

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Marleweg naast 90 Wenum Wiesel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twaalf 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

Indieners hebben een schriftelijke ontvangstbevestiging op hun zienswijze ontvangen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Reclamant 1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 7 december 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. In een buurtschap met boerenbedrijven en een agrarisch landschap mogen nu woningen worden gebouwd op een landgoed. Reclamant vraagt zich af waarom dit wordt toegestaan, omdat in het verleden meermaals verbeteringen om het erf van reclamant zijn afgewezen. Reclamant vermoedt dat de bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt vanwege het grondbezit en financiële middelen van de initiatiefnemer.

Beoordeling

- a. Afwijzingen van omgevingsvergunningen op nabijgelegen percelen zijn geen onderdeel van de afweging tot de voorliggende bestemmingsplanwijziging. Het grondbezit is wel onderdeel van de afweging, omdat het plangebied voldoende oppervlakte moet hebben voor een kwalitatieve inpassing van de bebouwing en een landschappelijke inpassing met toevoeging van natuurwaarden, om te voldoen aan het gemeentelijk en provinciaal beleid. Financiële middelen zijn geen aanleiding tot deze afweging. Wel is een exploitatieopzet ter onderbouwing van de realisatie en het beheer van het inrichtingsplan opgenomen in het 'Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Wenumse Bosch'.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 Reclamant 2

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 december 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. Er is genoeg afbreuk gedaan aan het landelijk gebied in Wenum. Het zonnepark aan de Wenumseveldweg heeft al genoeg mooi landschappelijk gebied verwoest en de natuurwaarde grotendeels stuk gemaakt. Het initiatief past niet in het provinciaal beleid om niet meer in het groen te bouwen, maar zoveel mogelijk instedelijk.
- b. Het gebied is van historisch cultureel landschappelijke waarde en daar past dit bouwplan niet in. Niet nog meer stenen in het groen. De groene long tussen Apeldoorn en Vaassen moet groen blijven.
- c. De bestemmingswijziging veroorzaakt meer verkeersbewegingen en dus uitstoot van verkeerde stoffen, etc.
- d. Er zijn meerdere agrarische bedrijven in dit gebied met meer dan 5 hectare eigen grond. Dat kan gaan betekenen dat ook zij een plan tot bebouwing gaan indienen onder het mom van een landgoed, etc. Dat betekent dus eigenlijk een vrijbrief met de goedkeuring van dit plan. Want waarom zou de gemeente het éne plan wel en het andere plan niet inbrengen?

Beoordeling

- a. Het zonnepark aan de Wenumseveldweg ligt op circa 700 meter van het plangebied en is geen onderdeel van de afweging voor het starten van voorliggende bestemmingswijziging. Het provinciaal beleid biedt mogelijkheid tot woningbouw in het buitengebied (groen), mits (de voor het plangebied specifieke) kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de Groene Ontwikkelzone worden geborgd/versterkt. Het conceptplan is in het voortraject afgestemd met en geaccordeerd door de provincie, het bevoegd gezag. De provincie is hierna geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en heeft geen zienswijze ingediend. Daarmee is aannemelijk dat het plan niet in strijd is met het provinciaal beleid.
- b. Het gebied heeft cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Dit is gemotiveerd in paragraaf 5.6 van de toelichting. De ontwikkeling van het landgoed zal deze waarde tot op zekere hoogte aantasten door de toevoeging van bebouwing. Het is daarom van belang dat het plan en de uitvoering ervan in zoveel mogelijk gebiedseigen typologie plaatsvindt. Dit is vastgelegd in het 'Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Wenumse Bosch', welke als bijlage en voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan is verbonden. De erfinrichting en de beplanting zijn zoveel mogelijk aansluitend aan de gebiedskarakteristieken ontworpen en gekozen, waardoor de landschappelijke inpassing bijdraagt aan een opwaardering van de landschappelijke kwaliteit.
- c. De realisatie van 5 woningen leidt niet tot onevenredige verkeersdruk. De toename aan verkeersbewegingen is op basis van publicatie 381 van het CROW (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) in kaart gebracht. Op basis van de publicatie is de verkeersgeneratie van een vrijstaande woning in het buitengebied maximaal 9 verkeersbewegingen per etmaal. Voor een tussen-/hoekwoning in het buitengebied geldt een maximum van 8 verkeersbewegingen per etmaal. De gehele ontwikkeling leidt conform de publicatie tot een toename van maximaal 42 verkeersbewegingen per etmaal. Hiervoor is de Marleweg geschikt. Het aspect luchtkwaliteit is gemotiveerd in paragraaf 5.1.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. De ontwikkeling valt onder de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Het is daarom niet aannemelijk dat de verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling een onevenredige invloed op de luchtkwaliteit hebben.
- d. De ontwikkeling vormt geen vrijbrief voor medewerking aan andere ontwikkelingen; de oppervlakte van het plangebied is niet het enige criterium om een ruimtelijke procedure te starten. Het staat eventuele andere initiatiefnemers vrij om een conceptverzoek in te dienen voor een ruimtelijke plan, welke afzonderlijk van voorliggende ontwikkeling zal worden getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 Reclamant 3

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 2 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Aan de Wenumseveldweg zijn door plaatsing van de zonnepanelen de reeën en fazanten al verdwenen. Het argument dat er groen voor terugkomt is kul, want het is al groen. Verander dan het landschap zonder de bebouwing, maar geen stenen in dat gebied.
- b. De bestemmingswijziging geeft meer verkeersbewegingen in de groene long tussen Apeldoorn (Wenum) en Vaassen. Laat de groene long intact.
- c. Meerdere boeren hebben 5 hectare grond in bezit. Met dit plan wordt een precedent geschept.
- d. Men moet zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen en dit is ook de wens van het provinciebestuur.

Beoordeling

- a. Het zonnepark aan de Wenumseveldweg ligt op circa 700 meter van het plangebied en is geen onderdeel van de afweging voor het starten van voorliggende bestemmingswijziging. Het plangebied heeft in de geldende planologische situatie een agrarische bestemming, waardoor de gronden bedrijfsmatig mogen worden exploiteert. Alhoewel de gronden in de huidige situatie als weidegronden worden gebruikt, maakt de geldende bestemming ook ander agrarisch gebruik mogelijk, dat nadelig kan zijn voor de groene waarde van het gebied. Voorliggend bestemmingsplan, waarin de gronden grotendeels worden omgezet in de bestemming Natuur, voorziet in de versterking en borging van de landschappelijke waarde.
- b. Zie de beoordeling onder 3.2 lid c.
- c. Zie de beoordeling onder 3.2 lid d.
- d. Zie de beoordeling onder 3.2 lid a.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.4 Dorpsraad Wenum Wiesel en Werkgroep Natuur, Landschap en Cultuur, Klein Cannenburgh 24 Wenum Wiesel

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 januari 2024

Inhoud van de zienswijze

- a. De dorpsraad heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan betreffende Marleweg naast 90 in Wenum Wiesel. De aanvraag voor de bestemmingswijziging wordt met talrijke verwijzingen naar provinciaal- en gemeentelijk beleid gedaan. In de beleidsstukken die worden aangehaald worden de randen opgezocht en wordt nogal selectief gewinkeld om de aanvraag te onderbouwen. Het roept bij de dorpsraad en (direct) omwonenden negatieve reacties en emoties op.
- b. Voor de ontwikkeling is reeds een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Dat verbaast de dorpsraad; van de hand van de gemeente zijn talrijke onderzoeken, rapporten en beleidsnotities verschenen die een plan als het onderhavige, geen kans van slagen zouden geven. Reclamant benoemd hier het Groot Apeldoorns kookboek, de cultuurhistorische analyse van Wenum Wiesel, beeldkwaliteitsplan Wenum Wiesel, het bestemmingsplan voor Wenum Wiesel (2013), ontwikkelperspectief 'De blauwe motor', omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn' en het GO en GNN netwerk. Een anterieure overeenkomst veronderstelt dat er een gerede

kans is dat de plannen gerealiseerd kunnen worden, terwijl er zoveel rapporten zijn waardoor de realisatie veel vraagtekens zal oproepen. In verschillende beleidsnotities wordt zelfs opgeroepen om het Wenum en Wiesels beekdal een beschermde status te geven, omdat het een bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarde heeft. Het wordt tijd dat de gemeenteraad deze adviezen gaat omzetten in vastgesteld beleid.

- c. Er is geen sprake van respect voor de cultuurhistorie van het landschap. Om een nat hooiland te verkrijgen wordt voorgesteld een deel van de es af te graven om daarmee, ter plaatse van de geplande woningbouw, de grond op te hogen. In de cultuurhistorische analyse van Wenum Wiesel staat dat de beekdalen open gehouden moeten worden en de zichtlijnen over het beekdal behouden moeten blijven. In het ontwikkelperspectief 'De blauwe motor van Wenum Wiesel' staat dat verstedelijking van het landelijk gebied voorkomen moet worden.
- d. Het zicht over het beekdal vanaf de Papegaaiweg naar het noorden is open. Komend vanaf de Ramsbrugweg ontstaat een front van woningen en bomen, waardoor het zicht op het Wenums beekdal en het kampenlandschap langs de Veldmaterweg en de Wildenkampen wordt ontnomen. In vrijwel alle eerder genoemde beleidsdocumenten wordt het open landschap van de beekdalen als beschermwaardig genomen. In het ontwikkelperspectief wordt aanbevolen 'conservatief' met het landschap en de landschapselementen om te gaan.
- e. In de plannen wordt een groot deel van het provinciale Groene Ontwikkelperspectief ingevuld door wonen. Een deel, namelijk de reeds aanwezige poel, ligt al in het gebied. De toegevoegde natuurwaarde is onvoldoende voor de vorming van een landgoed. Daarmee kan de vraag worden gesteld of met een akkertje ingezaaide gerst, of een paar fruitbomen, werkelijke natuurwaarden worden toegevoegd die de bouw van woningen rechtvaardigen.
- f. In het plannen wordt voorgesteld om het onderhoud van het gebied door begrazing te laten plaatsvinden. Begrazing is daar onmogelijk; het is een (zeer) nat gebied.
- g. De geplande bosschages zijn niet gebiedseigen in een beekdal. Ook daar is het gebied te nat voor.
- h. Volgens het archeologisch rapport heeft ooit een molen gestaan op de kop van de enk. Deze molen had dus vrije windvang vanuit het zuiden en westen. Daarom zouden er, volgens het onderzoeksrapport, geen bomen en struiken hebben gestaan. Dat er sprake is van een enkele opgaande els en wat struiken langs de beek in de huidige situatie, geeft juist de charme aan van dit beekdal.
- i. De dorpsraad vreest dat het eventueel toegestaan van een wijziging ten behoeve van een landgoed en bijbehorende bebouwing een precedent schept voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Planologisch dreigt dit het landelijk gebied om zeep te helpen; elke grondeigenaar zou dan een landgoed kunnen ontwerpen.
- j. De toevoeging van 2600 m³ aan bebouwing verdeeld over vijf (in de aanvraag wordt zelfs over zes gesproken) wooneenheden op een strook van circa 150 meter langs als een lint in een beschermwaardig landelijk gebied, roept vragen op ten aanzien van de proportionaliteit.
- k. De plannen sluiten niet aan op wat er al in het gebied is. Er wordt iets nieuws gecreëerd ten koste van de cultuurhistorische landschapswaarden. Aan het open landschap, de glooiingen, de waterlopen die er zijn hoeft niets te worden toegevoegd. Een deel van de ophoging die er in de afgelopen eeuwen is opgebracht wordt weggehaald, om een nat/drassig landschap te creëren. Alsof de oplegging van de beken weggehaald kan worden om de oorspronkelijke beekloop te herstellen.
- l. In de Provinciale beleidsregels voor Groene Ontwikkeling (GO) en Gelders Groene Natuur (GGN) wordt uitgegaan van toevoeging van natuurwaarden en daarna een eventuele beperkte toevoeging van wonen, recreatie, etc. De natuur is leidend in de ontwikkelplannen. Niet het creëren van landgoederen met het doel vastgoed in de vorm van woningen plaatsen. De dorpsraad heeft eerder aangegeven welke plaatsen voor woningbouw geschikt zouden kunnen zijn. De dorpsraad vindt dat ondernemerschap moet kunnen. De laatste 10-tal jaren is het inzicht ontstaan dat vorming van natuur, de natuur leidend moet zijn in ontwikkelingen.
- m. De dorpsraad en de werkgroep Natuur en Landschap spannen zich in om recreatie in het gebied vorm te geven. Een wandelpaadjie over het beoogde landgoed voegt weinig toe.
- n. De dorpsraad was aanwezig op de informatieavond en heeft ter plaatse te kennen gegeven de voorgestelde ontwikkeling niet te ondersteunen. Zij heeft daarvoor ook argumenten aangedragen. De dorpsraad vraagt op grond van bovenstaande argumenten aan de

gemeenteraad de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan af te wijzen.

Beoordeling

- a. Wij nemen kennis van het negatieve gevoel onder de dorpsraad en omwonenden.
- b. De anterieure overeenkomst met voornemen voor het starten van een bestemmingsplanwijziging is gesloten op 29 juli 2020. Hierin zijn de randvoorwaarden opgenomen voor het starten van een procedure.
- c. Een deel van de es afgraven is vanuit cultuurhistorie inderdaad ongewenst, ook als het alleen om de bouw voor gaat. Volgens het ontwerp op pagina 28 van Inrichting en beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Wenumse Bosch gaat het niet om afgraven van de historische es, maar om de lagere gronden ten behoeve van het verschrallen van de ondergrond om natuurontwikkeling te stimuleren. Dat is vanuit cultuurhistorie niet bezwaarlijk. In de tekst van het document staat op pagina 13 ook dat het niet bezwaarlijk zou zijn om eventueel de bouw voor van het opgehoogde deel af te graven. Vanuit cultuurhistorie, archeologie en landschap is afgraven daarvan ongewenst. Afgraven van dit gedeelte is blijkens het ontwerp op pagina 28 niet in het plan opgenomen. Lichtelijk ophogen ter plekke van de gewenste woningen is cultuurhistorisch niet bezwaarlijk. De ontwikkeling leidt tot cultuurhistorische impact op het plangebied, echter de realisatie van de natuurontwikkeling maakt dit in de totaalafweging alsnog van een kwalitatief plan.
- d. Met de realisatie van het landgoed zal het zicht vanuit op de Marleweg op het beekdal verminderen. Er komt immers woningbouw en deels gesloten beplanting op de randen van het beekdal te staan en de aangrenzende enk. Er wordt terecht aangegeven dat het beeld veranderd. Dit is echter passend binnen het inspiratiedocument Het Groot Apeldoorns Landschapskookboek. Hierin wordt aangegeven dat: Visie; Het beekdal weer herkenbaar te maken door er een besloten zone omheen te creëren. Daarin wordt de bebouwing opgenomen. Om deze visie te kunnen realiseren wordt aangegeven met de volgende basisingrediënten te werken:
 - Beekdal open houden, met daarin verspringende plukken bosjes of bomen
 - Randen van de beekdalen flink aanzetten met beplanting (weg- of erfbeplanting, bosjes)
 - Bebouwing niet in de beekdalen, maar aan de zijkant in de beplanting
 - Beekroutes maken, toegankelijkheid beekdalen bevorderen
 - Kwaliteiten van de beken en beekdalen, opwaarderen: benut het schone water.De in het plan aangegeven invullingen ondersteunen het gewenste beeld vanuit het Kookboek (pagina 80).
- e. Het verlies van GO gronden vanwege de toevoeging van woningen is door de gemeente en provincie beoordeeld. Conform de Omgevingsverordening Gelderland moet het verlies aan GO worden gecompenseerd. Als hulpmiddel om te bepalen of het verlies aan GO gebied voldoende wordt gecompenseerd met de versterking van de kernkwaliteiten is door de provincie Gelderland een webformulier opgesteld. Dit webformulier is als bijlage 2 van de bijlagen van de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen. Het webformulier toont aan dat er voldoende versterking van natuurwaarden in het gebied plaatsvindt. Hiermee worden de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de GO naar rato en per saldo versterkt.
- f. De begrazing van natte hooilanden en natuurgebieden is een gebruikelijke methode om dit soort natuurontwikkelingsgebieden te beheren. Wel zijn er tijdens erg natte perioden, in het algemeen in de winter, buiten het groeiseizoen, beperking in het gebruik. In het beheerplan is aangegeven dat het beheer van de graslanden door maaien en afvoeren zal worden vormgegeven met mogelijk nabeweiding.
- g. Met een goede soortkeuze wordt hier rekening mee gehouden dat de beplanting in een vochtig gebied komt te staan. Voor het aanbrengen van beplanting in het beekdal zie de beantwoording onder 3.4 punt d.
- h. Met de ontwikkeling wordt een deel van de provinciale Groene Ontwikkelzone ingevuld met de bestemming Wonen. In het document 'Toets Groene Ontwikkelzone Provincie Gelderland, opgenomen in het bestemmingsplan als bijlage 2 van de bijlagen van de toelichting, is het landschappelijk inpassingsplan getoetst aan het provinciaal beleid. Met de toets en de bijbehorende rekentabel is gemotiveerd dat wordt voldaan aan de provinciale versterkingsopgave. De toets is ter beoordeling voorgelegd aan de provincie (het bevoegd gezag). De provincie heeft de toets geaccordeerd. De provincie heeft geen zienswijze ingediend. Daarmee is voldoende aannemelijk dat dit onderdeel voldoet aan

- het provinciaal beleid.
- i. Voorliggende wijziging van het bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Omdat er geen sprake is van strijdigheid en scheppen van aanvullende (bouw)mogelijkheden, is precedentwerking niet aannemelijk.
 - j. Het plan omvat de realisatie van 5 wooneenheden, te weten het landhuis, een vrijstaande woning en een drie-onder-één-kap woning. De realisatie van 6 woningen is een omissie, dit wordt in de ambtshalve wijzigingen nader toegelicht. De realisatie van de bebouwing is stedenbouwkundig en landschappelijk acceptabel. De realisatie van twee clusters bebouwing (landhuis en agrarisch ensemble) in samenhang met de landschappelijke inpassing, behouden het doorzicht naar het achterland, waarmee geen aaneengesloten bebouwingslint wordt gecreëerd.
 - k. Het klopt dat de landgoedontwikkeling met de woningbouw niet aansluit op wat er al in het plangebied is. Het bestaande agrarische cultuurlandschap ter plekke bevat cultuurhistorische landschapswaarden die inderdaad tot op zekere hoogte worden aangetast. Echter, dit is niet onevenredig. Het is uitdrukkelijk geen onderdeel van het plan om de opgeleide beek (die iets zuidelijker ligt) te verlagen of teniet te doen: dat is geen onderdeel van het plan.
 - l. Middels dit plan worden natuurwaarden toegevoegd en wordt de bestaande agrarische bestemming omgezet in natuur, op basis van de provinciale beleidsregels omtrent GO en Nationaal Landschap.
 - m. Uitgangspunt is de openstelling van het landgoed, waarbij het wandelpad toegang geeft tot de gronden. Hierbij is ingezet op recreatief medegebruik.
 - n. De aanwezigheid van de dorpsraad bij de informatieavond was de initiatiefnemers en behandelend ambtenaar niet bekend. Middels deze zienswijzennota is ingegaan op de reacties van de dorpsraad.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5 Reclamant 5, namens Stichting WWNA, postbus 695 7300 AR Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Met het onderhavige plan wordt een breuk gedaan met het vaststaande beleid van de gemeenteraad om de open ruimte te handhaven in het gebied Wenum Wiesel. Veelvoudig heeft de gemeente aangegeven dat plannen geen doorgang kunnen vinden vanwege de bestaande zichtlijnen en handhaving van open ruimten. Thans breekt de gemeente met deze uitgangspunten en wordt de bouw van een zestal woningen mogelijk gemaakt.
- b. Het plan is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid en mag om die reden geen doorgang vinden. Ook wordt in het ontwerpplan niet onderbouwd waarom zes woningen worden toegestaan.
- c. Op geen enkele wijze is gemotiveerd of onderbouwd waarom er sprake is van een landgoed. Er is wel sprake van het mogelijk maken van woningen waar dat nu niet het geval is. Ook hebben de woningen geen enkele relatie met elkaar. Voorts constateert reclamant dat dagrecreatie mogelijk wordt gemaakt, maar hierin de onderzoeken weinig tot geen aandacht aan wordt besteed. Wat is daar de consequentie van?
- d. Het ontwerpbestemmingsplan legt op een gedeelte van het plangebied de bestemming natuur en wordt de mogelijkheid geboden om woningen te realiseren. De vigerende bestemming betreft agrarisch. De vraag die bij reclamant naar voren komt is waarom de woningbouw van zes woningen mogelijk wordt gemaakt. Immers de "toevoeging" van de natuurfunctie is feitelijk geen toevoeging aangezien er geen wezenlijke verandering optreedt ten opzichte van de vigerende agrarische bestemming. Bij de beoordeling van het landschapsplan valt op dat een boomgaard is opgenomen. Dit is ook mogelijk binnen de vigerende bestemming. Wat is hiervan de exclusieve toevoeging? Wat is de toegevoegde waarde van het voorgestelde landschap, wat niet reeds al mogelijk is binnen de vigerende

- bestemming. Wat nu niet mogelijk is en wel mogelijk wordt gemaakt is het realiseren van zes woningen.
- e. Reclamant heeft sterk het gevoel dat er naar een kunstmatige oplossing is gezocht om het zestal woningen te kunnen verantwoorden. Daarnaast is er sprake van particuliere commerciële projectontwikkeling. Dit ten koste van het landschap, de omgeving en het jarenlange gevoerde beleid in Wenum Wiesel.
 - f. Reclamant meent dat de uitgevoerde onderzoeken onjuist zijn en uitgaan van verkeerde aannames. Zo benoemd de QuickScan Wet natuurbescherming een programma van één beheerderswoning met bijgebouw, een cluster van twee tiny houses met bijgebouw en een cluster van vier tiny houses met bijgebouw. Dit verhoudt zich niet met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Dat maakt dat niet kan worden uitgegaan van de QuickScan en de daarop gebaseerde onderzoeken.
 - g. Er wordt gesteld dat sprake is van intensief beheerde landbouwgronden. Dit is niet toegelicht en dit is niet mogelijk omdat deze gronden nat zijn. De verkleuring naar natuur en realisatie van nat bloemrijk landschap is dan ook niet nodig, aangezien dat al het geval is. Het kan dat de gemeenteraad meent dat voor het zaaien van bloemrijk grasland zes woningen gerealiseerd kunnen worden. Als dat de stellingname is, dan zal het buitengebied van Wenum Wiesel snel volgebouwd worden met woningen met bloemrijke tuinen.
 - h. Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt dat de opstelsom van de investeringen niet juist is. Zo wordt aangegeven dat de inrichtingswerkzaamheden voor groenwerk een totaalprijs zou hebben van €36.840,- exclusief 9% BTW. Dat is echter "slechts" €18.420,-. Als bij de investeringen al dermate grote verschillen zijn aan te geven, is het maar de vraag hoe het verder met de gegevens zit. Overigens zijn de opbrengsten in het geheel niet begroot. Blijkbaar rechtvaardigt een investering van nog geen €45.000,- de realisatie van zes woningen en het passeren van gemeentelijk beleid.
 - i. Er wordt aangegeven dat er zes woningen mogelijk zijn. Dat is onjuist. Er is één hele grote woning van 1.200m³ mogelijk, één vrijstaande woning en er wordt één hoofdgebouw geplaatst waar vier (en dus niet drie) wooneenheden in mogelijk zijn.
 - j. Het voorgestelde plan is in strijd met het gemeentelijk beleid, met name de kaderstellende notitie Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel. Daarin is in paragraaf 3.2 opgenomen dat er geen woningen kunnen worden toegevoegd op percelen die nu nog geen bouw mogelijkheden hebben. Zwaarder belang wordt toegekend aan het borgen van het belangrijke karakteristiek van het dorp: afwisseling van openheid en bebouwing. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat de gemeente juist zes nieuwe woningen wilt realiseren. Volgend reclamant bestaat daarvoor geen ruimte.
 - k. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de voorwaarden voor functieverandering in de beleidsnota 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'. Met het plan wordt versterking toegevoegd.
 - l. Woningbouw is bij uitzondering mogelijk als sprake is van kwaliteitsverbetering van het gebied. Dit kan plaatsvinden door de ontwikkeling van nieuwe natuur (landgoederen). De gemeente maakt op geen enkele wijze duidelijk waarom de bouw van een zestal woningen mogelijk is. Het plan kan überhaupt ook geen deugde motivering bevatten, omdat wordt uitgegaan van een verkeerd aantal woningen. Het bestemmingsplan maakt immers de realisatie van zes woningen mogelijk, terwijl in de toelichting spreekt over vijf woningen. Bij een kwaliteitsverbetering van de natuur ontstaat weliswaar een (beperkte) mogelijkheid tot woningbouw, maar die ruimte heeft de gemeente nadrukkelijk beperkt willen houden. Volgens reclamant is de aanleg van enkele hectare kruidenrijke akkers en/of vochtig hooiland onvoldoende om van een gedegen compensatie aan natuur te kunnen spreken. De gronden kunnen nu ook al worden aangemerkt als bovengenoemde natuurtypen. In paragraaf 5.6.1 van de plantoelichting staat bovendien vermeld dat de gronden in het gebied altijd zijn gebruikt als hooiland. De realisatie van zes nieuwe woningen borst met het open landschap dat de gemeente op de planlocatie wenst na te streven. Het plan is innerlijk tegenstrijdig met het gemeentelijk beleid als het gaat om het plaatselijk landschap.
 - m. Reclamant stelt de vraag in hoeverre sprake is van een nieuw landgoed. Omdat de gemeente niet eigen beleid heeft vastgesteld over landgoederen, maar aansluiting zoekt bij de Provincie regels, is de gemeente gehouden dit beleid te volgen. Volgens reclamant moet ook voor dit geval aansluiting worden gezocht bij Provinciaal beleid omtrent landgoederen, verwijzende naar het Streekplan Gelderland uit 2005. Kwaliteitsverbetering door ontwikkeling van nieuwe natuur op een landgoed veronderstelt in ieder geval dat het

gaat om een behoorlijk groot gebied van circa vijf hectare. In het huidige plan is totaal sprake van zo'n 7,7 hectare, maar slechts 6 hectare wordt gesteld als natuur te worden ingericht. Van die 6 hectare is een substantieel deels (1,8 hectare) afgesneden van de rest van het gebied doordat de Marleweg het gebied doorkruist. Van substantiële verbetering en verbetering van kwaliteit is naar mening van de reclamant geen sprake. Dit los van de vraag of er inhoudelijk daadwerkelijk verbetering van de natuur optreedt. De graslanden veranderen niet substantieel van karakter en de wijze van beheer vindt op vergelijkbare wijze plaats. Van intensief beheerde landbouwgronden konden überhaupt al niet worden gesproken. Ook het openbare karakter dat gepaard gaat met de oprichting van het landgoed blijkt niet uit het bestemmingsplan. De aanleg van openbare wandelpaden is op de plankaart en het landschappelijk inrichtingsplan niet geborgd. Het is niet duidelijk waar deze paden liggen en of deze volledig openbaar zijn en uit welke oppervlakte/lengte ze bestaan. De aanleg van de wandelpaden wordt wel inhoudelijk meegewogen die nodig is om te voldoen aan de Verordening Groene Balans. Deze puntentelling is onjuist.

- n. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen de Groene Ontwikkelzone, zoals die in de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland is opgenomen. Ontwikkelingen binnen de Groene Ontwikkelzone kunnen volgens artikel 5.20 van de Omgevingsverordening Gelderland enkel plaatsvinden indien er een versterking optreedt van de kernkwaliteiten. Volgens reclamant is er geen sprake van een versterking van kernkwaliteiten. De grootste versterkingsfactor wordt gevormd door de beoogde aanleg van nat schraalland/vochtig hooiland (12.000 punten). Bij de berekening is uitgegaan dat de aanwezige graslanden gekwalificeerd dienen te worden als intensief beheerde landbouwgronden. Het wordt niet duidelijk op basis waarvan deze kwalificatie plaatsvindt. Het feit dat de gronden een agrarische bestemming bevatten, betekent niet dat er geen sprake is van natuurtypen die vallen onder de index Natuur en Landschap. In ieder geval kunnen de gronden niet gekwalificeerd worden als intensief beheerde landbouwgronden. De landbouwgronden worden momenteel beheerd door middel van natuurlijke begrazing. Deze wijze van beheer komt ook terug in het nieuw beoogde beheersplan. Volgens reclamant hebben de gronden momenteel het karakter van de gronden die zouden kwalificeren als natuurtypen. Daarmee wordt in concrete zin geen versterking gerealiseerd. Bovendien zorgt de realisatie van woningen voor een verlies aan oppervlakte van deze gronden, waardoor sprake is van een verliesfactor. De uitgevoerde berekening is daarmee onjuist.
- o. De berekening voor de Verordening Groene Balans is volgens reclamant onjuist en onduidelijk. Volgens artikel 2.1 van de verordening is óf de gemeentelijke compensatie óf de compensatie volgens de Omgevingsverordening van toepassing. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt echter naar beide verwezen.
- p. Het bestemmingsplan laat dagrecreatie toe. De vraag is waarom? Wordt ter plaatse een terras gerealiseerd? Dat zou een nog verdere aantasting van de omgeving opleveren. Ook dit past niet in de omgeving.
- q. Reclamant heeft kennisgenomen van het verslag van de informatiebijeenkomst, maar meent dat er sprake is van een eenzijdige weergave van datgene wat besproken is. Zo zijn er vragen gesteld waarom de huidige woning van de ontwikkelaar, dat dicht tegen het plangebied aanligt, niet is meegenomen in de plannen. Waarom de woningen zo groot moet worden (1.200m³) er niet in de grond gebouwd kan worden en waarom er zoveel bijgebouwen bij het landhuis mogelijk zijn. Ook de dorpsraad heeft zich tegen het plan gekant, maar is niet terug te vinden uit het verslag. Er wordt een te rooskleurig beeld gegeven ten aanzien datgene wat besproken is.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 5 woningen. Op basis van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd de ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid.
- b. In hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan in het kader van het provinciaal- en gemeentelijk beleid gemotiveerd. Daarin wordt geconstateerd dat het plan niet in strijd is met deze beleidsnota's. Het plan gaat uit van 5 woningen, te weten: het landhuis, één vrijstaande woning en een drie-onder-één- kap woning. Dit woningaantal is afkomstig uit de regionale regeling voor het oprichten van nieuwe landgoederen, waaronder in beginsel maximaal 3 woningen mogen worden gerealiseerd. In plaats van één woning, wordt in overleg een drie-onder-één-kap woning met een totale maximale

- inhoud van 700m³ (één woning) gerealiseerd, waardoor het totaal uitkomt op 5 woningen.
- c. Het inrichtingsplan gaat uit van een samenhangende ontwikkeling waarbij een totaal van 5 woningen wordt gerealiseerd. Dit programma bestaat uit een landhuis en een drie-onder-een-kapwoning en vrijstaande woning in een agrarische erfsetting. Daarmee is een stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang geborgd. Het bestemmingsplan staat geen dagrecreatie toe. Wel is recreatief medegebruik mogelijk in de vorm van paardrijden, fietsen en wandelen.
 - d. Middels de toevoeging van de bestemming 'Natuur' wordt de landschappelijke inpassing met natuurtoevoeging vastgelegd. Het klopt dat deze inpassing in beginsel in de bestemming 'Agrarisch' kan worden gerealiseerd, echter deze bestemming maakt het ook mogelijk om de gronden anders te gebruiken, waaronder bedrijfsmatige agrarische exploitatie. De agrarische bestemming biedt derhalve geen goede planologische, juridische borging van het landschappelijk inrichtingsplan. Middels het plan wordt een noemenswaardige natuurtoevoeging gerealiseerd met ecologische en landschappelijke winst. De instandhouding hiervan wordt middels de bestemming 'Natuur' planologisch verankerd.
 - e. In hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan in het kader van het provinciaal- en gemeentelijk beleid gemotiveerd. Daarin wordt geconstateerd dat het plan niet in strijd is met deze beleidsnota's.
 - f. De Quicksan Flora en Fauna bevat een omissie, waarin wordt uitgegaan van een concept programma met 3 tiny houses. Deze tiny houses zijn in het definitieve plan omgezet in een drie-onder-één-kap woning.
 - g. De graslanden ten zuiden en noorden van de Marleweg bestaan nu voornamelijk ook intensief gebruikte raaigraslanden voor de productie van hooi en als intensief gebruikte weide. Het verbeteren van de natuurwaarden door de aanleg van bloemrijke akkers, vochtige hooilanden en kruidenrijke graslanden past binnen de doelstelling om de biodiversiteit van het gebied verder te versterken. Deze typen 'natuur' bieden een meerwaarde voor insecten, vlinders en kleine zoogdieren.
 - h. Het bestemmingsplan betreft het ruimtelijk planologisch kader. Hierin worden geen financiële uitgangspunten vastgelegd. De beschreven optelsom is indicatief, maar heeft in dit kader geen formele status.
 - i. De plankaart omvat een omissie omtrent het woningaantal. Dit wordt als ambtshalve wijziging meegenomen en in paragraaf 4 toegelicht.
 - j. De beleidstoets aan de Kaderstellende notitie Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel is behandeld in paragraaf 2.8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Conform de kaderstellende notitie mag hiervoor een uitzondering worden gemaakt, mits sprake is van een kwaliteitsverbetering van het gebied. Deze kwaliteitsverbetering wordt bereikt middels de natuurontwikkeling.
 - k. Er is geen sprake van functieverandering. Derhalve is dit beleid niet aan de orde.
 - l. Voor het aspect over het woningaantal wordt verwezen naar de beantwoording onder i en paragraaf 4. De kwaliteit van de natuurversterking is getoetst aan de provinciale Verordening Gelderland en de gemeentelijke Verordening Groene Balans. Deze toets is opgenomen in paragraaf 2.3 en 2.6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hiermee is geconstateerd dat de beoogde landschappelijke inpassing en ecologische meerwaarde voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Hiermee wordt voldoende kwaliteit toegevoegd.
 - m. Met de realisatie van de 6 hectare aan nieuwe landgoedinrichting voldoet de ontwikkeling aan de minimaal gestelde voorwaarde van 5 hectare landschapsversterking. Dat het landgoed wordt doorsneden door een openbare weg doet geen afbreuk aan de gehele ontwikkeling. Sterker nog het gebied wordt hierdoor meer beleefbaar vanuit de openbare weg.
 - n. De provinciale Gelderland is het bevoegd gezag omtrent de GO, welke is vastgelegd in de provinciale Verordening Gelderland. De berekening, zoals toegevoegd als bijlage 2 van de bijlagen van de toelichting, is in het vooroverleg beoordeeld en geaccordeerd door Omgevingsdienst en de provincie. Derhalve is het aannemelijk dat de berekening juist is uitgevoerd.
 - o. Het provinciale beleid omtrent de GO, zoals vastgelegd in de Verordening Gelderland, en de gemeentelijke Verordening Groene Balans bestaan naast elkaar. Deze vormen daarom beide een toetsingskader, waaraan moet worden voldaan. Dit is gemotiveerd in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- p. Het bestemmingsplan maakt recreatief medegebruik mogelijk binnen de natuurbestemming, vanwege de openstelling van het landgoed en gebruik van de wandelroute. Dit is een vorm van dagrecreatie waarbij de recreatievorm geen specifiek gebruik legt op de ruimte. Dit betekent dat er geen mogelijkheid ligt tot het realiseren van een terras.
- q. De bestaande woning aan de Marleweg 90 maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling. Voor het landhuis wordt een grotere inhoudsmaat van 1.200m³ toegestaan. De vrijstaande woning en drie-onder-één-kap volgt met een inhoudsmaat van 700m³ de standaard. Conform de standaard maakt het bestemmingsplan in beginsel per hoofdgebouw 100m² aan bijgebouwen mogelijk. De drie-onder-één-kap woning is hierbij aangemerkt als één hoofdgebouw.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.6 Reclamant 6

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant woont tegenover de Windmolen aan de Hoek Wildkampen en Marleweg. Een gebied met veel landschappelijke waarden. Bij reclamant mag niets gebouwd worden om alles zo landelijk te laten zoals het is. Reclamant zou het heel jammer vinden als dit door zo'n plan wordt veranderd.
- b. Het wordt te druk in de smalle straatjes en voor het wild wat er loopt.
- c. Initiatiefnemer geeft aan het voor de natuur te doen. Reclamant ziet dit anders. Het wordt te druk voor dit mooie gebied, waar genoeg natuur is.
- d. De woningen die worden gebouwd zijn voor de rijke man. Reclamant heeft niets tegen nieuwbouw en begrijpt dat er gebouwd moet worden, maar wijst op de plannen voor reguliere huizenbouw in Wenum, dat ook goed is voor de jeugd die dit wel kunnen betalen.

Beoordeling

- a. Afwijzingen van omgevingsvergunningen op nabijgelegen percelen zijn geen onderdeel van de afweging tot de voorliggende bestemmingsplanwijziging.
- b. Zie voor de beantwoording van de verkeersdrukte de beoordeling onder 3.2 lid c.
- c. Zie de beantwoording onder 3.3 lid a.
- d. De ontwikkeling omvat 5 woningen. Het landhuis is voor eigen bewoning door de initiatiefnemer. Het agrarische ensemble bestaat uit 1 vrijstaande woning en een drie-onder-één-kap woning. Vanwege het kleinschalige woningprogramma zijn geen prijsafspraken vastgelegd. De vrijstaande woning zal hoogstwaarschijnlijk in het dure segment vallen. De drie-onder-één-kap woningen zijn kleiner van omvang en zullen daarom in een lagere prijscategorie vallen. Daarmee heeft het plan een gedifferentieerd programma, dat voor meerdere doelgroepen in aanmerking kan komen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.7 Waterschap Vallei en Veluwe, Steenbokstraat 10 Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Door het plangebied ligt een persleiding van asbestcement (AC) met diameter Ø600 mm van het waterschap. Deze persleiding is aangelegd in 1974 en transporteert al het afvalwater vanuit de kernen Vaassen en Emst naar de rioolwaterzuivering in Apeldoorn. De toegangsweg naar de woningen als ook de terreinverharding zijn direct bovenop de persleiding gelegen. De woningen zijn daaromheen gesitueerd, waarbij een vrije zone van 10 meter is gehanteerd. Het plan dat nu voorligt is strijdig met het door het waterschap gevestigd zakelijk recht ten aanzien van de persleiding vormt bovendien grote hinder voor het waterschap om bij calamiteiten bij de persleiding te kunnen en leidt tenslotte tot extra impact op de nabije omgeving bij groot onderhoud van de persleiding, thans voorzien over 15 jaar.
- b. Het waterschap heeft een zakelijk recht gevestigd ter plaatse van de persleiding. Hoewel dit in de privaatrechtelijke sfeer ligt, is het wel degelijk verbonden aan een publiekrechtelijke taak. Het waterschap heeft immers de publiekrechtelijke taak (zorgplicht) voor het transport en verwerking van afvalwater. Het vestigen van een zakelijk recht op een tracé voor een rioolpersleiding is daarom een middel om ons eigendom en de bijbehorende zorgtaak te beschermen. Bij akte van 10 augustus 1973 zijn twee relevante bepalingen opgenomen:
 1. Het waterschap is bevoegd bij de uitvoering van werkzaamheden gebruik te maken van een vereiste strook grond aan weerszijden of aan één zijde van het tracé met een breedte van maximaal 20 meter. Op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het onmogelijk van deze bevoegdheid gebruik te maken en daarom in strijd met het verleende recht.
 2. de grondeigenaar zal zich onthouden van in het bijzonder op respectievelijk in of boven een strook grond ter breedte van 3 meter aan weerszijden van het tracé. Met de beoogde toegangsweg en terreinverharding gesitueerd direct boven de persleiding, is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in strijd met het verleende recht.
- c. Het waterschap heeft tijdens vooroverleg aangegeven dat de persleiding toegankelijk moet zijn in geval van een calamiteit (en als groot onderhoud aan de orde is). In geval van een calamiteit dient er snel en adequaat gehandeld kunnen worden om gevolgschades en risico's zoveel mogelijk te beperken. Het ontwerpbestemmingsplan bevat extra bovengrondse belemmeringen bovenop of in de nabijheid van de persleiding die resulteren in extra werkzaamheden, kosten en hinder. Als de gemeente Apeldoorn het voorliggende bestemmingplan zou doorzetten, waardoor de grondeigenaar tot ontwikkeling van het woonproject kan overgaan, betekent dit dat bij een calamiteit, of bij groot onderhoud van de persleiding, de uit te voeren werkzaamheden door de rechthebbende en gebruikers zullen moeten worden gedoogd. Dit heeft tot gevolg dat ook dat de toegangsweg en terreinverharding over het tracédeel binnen het plangebied ter plaatse zullen moeten worden opgebroken en na de werkzaamheden weer worden hersteld. Dit geldt evenzo voor een eventuele calamiteit. De kosten en schadevergoeding zouden dan op grond van voornoemde akte en de nadeelcompensatieregeling ten onrechte voor rekening van het waterschap zijn. Het waterschap wil dit beslist voorkomen.
- d. De huidige persleiding is ca. 50 jaar oud en moet, met de kennis van nu, over ongeveer 15 jaar worden vervangen. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is tijdelijk extra (werk)ruimte noodzakelijk. In het voorliggend plan (zoals nu bij ons bekend, zie bijgevoegde kaart) ligt de toegangsweg en de terreinverharding boven op de persleiding gepland. Dit betekent dat in een werkstrook van 20 meter de volledige inrichting (beplanting, toegangsweg, terreinverharding) moeten worden opgebroken, ontgraven en worden hersteld op ca. 15 jaar na de initiële aanleg. Daarnaast kunnen tijdens de bouwfase van de woningen tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om mogelijke risico's (belasting door bouwmaterieel, etc.) te mitigeren.
- e. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in onderdeel 5.2 Waterhuishouding onder 5.2.1 Algemeen gesproken van een persleiding rond de 250 mm. Dit is onjuist. Het betreft hier een persleiding met een diameter van Ø600 mm.
- f. Gelet op het voorgaande ziet het waterschap graag aanpassing van het voorliggend plan, zodanig dat het bepaalde in de akte van 10 augustus 1973 blijft gehandhaafd en gehonoreerd. Wat het waterschap betreft wordt het tracé van de persleiding inclusief de bijbehorende zones/werkstroken buiten het deel van het plangebied gehouden, daar waar de toegangsweg, woningen en terreinverharding zullen worden gesitueerd. Het waterschap ziet de situering van de toegangsweg, woningen en terreinverharding daarom graag elders binnen het plangebied, doch in elk geval buiten het tracé van de persleiding

inclusief de bijbehorende zones/werkstroken.

Beoordeling

- a. Het waterschap en initiatiefnemer zijn privaatrechtelijk overeengekomen om een nieuw tracé voor de persleiding te bepalen, waaraan uitvoering wordt gegeven als het vervangen van de persleiding aan de orde is. Het nieuwe tracé is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.
- b. Zie bovenstaande beantwoording.
- c. Het nieuwe tracé, zoals opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan, behoudt voldoende ruimte tot de te ontwikkelen woningen. Daarmee zijn eventuele gevolgen voor de nieuwbouw uitgesloten en is de toegankelijkheid bij eventuele calamiteiten geborgd.
- d. Zie bovenstaande beantwoording.
- e. De diameter van de persleiding wordt aangepast in de paragraaf 5.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- f. Zie bovenstaande beantwoording.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: er is privaatrechtelijk overeenstemming behaald over een nieuw tracé bij het vervangen van de persleiding. Dit nieuwe tracé is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

3.8 Reclamant 8

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 17 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de woningbouwplannen naast Marleweg 90.

Beoordeling

- a. De zienswijze wordt ter kennisneming aangenomen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.9 Reclamant 9

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 17 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is tegen het voorgenomen bestemmingsplan aan de Marleweg 90 in Wenum-Wiesel. Het plan belemmert deels het uitzicht van de reclamant.
- b. Er gaat meer verkeer over de Veldmaterweg en Marleweg plaatsvinden.
- c. Het voorgestelde plan past niet in het buitengebied lees Wenum. Dit is een agrarisch gebied en dat wil reclamant graag zo behouden.

Beoordeling

- a. Een recht op blijvend vrij uitzicht over percelen van derden wordt juridisch niet geborgd.
- b. Zie de beoordeling onder 3.2 lid c.
- c. Het plangebied verliest de agrarische functie. Vanwege de natuurontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de natuurwaarden en landschapswaarden van het

buitengebied.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.10 Reclamant 10

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 17 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is tegen kleine particuliere commerciële onduidelijke projectontwikkeling in weilanden. Het verbaast de reclamant dat de dorpsvisie en het standpunt van de dorpsraad, welke hier ook tegen zijn, niet in het ontwerp worden meegenomen.
- b. In het genoemde beleid worden uitzonderingen geboden om bij algemene belangen zoals natuurversterking en woningnood af te wijken. Als reclamant dit plan leest, kan reclamant alleen concluderen dat heel erg getracht wordt om natuurversterking te onderbouwen om woningbouw mogelijk te maken. Naast in reclamants ogen onjuiste aannames, treft reclamant zelfs foutieve berekeningen aan die uiteraard in het voordeel van de initiatiefnemer uitpakken. Als reclamant uit het raam kijkt, ziet reclamant natte weilanden welke een groot deel van het jaar begraast worden, waar wilde reeën lopen en vogels verblijven, maar reclamant ziet vooral een weidse blik over het beekdal. Op de woningnood wordt niet ingegaan en is hiermee dus geen argument om dit ontwerp, gebaseerd op enkel en alleen uitzonderingen, toe te staan. Aangezien de natuurversterking dus ook niet (of nauwelijks alleen rekenkundig) plaatsvindt moet dit ontwerp geen doorgang vinden.
- c. In het plan is het doorbreken van zichtlijnen vanuit de woning van reclamant niet meegenomen. In het verslag van de informatiebijeenkomst wordt de indruk gewekt dat dit is opgelost met de bewoners, maar dit is niet het geval. Reclamant is in Wenum komen wonen vanwege de weidse blik en de woning is bewust met zicht op de Marleweg gebouwd. Reclamant is er vanuit gegaan, op basis van plannen en beleid, dat dit nog jaren zo zou blijven. Tijdens de inloopbijeenkomst kon reclamant niet overzien of het met een beetje schuiven mogelijk zou zijn om de zichtlijnen te waarborgen en daarmee rekening te houden met de impact voor andere buurtbewoners. Persoonlijk wil de reclamant geen ruzie met andere buurtbewoners door verschuivingen 'af te dwingen'. Reclamant wil meegeven dat de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan veel angst, onrust en onvrede in de buurt geeft. Dit kan niet de bedoeling zijn in een gemeente die er alles aan doet om de buurten te versterken.
- d. Als dit plan uitgevoerd mag worden kan in inziens van reclamant binnenkort heel Wenum worden volgebouwd. Dit is niet de bedoeling en hiermee moet de gemeente niet druk zijn. Er zijn in Wenum veel meer eigenaren die meer dan 5 hectare agrarische gronden bezitten, zonder de beschermde status die dit gebied wel heeft. Als die straks allemaal een bureau in de arm nemen die een halve waarheid presenteert aan de ambtenaren van Apeldoorn, dan worden de bestuurders veel te druk voor in reclamants ogen ontwerpen voor de commerciële projectontwikkeling. Op dit moment kan reclamant niet aantonen dat dit zeer lucratief is voor de initiatiefnemer, omdat de exploitatieopzet niet wordt gedeeld.
- e. Zowel vanuit Europees adviesbeleid (bezit van 2^e woningen veroorzaakt woningnood), als nationaal beleid (woningnood moet worden opgelost vanuit strategische plannen met prioriteit), als provinciaal en gemeentelijk beleid (woningnood oplossen met waar mogelijk natuurversterking) had reclamant dit ontwerp niet kunnen verwachten. Reclamant roept dan ook op om dit initiatief te stoppen om prioriteit te geven aan de plannen die wel de gewenste impact voor de gemeenschap kunnen hebben.

Beoordeling

- a. Wij nemen kennis van het standpunt van de reclamant.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat de woningbouw past binnen het gemeentelijk beleid. Dit geeft tevens een bijdrage aan de woningbouwopgave in

Apeldoorn. De natuurversterking is een harde eis om medewerking te verlenen aan de woningbouw, omdat naast de bijdrage aan de woningbouwopgave, ook een duidelijke meerwaarde voor de omgeving moet worden gerealiseerd. Dat wordt getracht middels de natuurontwikkeling, welke in het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is geborgd.

- c. Een blijvend vrij uitzicht over percelen van derden worden juridisch niet geborgd. Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan zijn de zichtlijnen van omwonenden meegenomen in de afweging tot de meest optimale positionering. Daaruit is voorliggend landschappelijk inpassingsplan voortgevloeid.
- d. Voorliggende wijziging van het bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Omdat er geen sprake is van strijdigheid en scheppen van aanvullende (bouw)mogelijkheden, is precedentwerking niet aannemelijk. Het staat bewoners vrij om een conceptverzoek in te dienen om de mogelijkheden van woningbouw binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid te onderzoeken. De exploitatieopzet maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.
- e. Wij nemen kennis van uw oproep.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.11 Reclamant 11

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 17 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het gedeelte waarop de initiatiefnemer wil bouwen is eerder benoemd tot cultuur historisch landschap. Reclamant is het er niet mee eens dat dit van tafel geveegd wordt en gebouwd mag worden waar nog nooit eerder een gebouw of iets heeft gestaan.

Beoordeling

- a. Zie de beoordeling onder 3.2 lid b.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.12 Reclamant 12

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Op de percelen met een oppervlakte van ruim 7 hectare, die ten oosten en zuiden van het perceel van reclamant liggen, voorziet het ontwerp bestemmingsplan in een nieuw landgoed met een landhuis voor eigen bewoning, een drie-onder-één kap woning en een losse woning voor verhuur of verkoop. Door dit ruim opgezette plan gaat het open en weidse karakter volledig verloren. Er worden – louter tegen de achtergrond van te behalen fiscale voordelen – natuur- en landschapselementen toegevoegd aan het gebied die volstrekt niet passen in een landschap dat wordt gekenmerkt als beken, akkers en hooilanden; dus geen opgaande beplantingen als bossen, struweel, boomgaarden en andere houtachtige elementen. Die worden in het inrichtingsplan wel nagestreefd.
- b. Reclamant stelt dat niet aan de indruk kan worden onttrokken dat de initiatiefnemer een landgoed – met allerlei fiscale voordelen – wil ontwikkelen, waarbij voor zichzelf een mooi

en riant landhuis wordt gerealiseerd, welke wordt bekostigd door de bouw van meerdere woningen op het landgoed. Dit dus ten koste van het open en weidse landschap. De initiatiefnemer kan – om daarmee het landschap te sparen – ook kiezen voor een minder riant landhuis op de huidige locatie aan de Marleweg 90. De ontwikkeling van meerdere woningen kan daarmee achterwege blijven.

- c. Het plan voorziet niet gelimiteerd in de bouw van meerdere woningen, waardoor sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee moet worden voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking. Het beoogde plan sluit niet aan bij de ambities om woningbouw zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren.
- d. Aldus het inrichtingsplan zijn diverse natuuropgaven beoogd met het plan. Het is onzeker dat deze natuuropgaven zullen worden gerealiseerd. De NSW-rangschikking als voorwaarde aan de woningbouwontwikkeling biedt geen garantie dat de beoogde natuur zal worden gerealiseerd. Met name niet de natuurdoeltypen waarvan het inrichtingsplan uitgaat. Er is in het plan geen voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van de beoogde natuur verzekerd is.
- e. Het plan voorziet in de aanleg van een landschapspark die niet past binnen het huidige landschap. De soortenlijst van beplanting sluit niet aan op de van nature voorkomende beplanting in dit landschap, zoals door geadviseerd, gebruikt en aangeplant door de Stichting Landschapsbeheer Gelderland. De soortenlijst volgens het inrichtingsplan is enkel gebaseerd op de aanwezige grondslag van de bodem en grondwaterhuishouding. Het landschap als uitgangspunt voor het bepalen van de aanplant is daarbij buiten beschouwing gelaten.
- f. Het plan voorziet niet in de woningbouwopgaaf zoals die in de geldende beleidsregels voor de woonkern Wenum-Wiesel is vastgelegd. In de toelichting is onjuist getoetst aan de vigerende beleidsregels. Het plan voorziet niet in sociale woningbouw en evenmin in de woningbehoefte van specifieke groepen. De geografische ligging van het plangebied maakt dat deze woningbouwontwikkeling niet geschikt is voor bepaalde groepen van mensen. Dat de woningen geschikt zijn voor starters en/of senioren is verder niet geregeld of vastgelegd.
- g. Reclamant betwijfelt de juistheid van de uitkomst van het stikstofonderzoek, wegens de geringe afstand ten opzichte van Natura2000-gebieden Veluwe (2,7km) en Rijntakken (8,4km). Het lijkt reclamant onmogelijk dat er geen depositie op deze Natura2000 gebieden te verwachten is die significante gevolgen heeft voor de te beschermen natuur.
- h. Reclamant acht het onjuist en ongepast dat ter plaatse het open landschap wordt opgegeven. Het plan past niet binnen de geldende beleidsregels ten aanzien van het toevoegen van rode functies (het bouwen) in het buitengebied. Aldus pagina 21 van het inrichtingsplan voldoet het plan wat betreft de woningbouw aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dat is onvoldoende onderbouwd en onjuist. De beoogde functieverandering naar wonen past niet “geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied”. Ook het omvormen van agrarische cultuurgronden naar natuurgroonden in een landschap dat agrarisch wordt gebruikt, past niet.

Beoordeling

- a. Zie de beantwoording onder 3.4 lid d.
- b. Voorliggend bestemmingsplan staat los van de bestaande woning aan de Marleweg 90 te Wenum Wiesel. Voorliggend plan is ingediend door de initiatief en door het college van B&W aangemerkt als ruimtelijk kansrijk om een procedure te starten. Eventuele fiscale voordelen zijn niet in deze afweging meegenomen.
- c. Het plan valt niet onder de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is gemotiveerd in paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- d. Het bestemmingsplan omvat in artikel 17 van de regels een voorwaardelijke verplichting, waarmee het gebruik van de woon- en natuurbestemmingen uitsluitend is toegestaan bij de inrichting en instandhouding van de gronden, conform de voorgeschreven landschappelijke inpassing, beplanting en het beheersplan. Daarmee is de realisatie van de natuurwinst verankerd in het bestemmingsplan.
- e. Het landschappelijk inpassingsplan is in afstemming met specialisten omtrent landschap en ecologie opgesteld, waarbij het landschap uitgangspunt is geweest. De soorten zoals in het beplantingsplan zijn beoordeeld als gebiedseigen.
- f. Het woonprogramma van het initiatief is dermate kleinschalig, dat hieraan geen voorwaarden zijn verbonden omwille het aantrekken van specifieke doelgroepen. Wel is

de drie-onder-één-kap woning voor meerdere doelgroepen interessant, waaronder starters en-/of senioren. De geografische ligging van het plangebied is niet in deze afweging betrokken.

- g. Het stikstofdepositieonderzoek is getoetst door de Omgevingsdienst. Voor deze specialistische kennis vertrouwd het college op de Omgevingsdienst. Het onderzoek is geaccordeerd en het college ziet geen reden om hieraan te twijfelen.
- h. Het open landschap wordt niet opgegeven. De woningbouw heeft geen onevenredige invloed op het karakter van het buitengebied. Middels het landschappelijk inpassingsplan is geborgd dat de natuurontwikkeling past binnen het karakter en de landschapswaarden van de omgeving.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- Er stond een technische omissie in de aanduiding voor het maximum aantal wooneenheden in de plankaart, waardoor er juridisch 6 woningen mogelijk werden gemaakt in plaats van 5 woningen. Dit is aangepast naar 5 woningen, zoals het bestemmingsplan beoogd.