

Zaaknummer
378681

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling

Ede,
11-05-2023


De raad van de gemeente Ede:

gelezen het voorstel "Vaststelling bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022'" van burgemeester en wethouders d.d. 14-03-2023, met zaaknummer 378681;


besluit

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022';
2. in te stemmen met de Nota van Wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022';
3. het beeldkwaliteitsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp en deze toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota;
4. het bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform bijbehorende verbeelding, regels en toelichting;
5. geen exploitatieplan voor het voorliggende bestemmingplan vast te stellen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen, conform artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is;
6. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022' en dit bij de bekendmaking van het besluit kenbaar te maken.

De raad voornoemd,



de griffier,



de voorzitter.



Bestemmingsplan ‘Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022’

8 maart 2023
Versie: definitief, geanonimiseerd

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022' heeft vanaf donderdag 9 juni tot en met woensdag 20 juli 2022 ter inzage gelegen. De gebieden waar dit plan over gaat zijn de voormalige sportvelden op de locaties Weversteeg en Onderlangs in Otterlo. Op de locatie Weversteeg maakt het plan de ontwikkeling van maximaal 63 woningen (appartementen en grondgebonden woningen) en een multifunctioneel dorps huis mogelijk. Op de locatie Onderlangs voorziet het plan in natuurontwikkeling.

Er zijn acht zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan:

1. <Indiener 1>, voormalig eigenaar en exploitant groepsaccommodatie De Heidewachter, Weversteeg 12, 6731 BG Otterlo. Ontvangen op 6 juli 2022.
2. <Indiener 2>. Ontvangen op 11 juli 2022.
3. <Indiener 3>. Ontvangen op 18 juli 2022.
4. <Indiener 4>. Ontvangen op 18 juli 2022.
5. Woonstede, Postbus 191, 6710 BD Ede. Ontvangen op 18 juli 2022.
6. <Indiener 6>. Ontvangen per e-mail op 19 juli 2022, schriftelijk ontvangen op 27 juli 2022. Zienswijze aangevuld op 11 januari 2023.
7. <Indiener 7>, eigenaar en exploitant De Wever Lodge, Onderlangs 35, 6731 BK Otterlo. Ontvangen per e-mail op 20 juli, schriftelijk ontvangen op 21 juli 2022.
8. Otterlo's Belang, Slingerlaan 6, 6731 CL Otterlo. Ontvangen per e-mail op 20 juli 2022, schriftelijk ontvangen op 22 juli 2022. Zienswijze aangevuld op 5 oktober 2022.

Ingediende zienswijzen

Ontvankelijkheid

Iedereen kon zienswijzen indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt. Twee van de acht zienswijzen zijn in eerste instantie per e-mail kenbaar gemaakt. Binnen redelijke termijn zijn deze alsnog op de juiste wijze schriftelijk ingediend. Zienswijzen 6 en 8 zijn op een later moment aangevuld, deze aanvullingen konden nog worden betrokken in de beantwoording. Alle zienswijzen zijn daardoor ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord. Daarbij geldt overigens dat onderdelen of details die in de samenvatting niet expliciet benoemd zijn, wel in de behandeling zijn betrokken, want de zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld.

1. <Indiener 1>, voormalig eigenaar en exploitant groepsaccommodatie De Heidewachter, Weversteeg 12, 6731 BG Otterlo. Ontvangen op 6 juli 2022.

1.1. Bedrijfsmatige gevolgen

Samenvatting zienswijze

Indiener constateert dat het plan de bedrijfsvoering van groepsaccommodatie De Heidewachter in gevaar brengt. Door de vestiging van extra huishoudens (met katten en honden) en het multifunctioneel dorps huis (MFD) zal de druk op het gebied rond de Heidewachter toenemen. Concreet constateert indiener dat:

- de groepsaccommodatie niet is benoemd in de paragraaf over Milieuzonering;
- in het plan gesuggereerd wordt dat de toegangswegen en het bosperceel rond de groepsaccommodatie vrij toegankelijk zijn en daarmee potentieel wandelgebied vormen. Er is echter sprake van privéterrein in de vorm van een eigen open erf, waarbij gebruik en beheer van omliggend bos en speelvelden plaatsvindt in overleg en overeenstemming met de eigenaar van het bos;
- er geen mitigerende maatregelen zijn aangekondigd om het bedrijf en omliggend bosgebied te beschermen, beheren en ontlasten;
- er diverse ontwikkelingen zijn geweest (woningbouw Zandhoek, afsluiten recreatieplas De Zanding en Otterlose Bos) die de druk op het gebied rond de Heidewachter hebben vergroot. Dit heeft geleid tot meer wandelaars (met loslopende honden), (brom)fietsers en ruiters. Ook zijn nieuwe paden ontstaan. Dit leidt volgens indiener tot overlast (vernielingen, afval, lastigvallen van gasten en vermindering van privacy) voor gasten van de Heidewachter, wat verder wordt versterkt door het plan voor Weversteeg. Het bedrijf is in waarde gedaald en schaalverkleining is onontkoombaar.

Reactie gemeente

Milieuzonering

De constatering dat de groepsaccommodatie ontbreekt in de paragraaf over Milieuzonering klopt. Dit zal worden hersteld in het definitief vast te stellen bestemmingsplan. Overigens zal dat niet leiden tot andere conclusies op dit onderdeel. In het kader van milieuzonering valt de Heidewachter in de categorie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Het betreft milieucategorie 3.1 waarvoor een maximale richtafstand geldt van 50 meter (vanwege geluid) tot omliggende gevoelige functies. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan, de afstand tussen de Heidewachter en het plangebied Weversteeg bedraagt ca. 100 meter. De Heidewachter vormt in dat kader geen belemmering voor de geplande woningbouw en anderzijds hindert de woningbouw De Heidewachter daarmee ook niet in de bedrijfsvoering uit milieutechnisch oogpunt.

Andersom geldt tevens een richtafstand van 50 meter (eveneens vanwege geluid) vanaf het nieuwe MFD tot gevoelige functies. De afstand vanaf het MFD tot aan de Heidewachter zal ca. 160 meter bedragen. Er is dus ook geen reden om aan te nemen dat het MFD vanuit milieuzonering een belemmering gaat vormen voor de Heidewachter.

De overige punten uit dit deel van de zienswijze hebben betrekking op de zorg dat de bedrijfsvoering van de Heidewachter in gevaar is als gevolg van een toenemende druk op het gebied rond de Heidewachter. Deze worden hieronder puntsgewijs beantwoord:

Potentieel wandelgebied en eigendomssituatie

In de passende beoordeling is een ruime definitie van het gebied De Zanding gehanteerd. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 van de passende beoordeling is het bosgebied rond de Heidewachter betrokken in het onderzoek. In reactie op de zienswijze wordt hierbij opgemerkt dat het bosgebied rond de Heidewachter (in ruime zin, gezien tussen de Weversteeg en de grenzen van het Nationaal Park de Hoge Veluwe) in de passende beoordeling is aangemerkt als potentieel wandelgebied, omdat sprake is van een niet-afgesloten terrein waarbij de kans aanwezig is dat nieuwe bewoners van Otterlo hiervan gebruik gaan maken voor een ommetje en/of om de hond uit te laten. Het juridisch eigendom staat hier los van. Uiteraard is het niet de bedoeling van de rapportage om de indruk te wekken dat sprake is van openbaar terrein in de zin van het eigendom.

Mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen zijn vereist wanneer het plan zonder die maatregelen zou leiden tot significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebied. Uit de passende beoordeling volgt dat het bosgebied bij De Heidewachter deels (1 ha) is aangemerkt als habitattype beuken-eikenbos met hulst (H9120). Daarnaast is het bosgebied aangewezen als leefgebied voor diverse broedvogelsoorten, zoals aangegeven op de afbeeldingen in paragraaf 3.2 van de passende beoordeling.

Ten aanzien van het habitattype beuken-eikenbos met hulst geldt dat de kwetsbaarheid voor dit habitattype vooral ligt in de aaneengesloten oppervlaktes en verstoring van de bosbodems door bosbouwactiviteiten. Deze bossen hebben te lijden onder stikstofdepositie. Voor de instandhouding wordt gestreefd naar aaneengesloten gebieden van 25 ha. Dit is op De Zanding niet het geval. Het gaat hier om een gebied van 1 ha. Zoals geconcludeerd in de passende beoordeling kan op voorhand worden gesteld dat negatieve effecten voor het habitattype zijn uit te sluiten. Het bos is dermate smal en klein dat het betreding buiten de bestaande paden geen rol van betekenis speelt. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het bos juist profiteert van de daling in stikstofdepositie die het plan tot gevolg heeft (door toepassing van extern salderen met het agrarisch bedrijf op Houtkampweg 7-9 in Otterlo).

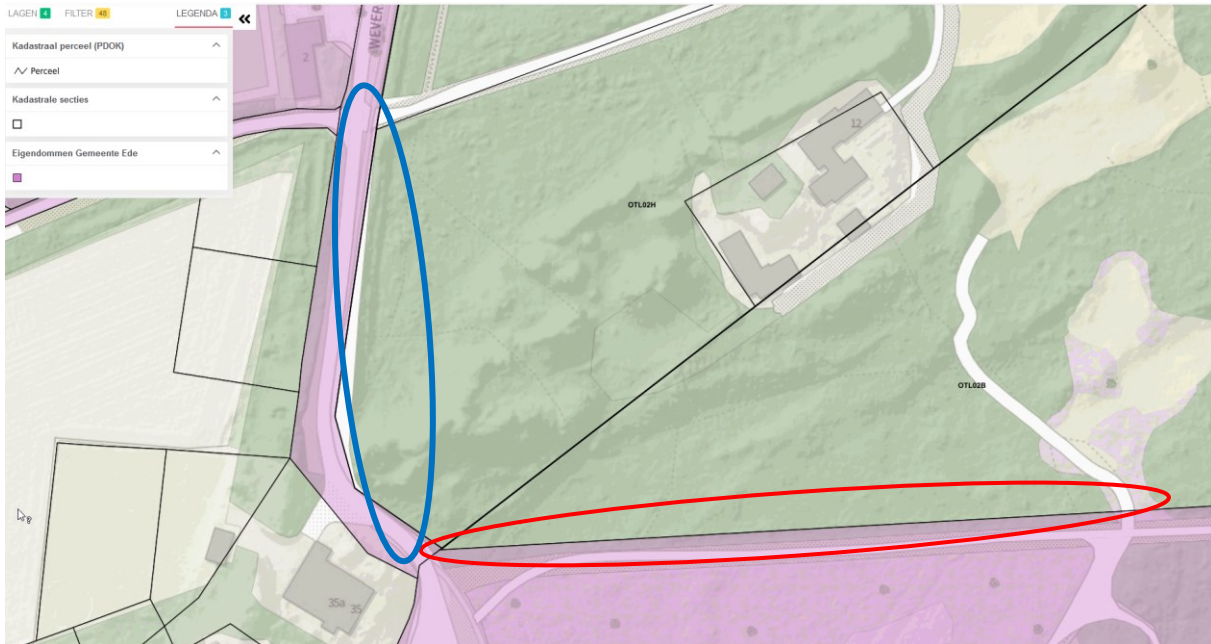
In relatie tot het bovenstaande is het goed om te benadrukken dat deze beoordeling zich richt op de aantasting en bescherming van het habitattype en niet op eventuele overlast voor de bedrijfsvoering. In de passende beoordeling wordt wel geconcludeerd dat het plan negatieve effecten kan hebben voor de zwarte specht en de wespindief. Voor deze soorten is het bos bij de Heidewachter aangewezen leefgebied. In het antwoord onder 1.3 wordt daar nader op ingegaan.

Kijkend naar de mitigerende maatregelen zoals opgenomen in de passende beoordeling, worden de volgende maatregelen beoogd om het bosgebied/leefgebied bij de Heidewachter te beschermen:

- De maatregelen 1 en 2 richten zich op het verbeteren van voorlichting en handhaving. Het effect hiervan zal ook doorwerken op wandelaars die het bosgebied bij de Heidewachter betreden;
- Maatregel 3 richt zich op het verminderen van stikstofdepositie. Dit draagt bij aan de instandhouding van het bos.
- Maatregelen 9 en 10 richten zich op het vergroten van het potentieel wandelgebied door het toevoegen en verbinden van het gebied bij Onderlangs. Recreatiedruk wordt hierdoor meer gespreid, waardoor de druk op het bosgebied rond de Heidewachter ook afneemt.
- Maatregel 11 ontmoedigt het parkeren bij de Zanding, dat eveneens aansluit op het bosgebied bij de Heidewachter. Dit reduceert de kans dat het bosgebied bij de Heidewachter wordt gebruikt door wandelaars met (loslopende) honden.
- Maatregel 13 richt zich op het afsluiten van olifantenpaden van/naar het bosgebied rond de Heidewachter. Bij de uitvoering van de maatregel is vooralsnog uitgegaan van afsluitingen die realiseerbaar zijn op grondgebied van de gemeente. Uiteraard zijn hier mogelijkheden tot samenwerking tussen gemeente en grondeigenaar van de gronden rond de Heidewachter. Op onderstaande kaart met paars het eigendom van de gemeente Ede weergegeven en ook de overgang van de heide naar bosgebied waarin de Heidewachter is gelegen. Op de kaart zijn de volgende zaken aangeduid:

1. Rood: In deze zone zijn er drie sluippaadjes richting de Heidewachter. Deze kunnen met natuurlijke obstakels op gemeentegrond worden afgesloten aan de noordzijde van het doorgaande pad.

2. Blauw: In deze zone zijn ook meerdere paden aanwezig, zelfs een bewegwijzerde route. Een deel kan ook worden afgesloten via natuurlijk obstakels, mogelijk op gemeentegrond. Over de bewegwijzerde route dient een nadere afweging plaats te vinden.



- De zachte maatregelen 15 en 16 (gebiedsproces en onderzoek afwaarderen Weversteeg tot zandweg of halfverharding) richten zich eveneens op spreiding en vermindering van recreatiedruk. Ook hiervan kan het bosgebied rond de Heidewachter profiteren.

Bestaande druk op het gebied

Bovenstaande maatregelen kunnen eveneens een positieve uitwerking hebben op de nadelige effecten die indier de afgelopen jaren heeft ervaren als gevolg van de in de zienswijze genoemde andere ontwikkelingen. Met de bestaande druk is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure in ieder geval voldoende rekening gehouden, aangezien het bosgebied is betrokken in de passende beoordeling. Ook is het vertrekpunt van de passende beoordeling geweest dat het gebied De Zanding door recreatiedruk teveel onder druk kan komen te staan, met inachtnaam van de recreatiedruk die er al is.

1.2. Parkeren

Samenvatting zienswijze

Indiener constateert dat de parkeerplaats bij de sportvelden aan de Weversteeg verdwijnt als gevolg van het plan. Deze parkeerplaats wordt echter o.a. gebruikt door bezoekers van de Heidewachter en De Wever Lodge, door wandelaars en organisatoren van evenementen. Ook is het een halteplaats voor (school)bussen. In het plan wordt geen aandacht besteed aan het probleem dat ontstaat als deze parkeerplaats verdwijnt. De eigenaar van de Wever Lodge heeft voorstellen gedaan voor oplossingen. Graag ziet indiener die worden uitgewerkt.

Reactie gemeente

De op te heffen parkeerplaats aan de Weversteeg is aangelegd en gebruikt ten behoeve van het parkeren voormalige sportvelden en niet als parkeerplaats voor wandelaars/recreanten of als evenementenlocatie.

Ten aanzien van gebruik door bezoekers van de Heidewachter en de Wever Lodge geldt datzelfde uitgangspunt, de parkeerplaats is nooit aangelegd ten behoeve van bezoekers van die voorzieningen. Bovendien is de gangbare situatie dat zij hun auto's parkeren in het bosgebied direct rond de Heidewachter of direct bij de Wever Lodge. In het kader van dit bestemmingsplan hoeft daarom geen nadere afweging te worden gemaakt over het verdwijnen van de parkeervoorziening bij de sportvelden in relatie tot de bereikbaarheid van de Heidewachter. Ten aanzien van (school)bussen richting de Heidewachter geldt dat daarbij slechts sprake is van tijdelijk parkeren/stilstaan. Dit halteren kan ook kort elders in de omgeving plaatsvinden zonder dat dit verkeershinder oplevert.

Op de gevolgen ten aanzien van parkeren voor de Wever Lodge wordt in de beantwoording van de zienswijze van de Wever Lodge (nummer 7) ingegaan, omdat dit bedrijf te maken heeft met een mitigerende maatregel waarbij parkeergelegenheid nabij het bedrijf komt te vervallen. Voor de

beantwoording van de parkeeroplossingen zoals voorgesteld door de eigenaar van de Wever Lodge wordt ook verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

1.3. Natura 2000

Samenvatting zienswijze

In het kader van bescherming van Natura 2000 gebied constateert indiener dat er niets wordt gedaan aan bescherming, instandhouding en verbetering van het bosgebied rond de Heidewachter. Er is geen goede inventarisatie gedaan terwijl er diverse soorten leven en broeden. Ook is het gebied rond de Heidewachter niet meegenomen in de inventarisatie van de (olifanten)paden.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven in het antwoord onder 1.1 hebben de beoogde mitigerende maatregelen wel degelijk effect op het beschermen, behouden en verbeteren van het bosgebied rond de Heidewachter.

Wat betreft de soorteninventarisatie is het gebied rond de Heidewachter tevens meegenomen in de passende beoordeling. Wat betreft waarnemingen van aangewezen soorten gedurende de afgelopen 5 jaar zijn er in het bosgebied geen registraties opgenomen in de Nationale Databank Flora en Fauna. Dat wil niet zeggen dat aanwezigheid van aangewezen soorten is uitgesloten. In opdracht van de gemeente is het bosgebied rond de Heidewachter wel bezocht, met name om het gebied te onderzoeken op aanwezigheid van de zwarte specht en wespdiel. Dat veldbezoek heeft echter geen waarnemingen opgeleverd. Dit extra onderzoek zal alsnog worden vermeld in de passende beoordeling. Overigens wordt opgemerkt dat er uiteraard ook een verschil bestaat tussen soorten die aanwezig zijn en soorten die een beschermingsverplichting hebben.

Ten aanzien van olifantenpaden bevat de passende beoordeling inderdaad geen inventarisatie van het bosgebied direct rond de Heidewachter. Wel bevat de passende beoordeling een beoogde maatregel (nr .13) om olifantenpaden richting het bosgebied af te sluiten, voor zover dat mogelijk is door maatregelen te nemen op grondgebied van de gemeente Ede. Bij de beantwoording onder 1.1 is daar al nader op ingegaan.

1.4. M.e.r.

Samenvatting zienswijze

Indiener bestrijdt de conclusie dat er geen milieueffectrapportage nodig is. De aangrenzende bewoning leidt tot grote gevolgen m.b.t. hinder, zeker als wordt gekeken naar cumulatie van milieueffecten. Indiener stelt dat het niet alleen gaat om cumulatie met projecten die nu worden uitgevoerd, maar ook over cumulatie met projecten of ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Ter onderbouwing van dit standpunt heeft indiener een opsomming van afgeronde en lopende projecten en ontwikkelingen in en rond Otterlo opgenomen. Ook acht indiener relevant dat loslopende honden en aanwezigheid van ruiters en elektroscoters in het bosgebied en op de Zanding worden gedoogd. Verder stelt indiener dat parkeerbeleid ontbreekt.

Volgens indiener beperken de mitigerende maatregelen zich tot administratieve stikstofuitruil en afsluiten van paden die er niet zouden moeten zijn. Dit is onvoldoende om de cumulatieve effecten te mitigeren. Een milieueffectrapportage is daarom noodzakelijk.

Reactie gemeente

De Raad van State heeft criteria opgesteld wanneer cumulatieve effecten moeten worden meegenomen in de projectfase (Wnb-vergunning). Zie de uitspraak van de Afdeling van 9 september 2015 met nr. ECLI:NL:RVS:2015:2848. Deze criteria raken daarmee aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Kortweg komt het erop neer dat bij de cumulatietoets projecten moeten worden meegenomen waarvoor een natuurvergunning is verleend, maar die nog niet of nog slechts deels zijn uitgevoerd. Projecten waarvoor een natuurvergunning is verleend en die ook al zijn uitgevoerd hoeven niet te worden betrokken in de cumulatietoets, net als projecten die geen natuurvergunning nodig hebben. Voor deze beide typen projecten geldt namelijk dat de gevolgen van die activiteiten in de meeste gevallen al zijn opgetreden in de omgeving. Aangezien bij de m.e.r. beoordeling (en tevens bij de passende beoordeling waar in de m.e.r. beoordeling naar wordt verwezen) de huidige situatie als vertrekpunt is gehanteerd, is voldoende rekening gehouden met effecten van reeds uitgevoerde projecten. Bovenstaande redenering kan ook worden gevolgd in het bestemmingsplanspoor, omdat

voldoende verzekerd is dat de effecten van het plan op de huidige staat van de natuur zijn beoordeeld.

Voor zover indiener inzake cumulatie refereert aan ontwikkelingen bij recreatiepark de Wijde Werelt, geldt dat in de zowel de m.e.r. beoordeling als de daarmee verbonden passende beoordeling is uitgegaan van een toename in recreatiedruk als gevolg van dat plan. Primair geldt echter dat de ontwikkeling van de Wijde Werelt nog een onzekere toekomstige gebeurtenis is, er heeft nog geen besluitvorming over het plan plaatsgevonden. Subsidiair geldt dat in de beoordeling t.b.v. het bestemmingsplan voor Weversteeg dus wel rekening is gehouden met een eventuele toename van recreatiedruk vanuit de Wijde Werelt, waardoor deze potentiële ontwikkeling voldoende zorgvuldig is beoordeeld in het kader van dit bestemmingsplan ten tijde van het nemen van de m.e.r. beoordelingsbeslissing en het opstellen van de passende beoordeling.

Met betrekking tot de stelling dat slechts sprake is van een administratieve stikstofruil, geldt dat wordt voldaan aan de provinciale beleidsregels voor extern salderen en geldende jurisprudentie over extern salderen in het bestemmingsplanspoor. Ten eerste is er op basis van de gesloten overeenkomst sprake van directe samenhang tussen de beëindiging van de agrarische activiteiten op Houtkampweg 7-9 en het plan. Tevens beschikt het bedrijf over een natuurvergunning en is er gerekend met de stikstofemissie die feitelijk aanwezig is geweest en ook nog kon zijn (op basis van de gerealiseerde stalcapaciteit) ten tijde van het opstellen van de passende beoordeling en het sluiten van de overeenkomst over de overname van de stikstofruimte. Daarom is er in dit geval sprake van een situatie waarbij de natuur daadwerkelijk profiteert van een (forse) daling van stikstofdepositie als gevolg van het plan. Deze daling is uitgebreid gerapporteerd door Sweco (bijlage 9 bij de plantoelichting).

Voor zover indiener stelt dat de af te sluiten paden niet aanwezig zouden moeten zijn, geldt dat deze paden in de autonome situatie bestaan. Het afsluiten van deze paden vindt plaats in directe relatie tot uitvoering van het bestemmingsplan voor de woningbouw op Weversteeg. Daarom mag deze maatregel als mitigerende maatregel in de afweging (en daarmee ook in de m.e.r. beoordeling) worden betrokken.

1.5. Stikstof

Samenvatting zienswijze

Het extern salderen met het bedrijf aan de Houtkampweg is volgens indiener administratief en doet niets tegen de daadwerkelijke stikstofdepositie in het bos of op de Zanding. De betredende mens veroorzaakt daar de vervuiling. De stikstofberekening is volgens indiener onvolledig omdat hondendrollen in het bos en op de heide niet zijn meegenomen in de berekening.

Reactie gemeente

In het antwoord onder 1.4 is reeds toegelicht dat het extern salderen met de stikstofemissie van het bedrijf op Houtkampweg 7-9 niet slechts administratief is, maar leidt tot een feitelijke (forse) afname van stikstofdepositie op Natura 2000 gebied.

Met betrekking tot het ontbreken van hondendrollen in het bos en op de heide in de berekening geldt dat een eventuele toename in depositie als gevolg daarvan lastig te kwantificeren is. Bovendien is het niet aan te merken als depositie vanuit het plangebied. In de passende beoordeling is wel rekening gehouden met het effect van uitwerpselen van honden, een deel van de mitigerende maatregelen is er juist op gericht dat effect te verminderen zodat er per saldo geen significant negatieve effecten optreden.

1.6. Aanpassingen plan

Samenvatting zienswijze

Indiener vindt dat de plannen aangepast moeten worden op de volgende punten:

- 1. uitdrukkelijke vermelding van grondgebruik en rechten van de Heidewachter;*
- 2. schaalverkleining van het plan ten behoeve van minder huishoudens en meer groene buffer;*
- 3. vastleggen van bescherming van houtwallen, archeologische waarden en natuurwaarden in een beheerplan;*

4. uitwerken van een doordachte padenstructuur om het gebied rond de Heidewachter af te schermen. Indiener heeft hiertoe ook kaartjes met een voorstel bijgevoegd;
5. uitwerken van een beheerplan voor het bosgebied en De Zanding voor gemeente en eigenaren met controle op naleving daarvan;
6. het realiseren van duidelijke toegangsmogelijkheden naar de Hoge Veluwe en De Zanding zodat het bosgebied en erf worden ontzien;
7. instellen van een verbod voor fietsers, scooters, paarden in het Natura 2000 gebied en een aangepaste MTB route.
8. instellen van een aanlijngedod en opruimplicht;
9. instellen van handhaving;
10. het aanpassen van de stikstofberekening;
11. verbeterde inventarisatie en een milieueffectrapportage met aandacht voor cumulatieve effecten;
12. een parkeerplan voor de bedrijven aan de Weversteeg.

Reactie gemeente

De door de indiener gewenste aanpassingen worden hieronder puntsgewijs besproken:

Aanpassingen 1, 4, 6 inzake bosgebied rond de Heidewachter

Onder verwijzing naar de gegeven antwoorden op de zienswijze kan worden geconcludeerd dat er diverse maatregelen worden getroffen om het bosgebied rond de Heidewachter te beschermen, zoals het plaatsen van informatieborden bij de Zanding en het afsluiten van olifantenpaden. Daarnaast kan het bosgebied profiteren van de maatregelen die zijn gericht op het spreiden van de recreatiedruk en het ontmoedigen van het parkeren rond de Zanding. Ook wordt stikstof gereduceerd, wat positief is voor de instandhouding van het bos.

Aanpassing 2 inzake schaalverkleining en meer groene buffer

Onder verwijzing naar de antwoorden onder 1.1 t/m 1.5 is er geen reden om het aantal huishoudens in het plan te verlagen of een grotere buffer te realiseren tot de Heidewachter en omliggend gebied. Er wordt voldaan aan wet- en regelgeving en er worden passende mitigerende maatregelen getroffen.

Aanpassing 3 en 5 inzake beheerplannen

Er wordt momenteel gewerkt aan een natuurbeheerplan voor De Zandingsheide (het deel dat in eigendom is van de gemeente Ede) waarin natuurherstel centraal zal staan. Een beheerplan voor het bosgedeelte rond de Heidewachter is een verantwoordelijkheid van de eigenaar. Het gebied is echter aangewezen als Natura 2000-gebied waarin wettelijke doelstellingen zijn opgelegd waaraan de eigenaar van het terrein altijd zal moeten voldoen.

Aanpassing 7 inzake verbod voor fietsers, scooters, paarden en aanpassing MTB-route

Voor de Zandingsheide is dit verbod er. Hier mag alleen worden gewandeld met aangelijnde honden. Vanuit de voorlichting zal hier extra aandacht voor zijn. Op de nieuw te plaatsen panelen en borden zullen de gedragsregels in het natuurgebied de Zandingsheide duidelijk worden omschreven. MTB-en is alleen toegestaan op de daarvoor aangegeven route en houdt geen direct verband met dit bestemmingsplan. Voor de verbodsbepalingen van de overige natuurterreinen is de eigenaar zelf verantwoordelijk, in dit geval voor het bosgedeelte rond de Heidewachter.

Aanpassing 8 en 9 inzake regelgeving honden en handhaving

De passende beoordeling bevat maatregelen inzake het uitlaten van honden en handhaving. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

Aanpassing 10 inzake de stikstofberekening

Zie het antwoord onder 1.4 en 1.5. De stikstofberekening is voldoende zorgvuldig uitgevoerd, er is sprake van een feitelijke afname van depositie waarbij voldoende (meer dan 30%) sprake is van 'teruggave' aan de natuur.

Aanpassing 11 inzake inventarisatie en cumulatieve effecten

Zie het antwoord onder 1.3 en 1.4.

Aanpassing 12 inzake een parkeerplan

Zie het antwoord onder 1.2

2. <Indiener 2>. Ontvangen op 11 juli 2022.

2.1 Privacy

Samenvatting zienswijze

Indieners hebben een woning in aanbouw aan de Dorpsstraat. De bouwlocatie bevindt zich direct ten noorden van het plangebied voor de woningbouw op Weversteeg. Hierdoor zijn indieners bang voor een afname aan privacy door inkijk. Wel zien indieners dat er al veel gedaan is om inkijk te voorkomen door de groenstrook, situering van bebouwing en het ontwerp van het gebouw. Indieners hopen dat dit in het definitieve plan nog steeds zo is.

Reactie gemeente

Uit de zienswijze blijkt dat indieners zich in beginsel niet willen verzetten tegen het plan, maar zich met name zorgen maken om eventuele wijzigingen aan het plan in hun nadeel. Tijdens het zienswijzeoverleg op 6 oktober 2022 is dat ook gebleken. Zoals tijdens het zienswijzeoverleg toegelicht voorziet het bestemmingsplan in behoud van de door indieners gewenste groenstrook. Ook de situering van het appartementencomplex en de maximale bouwhoogte zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Overigens geldt dat bij vaststelling van het plan enkele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld aan de raad inzake de bouwregels voor het appartementencomplex. Deze worden vermeld in de Nota van Wijzigingen. Onder andere de toegestane bouwhoogte van het appartementencomplex wordt met 1 meter verhoogd van 10,5 tot 11,5 meter, ten behoeve van flexibele ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebouw. Dit leidt echter niet tot wezenlijk andere effecten op het perceel en de privacy van indiener.

Zoals tijdens het zienswijzeoverleg besproken, regelt het bestemmingsplan niet de uiteindelijke vormgeving van het appartementencomplex. Dat komt pas bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aan de orde. Aan indieners is (en wordt) daarom ook geadviseerd om dat vergunningtraject goed te volgen en, indien gewenst, tijdig hun wensen of bedenkingen kenbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door het indienen van een zienswijze op de toekomstige bouwaanvraag. In het kader van de omgevingsvergunning zal daarover dan een nadere afweging worden gemaakt.

2.2 Geluid

Samenvatting zienswijze

Ook vrezen indieners voor een toename van geluid.

Reactie gemeente

Gelet op de bouwlocatie van de woning van indieners is vanzelfsprekend niet uit te sluiten dat zij woon- en leefgeluiden vanuit het plangebied gaan ervaren. Deze geluiden zijn echter niet zodanig van invloed op het woon- en leefklimaat dat het plan daardoor moet worden aangepast. Datzelfde geldt voor het geluid als gevolg van extra verkeer dat zal gaan rijden via de Sportlaan en de Dorpsstraat. De toename verkeersbewegingen is in absolute zin beperkt en bovendien is er sprake van een 30 km/uur zone.

Daarnaast genereert het nieuwe MFD geluid. Voor een MFD geldt een richtafstand van 50 meter tot omliggende gevoelige functies. De woning van indieners bevindt zich op ca. 100 meter van het MFD. Nadelige effecten in de zin van geluidhinder door het MFD zijn daardoor niet te verwachten. Dit wordt ook bevestigd door het akoestisch onderzoek (zowel het oorspronkelijke onderzoek als het aangepaste onderzoek) dat is uitgevoerd voor de ontwikkeling van het MFD.

3. <Indiener 3>. Ontvangen op 18 juli 2022.

3.1 Druk op omgeving en Natura 2000

Samenvatting zienswijze

Indiener stelt dat het plan een onnodige druk legt op Natura 2000 gebied, de heide en de historische open eng naast de Zandhoek. Indiener vindt het vreemd dat er dicht op Natura 2000 gebied wordt gebouwd, terwijl een bouwplan voor de onder 3.1 genoemde open eng in het verleden door de gemeente is afgewezen omdat er dan te dicht op Natura 2000 gebied zou worden gebouwd. Hierdoor was het toen mogelijk om maar 29 woningen (in plaats van 72) te bouwen in het kader van het plan voor de Zandhoek.

Reactie gemeente

Indiener refereert met zijn zienswijze aan de woningbouwontwikkeling die heeft plaatsgevonden op de voormalige locatie van houtzagerij Pluim, nu bekend als de Zandhoek. Hoewel gelet op de situering begrijpelijk is dat indiener een vergelijking maakt tussen dat project en de ontwikkeling van Weversteeg, is echter ook te verklaren dat voor beide projecten andere kaders van toepassing waren:

- Bij de ontwikkeling van de woningbouw op de Zandhoek is destijds voorgeschreven dat de ontwikkeling plaats moest vinden binnen de contouren van de toenmalige bedrijfsbestemming. Uit dossieronderzoek (Nota van uitgangspunten uit 2010) blijkt dat destijds onder andere de volgende randvoorwaarde aan de ontwikkeling is gesteld:

“Bij de ontwikkeling van het verkavelingsplan dient het aangrenzende waardevolle enkgebied zoveel mogelijk worden gespaard c.q. moeten de bouwmogelijkheden worden beperkt tot de begrenzings van het nu door bedrijfsmatige activiteiten al aangetaste gebied”

Deze voorwaarde was een uitvloeisel van de Structuurvisie Otterlo uit 1998.

- Bovengenoemde voorwaarde is doorgezet in het opvolgende kaderstellende document in de vorm van de Structuurvisie Otterlo uit 2012. Hierin is opgenomen dat het gebied tussen de Zandingsweg en Onderlangs een bijzondere plek vormt in Otterlo. Hier ligt een langgerekte open ruimte omsloten door woonbebouwing, houtwallen en bos. Vooral de hoge stuifzandwal aan de zuidzijde van deze eng is opvallend. In de Structuurvisie is benoemd dat bij de woningbouwontwikkeling ter plaatse van de houtzagerij rekening moest worden gehouden met deze bijzondere ligging ten opzichte van de open eng. In die zin is goed te verklaren dat er destijds niet meer ruimte is geboden voor woningbouw dan de nu gerealiseerde 29 woningen.
- Bovendien is in diezelfde Structuurvisie Otterlo uit 2012 al beschreven dat de sportvelden aan de Weversteeg als woningbouwlocatie voor de korte termijn werd beschouwd. In het kader van de structuurvisie is daarmee reeds een integrale afweging gemaakt over woningbouwlocaties die voor ontwikkeling op korte termijn in aanmerking zouden komen. De planvorming die daarna heeft plaatsgevonden voor de locatie Weversteeg heeft daarop voortgeborduurd.

Tijdens het zienswijzeoverleg op 6 oktober 2022 is aan de orde geweest dat de gemeente mogelijk vanwege haar grondpositie ervoor heeft gekozen om alleen de locatie Weversteeg te ontwikkelen en het perceel van indiener vanwege de eigendomssituatie dus niet bij de ontwikkeling te betrekken. Op basis van bovenstaande uiteenzetting kan worden geconstateerd dat van een dergelijke afweging geen sprake is geweest. Ontwikkeling van de locatie Weversteeg en het open houden van het gebied tussen de Zandingsweg en Onderlangs is gebaseerd op een lang bestaande en consequente visie op de ontwikkeling van Otterlo. Daarnaast heeft het plangebied Weversteeg in het verleden al een meer stedelijke invulling gekregen door de inrichting als sportvelden.

3.2 Alternatief plan

Samenvatting zienswijze

Als alternatief stelt indiener voor om 50% minder te bouwen op de locatie Weversteeg en de overige 50% te bouwen aansluitend op de gerealiseerde woningen in het kader van het plan voor de Zandhoek te bouwen. Dit vermindert de druk en creëert een buffer tot Natura 2000 gebied en de

heide. Verkeersbewegingen worden hierdoor ook verdeeld over twee uitgangen (Sportlaan en Zandingsweg). Ook ontstane parkeerproblemen richting de heide en de Wever Lodge zouden op te lossen zijn door in gesprek te gaan met indiener.

Reactie gemeente

Het wordt gewaardeerd dat indiener meedenkt over een alternatieve ontwikkeling en eventuele voordelen die dit zou bieden voor Otterlo en de (natuurlijke) omgeving. Zoals bij het antwoord onder 3.1 beschreven, is een woningbouwontwikkeling in het open gebied tussen de Zandingsweg en Onderlangs echter tot op heden nooit als ruimtelijk wenselijk beschouwd gelet op de landschappelijke waarde. Gelet op het stadium waarin de planvorming voor Weversteeg zich bevindt, gekoppeld aan de urgentie om tot ontwikkeling van woningbouw in Otterlo te komen, is deze bestemmingsplanprocedure niet het moment om die afweging opnieuw te maken.

Voor zover er wel een directe relatie zou bestaan tussen het voorgestelde alternatief en dit bestemmingsplan, in die zin dat uitwerking van een alternatief zou leiden tot een aanmerkelijk beter passend plan, geldt dat het voorgestelde alternatief niet minder druk op Natura 2000 gebied zou leggen. Gevolgen op Natura 2000 gebied als gevolg van woningbouw zijn namelijk vooral gerelateerd aan een toename van het aantal huishoudens binnen relatief korte afstand van Natura 2000 gebied. Deze huishoudens zorgen voor extra betreding van het gebied met bijkomende effecten daarvan. In die zin biedt het alternatieve plan geen direct voordeel, omdat het effect op betreding van Natura 2000 gebied dan vrijwel vergelijkbaar zal zijn. Ten aanzien van verkeersbewegingen is er eveneens geen reden om in deze fase nog tot een ingrijpende wijziging van het plan voor de locatie Weversteeg over te gaan. De beoogde ontsluiting via de Sportlaan is namelijk voldoende om het verkeer vanuit de nieuwe woonwijk en het MFD goed af te wikkelen.

3.3 Locatie MFD

Samenvatting zienswijze

Ook pleit indiener voor ver- of herbouw van het MFD en de sporthal op de huidige locatie met eventueel een ondergrondse of bovengrondse verbinding. Dit zou van belang kunnen zijn voor een leefbaar centrum.

Reactie gemeente

Zoals in het bestemmingsplan toegelicht (paragraaf 3.1.2 van de toelichting) wordt een gescheiden ontwikkeling van een nieuw dorps huis en sportzaal niet als wenselijk alternatief gezien. In 2020 is dit ook ambtelijk verkend en is geconcludeerd dat herontwikkeling op de bestaande locatie met een (ondergrondse) verbinding in financiële en planologische zin en qua tijdspad geen geschikte oplossing was. Daarnaast is verbinding een belangrijke functie van het MFD. De voorkeur gaat uit naar een integrale oplossing onder één dak. Zoals uit het plan blijkt is dat mogelijk binnen het plangebied Weversteeg. Belangrijke gevolgen voor de leefbaarheid van het centrum worden niet voorzien, het MFD blijft via de Sportlaan direct en op loopafstand verbonden met het dorpscentrum van Otterlo. Daarnaast worden de verlaatlocaties opnieuw ingevuld.

3.4 Onderbouwen consequenties

Samenvatting zienswijze

Indiener vraagt om een formele onderbouwing van de consequenties van het plan voor het open perceel grenzend aan de Zandhoek en het groene geraamte rond het plangebied.

Reactie gemeente

Consequenties op het open perceel tussen de Zandingsweg en Onderlangs worden niet voorzien. Deze open ruimte wordt aan de zijde van het plangebied ten eerste omzoomd door een waardevolle houtwal die in eigendom is bij de indiener van de zienswijze. Het plangebied voor de ontwikkeling van Weversteeg begint aan de overzijde van de Zandingsweg. Ook daar voorziet het plan in een groene (reeds bestaande) omzooming. Deze groenstructuur wordt in het bestemmingsplan tevens beschermd, onder andere vanwege de ecologische waarde voor vleermuizen.

4. <Indiener 4>. Ontvangen op 18 juli 2022.

4.1 Communicatie inzake planvorming en groene geraamte

Samenvatting zienswijze

Indieners zijn eigenaar van het perceel op de hoek Zandingsweg - Weversteeg, dat vrijwel direct grenst aan het plangebied voor de woningbouw op Weversteeg. Het verbaast indieners dat er geen contact met hen en andere direct aangrenzende grondeigenaren is gezocht. Ook omdat deels gebruik wordt gemaakt van het groene geraamte dat die eigenaren in eigendom hebben. Indieners geven aan zich aan te sluiten bij zienswijze 3.

Reactie gemeente

Voor het antwoord op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3. Uit deze antwoorden volgt waarom het perceel van indiener niet is betrokken in de planontwikkeling. Daarnaast blijkt uit het antwoord onder 3.4 dat voor de onderbouwing van het plan geen gebruik wordt gemaakt van het groene geraamte dat in bezit is van de indiener. De groene omzooming waarnaar in het plan wordt gerefereerd betreft in beginsel de groenstructuur binnen de contouren van het plangebied. Daarmee wordt uiteraard niet bedoeld te zeggen dat de houtwal op de grond van indiener niet als waardevolle groene omzooming wordt beschouwd. Deze houtwal is namelijk zeker waardevol en versterkt de groene omzooming van zowel het plangebied Weversteeg als de open ruimte tussen de Zandingsweg en Onderlangs.

5. Woonstede, Postbus 191, 6710 BD Ede. Ontvangen op 18 juli 2022.

5.1 Percentage sociale huurwoningen

Samenvatting zienswijze

Als woningcorporatie zoekt indiener samen met marktpartijen en de gemeente naar mogelijkheden om het aandeel sociale huurwoningen in Ede te behouden. Er ligt een forse opgave omdat het aantal sociale huurwoningen geen gelijke tred heeft gehouden met de toegenomen vraag naar woningen. In prestatieafspraken is opgenomen dat wordt gestuurd op een overprogrammering van 130% tot 2030. Het plan kan een bijdrage leveren aan die afspraak. Ook is in het bestuursakkoord opgenomen dat 30% van de nieuwbouw sociaal huur dient te zijn.

Indiener constateert dat het plan in dat kader minimaal 19 sociale huurwoningen dient te bevatten en vraagt om dit te verplichten in het plan. Woonstede wil graag een rol vervullen bij het verwezenlijken van die opgave binnen het plangebied Weversteeg. Dit zorgt in de optiek van Woonstede voor een snelle en adequate doorlooptijd van het plan en het dienen van ieders belangen.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan had als vertrekpunt dat er geen sociale woningbouw zou plaatsvinden binnen het plangebied Weversteeg. In samenhang met het plan werd de realisatie van sociale woningbouw wel beoogd op de verlaatlocatie van de gymzaal.

Inmiddels is dit standpunt deels gewijzigd en kiest het college van B&W ervoor om aan de raad voor te stellen om 30% sociale huur te realiseren over het totaal aan woningen op de locatie Weversteeg en de verlaatlocatie van de gymzaal. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat op de locatie van de gymzaal minimaal 8 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan voor Weversteeg wordt het bovenstaande ook geborgd.

De verlaatlocatie van het dorps huis wordt in de berekening buiten beschouwing gelaten, de ontwikkeling op deze locatie wordt namelijk afzonderlijk onderzocht en uitgewerkt.

6. <Indiener 6>. Ontvangen per e-mail op 19 juli 2022, schriftelijk ontvangen op 27 juli 2022. Zienswijze aangevuld op 11 januari 2023.

6.1 Verkeersonderzoek

Samenvatting zienswijze

Indieners zien als gevolg van het plan een grote verkeerstoename aan de Sportlaan ontstaan. Deze toename moet via de trechter van het centrum (Sportlaan en Dorpsstraat) en aan beide zijden van de basisschool worden afgevoerd. Indieners zijn zeer geïnteresseerd in de betekenis daarvan voor bewoners van het centrum en de wijze waarop dit op een verantwoorde wijze wordt opgelost. Om een definitieve zienswijze daarover te kunnen indienen willen indieners daarom eerst beschikken over het resultaat van het nog uit te voeren verkeersonderzoek.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is de initiatiefnemer in november 2022 voorzien van aanvullende informatie over de effecten van het plan op het gebied van verkeersafwikkeling.

Uit de aanvullende informatie volgde dat op de Sportlaan ongeveer 300 motorvoertuigen per weekdag rijden. De verwachte verkeersgeneratie van het plan voor Weversteeg is ca. 781 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. In eerste instantie is toen ingeschat dat ca. 2/3 via het noorden van de Sportlaan wordt afgewikkeld en 1/3 via het westen (deze aannahme is later nog gewijzigd op basis van nieuwe informatie, zie reactie gemeente op de aanvulling van de zienswijze hieronder). De daardoor verwachte verkeersintensiteiten op de Sportlaan zijn procentueel weliswaar een aanzienlijke toename ten opzichte van de bestaande situatie, maar blijven in absolute zin ruim onder de grenswaarden.

Aanvulling zienswijze

In reactie op bovenstaande informatie hebben de indieners hun zienswijze aangevuld met het standpunt dat zij de aangegeven verkeerstoename substantieel en een bijzonder zware belasting vinden. Een meer evenredige verdeling van de te verwachten verkeerstoename over Otterlo is in hun optiek meer verantwoord. In dat kader is volgens indieners een verkeersmaatregel, waarbij zoveel mogelijk verkeer uit het nieuwe plan wordt afgevoerd via de Dorpsstraat en Hoenderloseweg, te overwegen. Hierdoor wordt het centrum rond de school, kerk en nieuwbouw op het Sero terrein en huidige dorpshuis ontlast.

Reactie gemeente

De herkomsten/bestemmingen van verkeer zijn voor een groot deel bepalend voor de routekeuze. Alleen met verkeerscirculatiemaatregelen (zoals wegafsluitingen, eenrichtingsverkeer) kan effectief worden ingegrepen op het kiezen van kortste routes. Dit heeft echter gevolgen voor de bereikbaarheid van het hele dorp en leidt tot verplaatsingen van verkeer naar andere wegen. De te verwachten intensiteiten op de Sportlaan geven geen aanleiding om dit te overwegen. Daarbij is op dit moment al sprake van eenrichtingsverkeer op de Kerklaan, tussen de Dorpsstraat en Sportlaan. Dit heeft een remmende werking op de hoeveelheid verkeer over het westelijke deel van de Sportlaan.

Mede naar aanleiding van de aanvulling is wel nogmaals gekeken naar de verwachte afwikkeling van het verkeer en de gevolgen voor het gebruik van de Sportlaan in diverse richtingen. Daarbij is ook gebruik gemaakt van nieuwe data die sinds kort ter beschikking van de gemeente staat (zogenaamde 'in-car' data). Uit dit gedetailleerder onderzoek is gebleken dat het meeste verkeer vanaf de omgeving Sportlaan in de huidige situatie van/naar richting Ede/Harskamp rijdt. Het is aannemelijk dat dit ook voor het nieuwe plangebied gaat gelden. De rijrichting van het eenrichtingsverkeer op de Kerklaan zorgt er daarbij voor dat verkeer vanaf het plangebied naar de richting Ede/Harskamp zeer waarschijnlijk de route via de Dorpsstraat kiest in plaats van de route via de westelijke Sportlaan. En aangezien in de ochtend het verkeer voornamelijk het plangebied uit zal rijden, draagt het reeds aanwezige eenrichtingsverkeer er aan bij dat een deel van het verkeer de route langs de schoollocatie in de ochtendspits mijdt. Uiteindelijk blijft de conclusie dat de verwachte intensiteiten in diverse scenario's ruim onder de grenswaarde voor een erftoegangsweg blijven (grenswaarde is 3.000 motorvoertuigen per etmaal).

Samenvatting zienswijze

Indieners hechten aan het openbaar hebben en houden van natuurterrein De Zanding. In dat kader zijn indieners benieuwd naar de wijze waarop overeenstemming is bereikt met Milieustichting Otterlo en dit onafhankelijk/objectief is beoordeeld door deskundigen.

Reactie gemeente

Over dit onderdeel van de zienswijze heeft nader e-mailcontact plaatsgevonden met de indieners van de zienswijze om de strekking van de zienswijze te laten verduidelijken en indiener te informeren over het traject dat is en wordt doorlopen inzake effecten op de Zanding. Daarbij is het volgende kenbaar gemaakt.

Er is in 2021 een intentieovereenkomst gesloten met Otterlo's Belang en Natuurlijk Otterlo over de ontwikkelkaders voor het project waarin deze partijen zich kunnen vinden. De effecten op de natuur van het project zijn vervolgens beoordeeld door Econsultancy in diverse rapportages, met als eindresultaat de passende beoordeling. De passende beoordeling geeft antwoord op de houdbaarheid van het plan inzake de Wet natuurbescherming (incl. Natura 2000) en de mitigerende maatregelen die worden genomen om negatieve effecten op de natuur te voorkomen. Deze maatregelen geven ook inzicht in het effect op het openbaar hebben en houden van natuurgebied De Zanding, waar in de zienswijze aan wordt gerefereerd. De passende beoordeling en andere relevante natuurrapporten (o.a. voortoets en quickscan) zijn bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. De effecten op de natuur inzake stikstof zijn afzonderlijk gerapporteerd door Sweco. Deze rapportage is ook bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan en is in het kader van de vaststelling van het plan geactualiseerd.

In aanvulling op het bovenstaande geldt dat op basis van de passende beoordeling een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is aangevraagd bij de provincie Gelderland. Zodra een ontwerpbeschikking wordt verleend, is dit voor de indiener te zien via www.officiëlebekendmakingen.nl In het ontwerpbesluit zal uiteindelijk zichtbaar zijn welke exacte voorwaarden de provincie aan de vergunning wil verbinden.

De indieners hebben aangegeven in reactie op bovenstaande informatie aangegeven zich te kunnen vinden in het feit dat er een onafhankelijke beoordeling door het bevoegd gezag plaatsvindt.

7. <Indiener 7>, eigenaar en exploitant De Wever Lodge, Onderlangs 35, 6731 BK Otterlo. Ontvangen per e-mail op 20 juli, schriftelijk ontvangen op 21 juli 2022.

7.1 Parkeren

Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van de Wever Lodge en per 1 november 2022 ook van groepsaccommodatie de Heidewachter. In dat kader ziet indiener uitdagingen op het gebied van parkeren:

- *Indiener is voorstander voor het voornemen om parkeren direct bij natuurgebied de Zanding (voor de Wever Lodge) te verminderen. Gasten van o.a. de Wever Lodge parkeren daar echter al tientallen jaren. Er zal daarom wel een alternatief moeten worden geboden.*
- *Ten aanzien van de Heidewachter geldt dat er middenin Natura 2000 gebied wordt geparkeerd. Ook wordt de parkeerplaats bij de sportvelden aan de Weversteeg gebruikt. Deze optie komt als gevolg van het plan te vervallen. Indiener ziet daarbij een kans om het bos beter te beschermen.*
- *Er is sprake van piekmomenten, vooral in de weekenden. Er wordt dan her en der rond Weversteeg en Onderlangs geparkeerd. Dit betreft ook campers en bezoekers die enkel de hond uitlaten.*

Om bovenstaande zaken op te lossen heeft indiener een concreet voorstel:

- *Het eerste deel van de Weversteeg uitvoeren als zandweg om de korte, snelle bezoeker te ontmoedigen.*
- *Natuurlijke parkeervakken creëren aan de westzijde van de Weversteeg tot aan de Wever Lodge.*
- *Natuurlijke parkeervakken creëren in het eerste deel van het bos rondom de Heidewachter.*
- *Natuurlijke fietsenstallingen realiseren om bezoek per fiets te stimuleren.*

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de indiener van de zienswijze en ambtelijke betrokkenen bij het project Weversteeg. Daarbij is met indiener verkend welke parkeerbehoefte er bestaat en welke oplossingsrichtingen denkbaar zijn.

Op basis van deze gesprekken is door de gemeente geconcludeerd dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen de consequenties van het plan voor de Heidewachter en de consequenties voor de Wever Lodge. Ook dient in de optiek van de gemeente een onderscheid te worden gemaakt tussen korte en lange termijn oplossingen. Tot slot is als vertrekpunt gehanteerd dat er geen sprake kan zijn van een 'claim' op openbare parkeergelegenheid. Uiteindelijk wordt per casus/locatie de volgende afweging gemaakt:

Parkeren Heidewachter

Voor de Heidewachter geldt dat hier in de gangbare situatie direct rond de gebouwen in het bosgebied wordt geparkeerd. Het bestemmingsplan voor Weversteeg brengt daar geen verandering in, waardoor deze situatie kan worden voortgezet. Indien indiener daarin om andere redenen, zoals de wens om het parkeren bij de gebouwen van de Heidewachter weg te halen vanwege een ander bedrijfsconcept, een verandering wil aanbrengen, staat de gemeente ervoor open om alternatieve parkeeroplossingen te verkennen. Die verkenning hoeft en zal echter niet plaatsvinden in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor Weversteeg. Onder verwijzing naar het antwoord op zienswijze 1 is het feit dat de parkeervoorziening bij de sportvelden aan de Weversteeg verdwijnt ook geen aanleiding de bereikbaarheid van de Heidewachter in het kader van dit bestemmingsplan nader af te wegen.

Parkeren Wever Lodge

Voor de Wever Lodge geldt dat er als gevolg van de beoogde mitigerende maatregel (maatregel 11 uit de passende beoordeling) parkeergelegenheid aan de zijde van de heide verdwijnt. De parkeergelegenheid bij de Wever Lodge neemt hierdoor af. De parkeergelegenheid direct aan oosten noordzijde van het perceel van de Wever Lodge (gelegen op openbare grond) blijft wel behouden.

Naar aanleiding van de zienswijze en gevoerde gesprekken met de indiener, is afgewogen dat in de huidige situatie zowel recreanten als bezoekers van de Wever Lodge van de parkeergelegenheid bij de Wever Lodge gebruik maken. In die zin heeft de Wever Lodge in de huidige situatie geen

zekerheid dat alle parkeergelegenheid rond de Wever Lodge volledig en exclusief voor haar bezoekers/gasten en/of personeel beschikbaar is. Op recreatieve piekmomenten is er een reële kans dat recreanten in de huidige situatie een grote druk leggen op de beschikbare parkeerplaatsen rond de Wever Lodge. In dat kader kan de Wever Lodge in het kader van deze bestemmingsplanprocedure in de optiek van de gemeente niet verwachten dat zij volledig wordt gecompenseerd voor het verlies aan parkeergelegenheid aan de zijde van de heide.

Wel realiseert de gemeente zich dat er, wanneer de mitigerende maatregel wordt uitgevoerd, er een grotere druk komt op de resterende parkeerplaatsen aan de oost- en noordzijde van het perceel van de Wever Lodge. De kans is daarbij aanwezig dat recreanten deze parkeerplaatsen op piekmomenten (deels) gaan bezetten. Daarom zal met de indiener in gesprek worden gegaan over een constructie voor deze parkeerplaatsen direct rond het perceel, zodat deze parkeerplaatsen exclusief (met bebording) kunnen worden aangewezen t.b.v. de Wever Lodge. Bij de inrichting van de twee betreffende stroken worden in de beoogde constructie dan ca. 16 parkeerplaatsen (met eventueel nog mogelijkheden voor optimalisatie) exclusief aangewezen ten behoeve van bezoekers van de Wever Lodge.

Bovenstaande oplossingsrichting is goed uitlegbaar. Ten eerste is het doel van de mitigerende parkeermaatregel aan de zijde van de heide om het parkeren door recreanten (met name mensen die daar parkeren t.b.v. het uitlaten van honden) tegen te gaan. Het uniek toewijzen van alle resterende beschikbare parkeergelegenheid aan de Wever Lodge sluit aan op die doelstelling. Ten tweede is de mitigerende maatregel een direct effect van het bestemmingsplan voor de woningbouw op Weversteeg en de aangevraagde Wnb-vergunning. In het kader van een belangenafweging moet daarbij ook het bedrijfsbelang van de Wever Lodge worden betrokken. Met het beschikbaar stellen van tenminste ca. 16 plaatsen wordt in de optiek van de gemeente voldoende in het belang van de Wever Lodge voorzien. Daarbij is ook afgewogen dat verdere tegemoetkoming (in de vorm van aanvullende parkeergelegenheid) niet nodig wordt gevonden in het kader van deze bestemmingsplanprocedure, omdat de Wever Lodge vanuit de historie een afhankelijkheid van openbare parkeergelegenheid en bijbehorende risico's voor de bereikbaarheid heeft aanvaard en omwille van bedrijfsvoering ook geen parkeergelegenheid op eigen terrein wenst te realiseren.

Uiteraard hecht de gemeente ook waarde aan een succesvolle voortzetting van de Wever Lodge, het bedrijf is waardevol voor het toeristisch-recreatieve aanbod in en rond Otterlo. Daarom is in eerdergenoemde gesprekken met indiener aangegeven dat de gemeente, buiten deze bestemmingsplanprocedure om, zeker bereid is om de mogelijkheden voor een alternatieve en duurzame parkeeroplossing (met een grotere capaciteit) te verkennen. Dit al dan niet in combinatie met een alternatieve parkeeroplossing voor de Heidewachter. Eerdergenoemde constructie kan in dat verband eventueel ook een tijdelijk karakter krijgen.

7.2 Bescherming Heidewachter

Samenvatting zienswijze

Indiener ziet steeds meer drukte in het bos rond de Heidewachter en heeft ook van de huidige eigenaar begrepen dat dit aan de orde is. De rust en bescherming van het bedrijf komen daarmee in gevaar. Concreet ziet indiener de volgende punten:

- *Veel olifantenpaden die zorgen voor verstoring van de rust;*
- *Loslopende honden die een gevaar kunnen zijn voor gasten;*
- *Ongewenste betreding van het perceel van de Heidewachter.*

Om bovenstaande zaken op te lossen heeft indiener een concreet voorstel:

- *Het realiseren van een natuurlijke afscherming van het gebied rond de Heidewachter;*
- *Het inzetten van de juiste middelen om het gebied rond de Heidewachter te beschermen;*
- *Het aanduiden van wandelpaden en weergeven van de normen en waarden in het gebied.*

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1. Aanvullend daarop blijft de gemeente graag met de indiener in contact over een samenwerking op de genoemde punten.

Samenvatting zienswijze

Indiener zoekt graag gezamenlijk naar oplossingen voor de genoemde onderwerpen en wenst deze graag schriftelijk vast te leggen om onduidelijkheden voor de toekomst te voorkomen.

Reactie gemeente

In de beantwoording van onderdeel 7.1 is het standpunt van de gemeente vastgelegd, gericht op het gezamenlijk zoeken van oplossingen voor zowel korte als lange termijn. Met de vaststelling van deze zienswijzenota acht de gemeente haar standpunt schriftelijk vastgelegd.

8. Otterlo's Belang, Slingerlaan 6, 6731 CL Otterlo. Ontvangen per e-mail op 20 juli 2022, schriftelijk ontvangen op 22 juli 2022. Zienswijze aangevuld op 5 oktober 2022.

8.1 Toewijzing woningen (algemeen)

Samenvatting zienswijze

Indiener is zeer verheugd met het ontwerpbestemmingsplan. Het nieuwe MFD is gewenst en tevens noodzakelijk gelet op het huidige onderkomen. Nog belangrijker zijn de nieuwe woningen, die zullen zorgen voor een positieve impuls voor het dorp. Wel maakt indiener zich zorgen over hoe wordt gegarandeerd dat de woningen terecht komen bij de doelgroep waarvoor wordt gebouwd. De toewijzing is immers niet geborgd in het bestemmingsplan. Ook eerst alleen lokaal adverteren biedt geen garantie dat woningen niet alsnog worden gekocht door mensen die niet afkomstig zijn uit Otterlo. Gelet op diverse omstandigheden (de insteek om te bouwen voor de eigen behoefte, lokale investeringen door o.a. aankoop van stikstofrechten, afwaarderen van de locatie Onderlangs en politieke inspanningen om te komen tot een intentieovereenkomst) kan het volgens indiener niet zo zijn dat de nieuwe woningen gaan worden bewoond door (bijvoorbeeld) mensen afkomstig uit de Randstad.

Daarom verzoekt indiener de raad om zich maximaal in te spannen om nieuwe woningen eerst exclusief beschikbaar te stellen voor inwoners van Otterlo of jongeren met een aantoonbare binding met het dorp. Daarna eventueel gevolgd door het gemeentebreed aanbieden van de woningen.

Indiener constateert dat wetgeving die deels voorziet in toewijzing van woningen aan eigen inwoners mogelijk te laat komt of onvoldoende toereikend is. Gelet op de lange voorbereidingstijd en de sterke behoefte acht indiener het zeer wenselijk om alle woningen in het plangebied Weversteeg via een voorrangregeling eerst aan te bieden aan de inwoners of voormalige inwoners van Otterlo. Hiervoor ziet indiener concreet de volgende mogelijkheden:

- *Contractuele borging van de betreffende regeling in de gronduitgifte;*
- *Als gemeente zelf de verkoop in de hand houden, lokale makelaars zijn bereid daaraan mee te werken.*

Reactie gemeente

Sturing op de woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad is onder de geldende Huisvestingswet alleen mogelijk via de huisvestingsverordening die voor maximaal vier jaar kan worden vastgesteld. De Huisvestingswet 2014 bevat een uitputtende regeling ten aanzien van de verdeling van woonruimte. Dit is ook de algemene lijn in de jurisprudentie op basis van de voorgaande Huisvestingswet. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van de Huisvestingswet 2014 doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen. Enkel op basis van de criteria in deze wet kunnen gemeenten bij schaarste sturen op de woonruimteverdeling, zowel wat betreft de aangewezen huurwoningen van particulieren als van woningcorporaties.

De mogelijkheid tot regulering op grond van de Huisvestingswet 2014 is vooralsnog beperkt tot (sociale en middeldure)huurwoningen. In het kader van een recent voorstel tot wijziging van de Huisvestingswet gaat dit ook gelden voor sociale koopwoningen. Deze aanpassing is nog niet in werking getreden.

In een huisvestingsverordening kan de gemeente een vergunningstelsel invoeren. Dit vergunningstelsel kan ingezet worden om te sturen op de woonruimteverdeling door categorieën te verhuren woonruimtes aan te wijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Door het invoeren van dergelijke vergunningstelsels kan de gemeente in de hand houden aan wie sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen in gebruik worden gegeven. Het vergunningstelsel moet worden beperkt tot die delen van de gemeente waar sprake is van schaarste.

De gemeente Ede heeft in haar Huisvestingsverordening van 2 juli 2019 alleen een vergunningenstelsel van toepassing verklaard op sociale huurwoningen die in eigendom zijn van toegelaten instellingen. Het college heeft de vergunningverlening voor de vergunningplichtige voorraad gemandateerd aan de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen. Er is een voorrangsregeling opgenomen voor personen met een economische of maatschappelijke binding met de gemeente. Bij Woonstede en andere toegelaten instellingen is het lokaal toewijzen nu automatisch ingeregeld via Huiswaarts. Het is dus geen afweging per project.

Per juli 2023 moet de gemeente haar Huisvestingsverordening aanpassen, maar dan is de nieuwe Huisvestingswet er nog niet. Nadat de nieuwe Huisvestingswetgeving er is, zal de verordening in 2024 weer worden aangepast. Partijen zijn ten tijde dat ze de woningen gaan toewijzen altijd gebonden aan de dan geldende Huisvestingsverordening. Wat de gemeente exact in de nieuwe huisvestingsverordening gaat opnemen is nu nog niet bekend.

De wet stelt overigens wel voorwaarden aan lokaal toewijzen. Er kan slechts een vergunningenstelsel op grond van de Huisvestingswet 2014 worden ingevoerd voor (sociale en middeldure)huurwoningen en sociale koop, als de gemeenteraad kan motiveren dat er sprake is van schaarste in de huurwoningmarkt. Ook zal de gemeenteraad moeten onderbouwen dat het invoeren van een vergunningenstelsel uit hoofde van de Huisvestingswet een geschikt en noodzakelijk middel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de vorm van schaarste die speelt te bestrijden, en moeten onderbouwen dat er voldaan is aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit.

Samengevat mag de gemeente dus bindingseisen stellen in een Huisvestingsverordening, maar alleen voor de in de wet geregelde woningcategorieën. Buiten de Huisvestingsverordening mag de gemeente geen andere of aanvullende afspraken maken over de verdeling van woningen, ook niet door dit door te leggen aan ontwikkelaars. In het project Weversteeg kan deze verplichting vooralsnog dus alleen worden opgelegd voor sociale huurwoningen die in eigendom zijn van toegelaten instellingen.

Het voorgaande neemt niet weg dat de gemeente bij de gronduitgifte ontwikkelaars wel zoveel mogelijk zal verleiden in te zetten op het aantrekken van toekomstige bewoners met binding aan Otterlo.

8.2 Toewijzing woningen (specifiek)

Samenvatting zienswijze

Betaalbare woningen zouden volgens indiener uitsluitend voor starters beschikbaar moeten komen. Daarnaast ziet indiener graag een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht. Over de exacte criteria wisselt indiener graag van gedachten.

Reactie gemeente

Betaalbare woningen worden toegewezen na toetsing van het huishoudinkomen zoals genoemd in de gemeentelijke Doelgroepenverordening (zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR675799> voor de actuele verordening). Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in leeftijd.

Wat betreft antispeculatiebedingen, die niet zien op de verdeling van woonruimte (maar op tegengaan van speculatie) en die geen beperkingen aanbrengen op het recht van vrije vestiging, geldt dat deze niet in strijd zijn met het systeem en de strekking van de Huisvestingswet. Dergelijke bedingen kunnen dus worden opgelegd. In Ede wordt een antispeculatiebeding opgenomen voor sociale koopwoningen (hoog en laag). Dat geldt dus ook voor de woningen op de locatie Weversteeg.

Een zelfbewoningsplicht is een vorm van antispeculatie. Het voorschrijven van zelfbewoning teneinde speculatie tegen te gaan, is toegestaan. De gemeentelijke Doelgroepenverordening bevat voor sociale koopwoningen hoog en laag een zelfbewoningsplicht. Doordat in het bestemmingsplan naar de Doelgroepenverordening worden verwezen, wordt dit publiekrechtelijk geborgd.

In onze overeenkomsten wordt deze zelfbewoningsplicht op voor sociale koopwoningen laag en hoog, overeenkomstig de Doelgroepenverordening.

Samenvatting zienswijze

Indiener constateert dat in het bestuursakkoord is opgenomen dat bij nieuwbouw sprake dient te zijn van 30% sociale huurwoningen. Daarnaast heeft indiener begrepen dat de beleidsregels inzake de programmeringseisen wordt aangepast. Het is indiener niet duidelijk in hoeverre dit de programmering voor het plan Weversteeg raakt.

In ieder geval roept indiener op om binnen het plan Weversteeg geen sociale huurwoningen te realiseren, maar deze opgave te realiseren bij een andere toekomstige woningbouwontwikkeling in het dorp. Argumentatie hierbij is dat het plan al een lange voorbereidingstijd kent en Otterlo mede daardoor een achterstand heeft opgelopen als het gaat om beschikbaarheid van koopwoningen. Eerst wil indiener dat in eigen behoefte van het dorp wordt voorzien, waarbij volgens indiener uit onderzoek is gebleken dat er nauwelijks behoefte is aan sociale huur onder eigen inwoners.

Reactie gemeente

Voor het antwoord op dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op de zienswijze van Woonstede (nummer 5). Daarin is toegelicht dat ervoor wordt gekozen om de actuele beleidsregel voor programmeringseisen toe te passen. Wel wordt er een combinatie gemaakt met de ontwikkeling van tenminste 8 sociale huurwoningen op de verlaatlocatie van de gymzaal, waardoor de opgave op het gebied van sociale huur wordt verdeeld over de locatie Weversteeg en de locatie van de gymzaal. Deze keuze waarborgt het voldoende vergroten van het aanbod sociale huur in Otterlo, maar zorgt er (in relatie tot de strekking van de zienswijze) tevens voor dat er op de locatie Weversteeg iets meer koopwoningen, waarvan een aanzienlijk deel in het betaalbare segment, kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie

Zienswijze 1:

De zienswijze leidt tot de volgende twee aanpassingen aan de plantoelichting en de passende beoordeling:

- Aan de afweging over milieuzonering (paragraaf 4.3) wordt de aanwezigheid van de Heidewachter toegevoegd.
- Aan de rapportage van de passende beoordeling wordt toegevoegd dat er voor het bosgebied ten oosten van Weversteeg veldonderzoek is verricht naar de aanwezigheid van de wespandief en de zwarte specht.

Zienswijzen 5 en 8:

De zienswijzen leiden niet direct tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In relatie tot de inhoud van deze twee zienswijzen is wel relevant dat het plan ambtshalve wordt aangepast, namelijk door het vastleggen van het woningbouwprogramma en het daarmee borgen van realisatie van 30% sociale huur op het totaal aantal woningen op de ontwikkellocatie Weversteeg en de verlaatlocatie van de gymzaal.

Zienswijze 7:

De zienswijze leidt niet direct tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Wel zal met de indiener worden gesproken over een constructie m.b.t. de parkeerstroken direct aangrenzend aan de Wever Lodge, gericht op exclusief gebruik van die parkeergelegenheid. Daarnaast is de gemeente bereid om met indiener lange termijnoplossingen voor de parkeerbehoefte vanuit de Wever Lodge en de Heidewachter te verkennen. Deze verkenning staat echter los van deze bestemmingsplanprocedure.

Zienswijzen 2, 3, 4 en 6 leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nota van Wijzigingen



Bestemmingsplan ‘Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022’

8 maart 2023
Versie: definitief

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022' heeft vanaf donderdag 9 juni tot en met woensdag 20 juli 2022 ter inzage gelegen. De gebieden waar dit plan over gaat zijn de voormalige sportvelden op de locaties Weversteeg en Onderlangs in Otterlo. Op de locatie Weversteeg maakt het plan de ontwikkeling van maximaal 63 woningen (appartementen en grondgebonden woningen) en een multifunctioneel dorps huis mogelijk. Op de locatie Onderlangs voorziet het plan in natuurontwikkeling.

Gebleken is dat het wenselijk danwel nodig is om het plan ambtshalve te wijzigen bij vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota worden de wijzigingen beschreven.

Wijzigingen verbeelding

- Algemeen: de bestemmingsgrenzen tussen alle bestemmingen in het plangebied Weversteeg zijn geactualiseerd naar aanleiding van aanpassingen in stedenbouwkundig plan. Het betreffen geringe verschuivingen in de contouren van de bestemmingen.
- Bestemming 'Woongebied-1': Ten behoeve van flexibelere planvorming voor het appartementengebouw is de vorm van het bestemmingsvlak aangepast en is het bouwvlak gewijzigd en vergroot. In combinatie daarmee is het bebouwingspercentage verlaagd van 90% naar 80%. Verder is de maximale bouwhoogte verhoogd van 10,5 meter naar 11,5 meter.
- Bestemming 'Maatschappelijk': Naar aanleiding van doorontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, het ontwerpproces van het MFD en het Bomenonderzoek is het bestemmingsvlak en bouwvlak aangepast. Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogtes aangepast zodat deze aansluiten bij de uitkomsten van het ontwerpproces.

Wijzigingen regels

- Algemeen: Aan alle hoofdbestemmingen is expliciet toegevoegd dat alleen 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' toegestaan zijn voor zover die behoren tot de functies in de bestemmingsomschrijving.
- De afwijkingsbevoegdheid voor gebouwde nutsvoorzieningen is verplaatst van de bestemming 'Groen' naar de algemene afwijkingsregels, zodat deze ook op andere locaties in het plangebied kan worden ingezet. Daarbij is de omvang gemaximeerd op 25 m².
- Woongebied - 1: Voor het bebouwingspercentage van het appartementencomplex is verwezen naar de verbeelding.
- Woongebied - 1: De afwijkingsregeling voor beroep aan huis is aangepast, omdat deze niet mogelijk is in een bijgebouw vanwege de ontwikkeling van gestapelde woningen.
- Woongebied - 2: Het aantal rug-aan-rug woningen is uit stedenbouwkundig oogpunt gemaximeerd op 4 in een rij, 8 per blok.
- Algemene afwijkingsregels: De afwijkingsbevoegdheid voor andere dakhellingen, waaronder platte daken, is uitgebreid met een mogelijkheid om dit toe te passen bij hoofdgebouwen binnen 'Maatschappelijk' en 'Woongebied-1', waarbij tevens de goothoogte gelijk kan worden gesteld aan de maximale bouwhoogte.
- Overige regels: de verwijzingen naar de passende beoordeling en de rapportage stikstofdepositie zijn geactualiseerd. Daarnaast is de woningbouwprogrammering verwerkt in de overige regels, zodat de Doelgroepenverordening en de Beleidsregel voor woningbouwprogrammering worden toegepast m.b.t. sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen. De bijbehorende begripsbepaling is ook toegevoegd voor deze woningtypen.
- Bijlagen: De rapporten bij de regels (passende beoordeling en AERIUS-berekening Houtkampweg 7-9) zijn geactualiseerd.

Wijzigingen toelichting

De toelichting is op diverse onderdelen aangepast, aangevuld of geactualiseerd. De belangrijkste aanpassingen zijn hieronder beschreven:

- De beschrijving en verbeelding van het stedenbouwkundig plan en het beoogde programma is

- geactualiseerd.
- De onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast ten aanzien van de omgang met het aspect 'bestaand stedelijk gebied' en de beoogde woningbouwprogrammering.
 - De onderbouwing met betrekking tot de Woonvisie is aangepast naar aanleiding van de aanpassing van de woningbouwprogrammering.
 - Aan de paragraaf 'Milieuzonering' is de aanwezigheid van groepsaccommodatie de Heidewachter toegevoegd naar aanleiding van zienswijze nummer 1.
 - Het akoestisch onderzoek voor het MFD is geactualiseerd waarbij is uitgegaan van een iets groter aantal verkeersbewegingen, conform de actuele berekening verkeersgeneratie.
 - Het rapport van de passende beoordeling is geactualiseerd.
 - De stikstofberekeningen voor Weversteeg en Onderlangs zijn geactualiseerd met de nieuwste release van AERIUS. Ook zijn de uitgangspunten uitgebreid met de vereiste (voorbereidende) sloopwerkzaamheden op Weversteeg en Onderlangs.
 - De paragraaf 'Verkeer en Parkeren' is geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe data vanuit verkeersonderzoeken.
 - Een paragraaf over Bomen/groen en bijbehorend Bomenonderzoek is toegevoegd.