, aangezien er een tuin van het plan De Adelaar tussen de uitrit van Heerderweg 59 en de uitrit van het plan De Adelaar ligt.

- Ad c. Tijdens de informatieavond op 21 november 2013 is door de initiatiefnemer en reclamant gesproken over de afstand van de nieuwe bebouwing tot de naastgelegen woning op Adelaarsweg 4 (eigendom van reclamant). Er zijn geen harde toezeggingen gedaan. Uitgesproken is dat de afstand tussen de gebouwen bij benadering 30 meter bedraagt. De nieuwe woningen mogen uitsluiten binnen het bouwvlak, zoals weer gegeven op de verbeelding bij het bestemmingsplan De Adelaar, worden gebouwd. Aan de hand van de verbeelding kan exact de minimale afstand van de geplande woningen tot de naastgelegen woning op Adelaarsweg 4 worden bepaald. Aangezien het bouwvlak niet evenwijdig aan de perceelsgrens loopt is de afstand aan de noordzijde anders dan aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is de afstand tussen de woning op de Adelaarsweg 4 en het bouwvlak 34 meter. Aan de zuidzijde is deze afstand 58 meter. Overal wordt dus de tijdens de informatieavond aangegeven afstand van 30 meter gehaald.
- Ad d. Zie de beantwoording van zienswijze 4 onder ad a.
- Ad e. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad b. Aangezien de bestemmingswijziging in het kader van de algehele actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied is doorgevoerd is er geen aanvrager te achterhalen. Overigens is dat voor de beoordeling van dit plan ook niet relevant, aangezien moet worden uit gegaan van het vigerend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied heeft de juiste procedure doorlopen en is daarmee onherroepelijk en rechtsgeldig. De bestemming is daarmee een onvoldongen feit.

#### Conclusie

De zienswijze geeft, behoudens de reeds genoemde wijziging bij de conclusie bij zienswijze 4, geen verdere aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **7. Zienswijze d.d. 13 januari 2014 van de [reclamant G] (ingekomen 20 januari 2014, registratienummer 2014-02547)**

##### Samenvatting reactie

Reclamant wordt beperkt in diens woongenot. Ter onderbouwing brengt reclamant de volgende aspecten naar voren.

- a. Reclamant is van mening dat het niet nodig is om een extra inrit te maken. Reclamant vindt dat het plan zodanig kan worden aangepast dat de inrit van perceel Heerderweg 59 wordt meegenomen, en er slechts één inrit nodig is.
- b. Volgens reclamant wordt de verkeersdruk op de Adelaarsweg verhoogd, als gevolg van de extra inrit.
- c. Reclamant is bang dat de Adelaarsweg een racebaan wordt, als deze wordt verhard. Reclamant ziet geen oplossing in een gedeeltelijke afsluiting om de verkeerssnelheid te remmen.
- d. Reclamant vreest dat door een gedeeltelijke afsluiting van de Adelaarsweg, diens weiland niet meer goed te bereiken is. Tevens vreest reclamant dat verkeerd rijdend verkeer de inrit van Adelaarsweg 7 of de ingang naar het weiland zal gebruiken om te keren. Reclamant vindt dit ongewenst en geeft aan dat de Adelaarsweg te smal is om te keren.
- e. Reclamant is voorts tegen de afsluiting van de Adelaarsweg, omdat de mogelijkheid dan wordt ontnomen om met de auto achter de kinderen aan te rijden als deze te paard 's avonds naar de ruitervereniging gaan. Reclamant wil deze mogelijkheid graag gebruiken, om in geval van nood bij te kunnen springen.
- f. Reclamant wil niet worden beperkt in diens vrijheid om aan beide zijden de Adelaarsweg uit te kunnen.
- g. Reclamant is tegen een verharding van de Adelaarsweg, omdat niet alle paarden, ook niet die van reclamant, ijzers hebben en dus geen gebruik kunnen maken van de verharde weg.
- h. Reclamant stelt voor om de Adelaarsweg uitsluitend toegankelijk te maken voor uitsluitend aanwonenden, door middel van het plaatsen van een verkeersbord.

- i. Reclamant wil weten hoe breed de groenstrook is tussen diens woning en het plan De Adelaar. Tijdens de informatieavond was hier onvoldoende duidelijkheid over. Reclamant wenst een groenstrook van minimaal 7 meter.
  - j. Reclamant wil weten hoe groot de afstand is tussen diens perceel en de nieuwe woningen. Tijdens de informatieavond was hier onvoldoende duidelijkheid over.
  - k. Reclamant wenst inspraak in het type beplanting in de groenstrook.
  - l. Reclamant vraagt zich af wat er gebeurt als het provinciale plan niet doorgaat. Volgens reclamant zitten de bewoners van langs de Adelaarweg met een extra, ongewenste inrit en ongewenste en onnodige aanpassingen aan de Adelaarsweg.
  - m. Reclamant wil dat het bestemmingsplan De Adelaar wacht op de plannen van de provincie met betrekking tot de Heerderweg.
- Uit de hoorzitting is de volgende aanvulling naar voren gekomen:*
- n. Reclamant vindt het frustrerend dat de bestemming op een gedeelte van het perceel Heerderweg 59 op onduidelijke gronden gewijzigd is. Reclamant was naar eigen zeggen hier niet van op de hoogte.

#### Reactie gemeente

- Ad a. Zie de beantwoording van zienswijze 6 onder ad b. Overigens maakt de woning aan de Heerderweg 59 geen deel uit van het voorliggend bestemmingsplan.
- Ad b. Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder ad b.
- Ad c. De verharding of (gedeeltelijke) afsluiting van de Adelaarsweg, dan wel andere verkeersmaatregelen, zoals het instellen van een gesloten verklaring voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van bestemmingsverkeer, wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Voor al deze maatregelen is een verkeersbesluit noodzakelijk. Dit besluit kent een eigen procedure met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Overigens is de Adelaarsweg geen onderdeel van het voorliggend bestemmingsplan. Deze weg is meegenomen in het bestemmingsplan N7943 (Heerderweg), dat als ontwerp ter inzage ligt vanaf 5 februari 2014.
- Ad d. Zie de beantwoording onder ad c.
- Ad e. Zie de beantwoording onder ad c.
- Ad f. Zie de beantwoording onder ad c.
- Ad g. Zie de beantwoording onder ad c.
- Ad h. Zie de beantwoording onder ad c.
- Ad i. De breedte van de groenstrook blijkt uit de verbeelding bij het bestemmingsplan De Adelaar. Op de verbeelding heeft de groenstrook de bestemming Groen gekregen. Het bestemmingsvlak heeft een breedte van vier meter. Met de bijbehorende regels wordt bewerkstelligd dat er een robuuste groene afscheiding tussen de woning van reclamant en de nieuwe woningen wordt gecreëerd.
- Ad j. De nieuwe woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak, zoals weer gegeven op de verbeelding bij het bestemmingsplan De Adelaar, worden gebouwd. Aan de hand van de verbeelding kan exact de minimale afstand van de woningen tot de perceelsgrens worden bepaald. Aangezien het bouwvlak niet evenwijdig aan de perceelsgrens loopt is de afstand aan de noordzijde anders dan aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is de afstand tussen bouwvlak en perceelsgrens 18 meter. Aan de zuidzijde is deze afstand 43 meter. De afstand tot de woning is nog groter. Deze afstand van het bouwvlak tot de woning aan de noordzijde bedraagt 34 meter en aan de zuidzijde 58 meter. Deze afstanden zijn dermate groot dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat van reclamant.
- Ad k. Het type beplanting kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Dit wordt bepaald bij de uitvoering. De wens van reclamant op dit aspect wordt doorgegeven aan de initiatiefnemers.
- Ad l. Zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 1 onder ad a. en hierboven onder ad c., ligt het ontwerp bestemmingsplan N794 (Heerderweg) met ingang van 5 februari 2014 ter inzage. Het is niet de verwachting dat dat plan op dit moment niet meer doorgaat. Mocht dit echter toch het geval zijn dan is een deel van de intentie van dat plan wel gehaald.

Er is dan immers een uitrit op de Heerderweg gesaneerd, dit komt de veiligheid op de Heerderweg ten goede. Aan de andere kant blijkt dat de extra inrit op de Adelaarsweg niet op problemen stuit, zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 1 onder b. Het plan voor de Adelaar is dus niet afhankelijk van het wel of niet door gaan van de provinciale plannen met betrekking tot de Heerderweg.

Ad m. Zie de beantwoording onder ad. l.

Ad n. Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder ad b. Overigens kan hier worden gemeld dat de eigenaar/verhuurder van de woning van reclamant wel op de hoogte was van de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied, gezien het feit dat de eigenaar van de woning destijds in 2001 een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied heeft ingediend.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.