



NOTA van INSPRAAK

Nota van uitgangspunten

Otterlo Weversteeg - Onderlangs

8 september 2016

1. Inleiding

Met de realisatie en ingebruikname van sportcomplex Kastanjebos komen de locaties van de oorspronkelijke sportvelden langs de Weversteeg en de Onderlangs vrij voor herontwikkeling. Beide locaties zijn gemeentelijk eigendom.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties is de "Nota van Uitgangspunten Otterlo Weversteeg-Onderlangs" (hierna NvU) opgesteld. Het college heeft op 19 april 2016 besloten de NvU ter inzage te leggen ten behoeve van inspraak.

Op 4 mei 2016 is in de inspraakmogelijkheid gepubliceerd in de lokale krant. De NvU heeft vanaf 5 mei 2016 tot en met 1 juni 2016 ter inzage gelegen. Op 12 mei 2016 is een inloopbijeenkomst gehouden in Dorpshuis De Aanloop in Otterlo.

Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

Tijdens de bovengenoemde termijn zijn zes inspraakreacties ingekomen.

De reacties worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Leeswijzer

De inspraakreacties worden per stuk samengevat en beantwoord. Per inspraakreactie wordt vervolgens aangegeven of de NvU is aangepast als gevolg van de inspraakreactie.

Omdat de inhoud van de inspraakreacties met name ingaan op woningbouw aan de Onderlangs wordt hieronder vooruitlopend op de beschrijving en beantwoording per inspraakreactie al ingegaan op dat inhoudelijke onderdeel.

De Nota van Uitgangspunten

In de concept Nota van Uitgangspunten die ter inzage heeft gelegen worden de kenmerken van het plangebied en de beleidsmatige en programmatische uitgangspunten verwoord. Daarnaast is ingegaan op de belangrijkste aspecten die bepalend zijn voor de beoogde ontwikkelingen zoals het gewenste programma, de relatie met omliggende functies, ontwikkelingen in de nabije omgeving, en de benodigde onderzoeken t.a.v. archeologie en natuur en dergelijke.

Ook de procesmatige en financiële aandachtspunten worden in de NvU benoemd, zoals de eventuele MER-plicht, de mogelijke uitgiftestrategie, de financiële bijdrage die vanuit het project aan de verplaatsing van de sportvelden wordt geleverd en de inpassing van een MFA.

Inspraakreacties

In de concept Nota van Uitgangspunten die ter inzage is gelegd is uitgegaan van de realisatie van maximaal 15 woningen in het plangebied van Onderlangs en 40 tot 60 woningen op de locatie Weversteeg (uitgaande van de inpassing van de MFA). Daarbij is aangegeven dat in een volgende planfase een stedenbouwkundige opzet gemaakt voor de plangebieden Onderlangs en Weversteeg, waarbij ook de resultaten van diverse nog uit te voeren onderzoeken worden betrokken.

De insprekers geven in hun reactie aan dat het plangebied Onderlangs slechts deels of in het geheel niet zou moeten worden ingevuld met woningbouw. De belangrijkste argumenten die bij dit standpunt worden benoemd zijn dat er geen markt is voor de voorziene vrije kavels die voor Onderlangs zijn bedacht en dat de afname aan (toegankelijke) natuur c.q. recreatief uitloopgebied dat de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden moet worden tegengegaan en gecompenseerd op Onderlangs.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de inspraakreacties willen wij het volgende opmerken.

Er zijn momenteel diverse ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde in Otterlo (zie ook pagina 8, 9 en 10 van de NvU). Naast particuliere initiatieven c.q. initiatieven van derden waaraan wij als gemeente medewerking verlenen, staan wij als gemeente zelf aan de lat (of hebben aan de lat gestaan) voor de realisatie van de sportvelden Kastanjebos en een multifunctionele accommodatie op de locatie Weversteeg.

Met de ontwikkeling van woningen op de locaties Weversteeg en Onderlangs willen wij daarnaast nog een stap zetten om het tekort aan betaalbare en goedkope woningen in Otterlo te verminderen.

Deze betaalbare en goedkope woningen zijn in de NvU voorzien aan de Weversteeg, in aansluiting op het bestaande bebouwing van het dorp.

Aan de Onderlangs zijn, gelet op en aansluitend op het reeds aanwezige bosrijke villamilieu van vrijstaande woningen op royale percelen, uitgeefbare kavels voorzien.

Met een gedifferentieerd programma op de locaties Weversteeg en Onderlangts tezamen worden dus enerzijds woningen gerealiseerd waar om gevraagd wordt en wordt anderzijds het project financieel haalbaar én kan bovendien een bijdrage worden geleverd aan de andere projecten die benodigd zijn voor een leefbaar en toekomstbestendig Otterlo, zoals de MFA en de sportvelden.

Uit de woonvisie volgt dat het dorp Otterlo ongeveer 5 tot 10 woningen per jaar kan opnemen en dat er ten aanzien van de sociale woningbouw nog een inhaalslag te maken is. Voorts is bekend dat er momenteel geen aanbod is aan zelfbouwkavels. Dit aanbod is lange tijd niet beschikbaar geweest. We gaan er vanuit dat het op de markt brengen van een beperkt aantal kavels kansrijk is.

Ten aanzien van het aantal woningen die aan de Onderlangts kunnen worden gerealiseerd, merken wij het volgende op.

In de concept Nota van Uitgangspunten is het aantal woningen aan de Onderlangts gemaximeerd op 15 woningen. Gelet op de inspraakreacties over de gewenste groene inrichting van Onderlangts, de reactie van de tennisvereniging en de reeds benoemde indicatieve afstand van 50 meter die voor woningen tot een tennispark als richtlijn wordt gegeven vinden wij het gepast om het genoemde woningaantal voor Onderlangts aan te passen naar circa 10 woningen.

In gezamenlijk overleg zullen de conclusies van het nadere onderzoek worden besproken tezamen met de mogelijkheden om eventuele ruimte tussen de tennisvelden en de nieuwe woningen natuurlijk in te richten.

Met het opnemen van de woorden "circa 10 woningen" verwachten wij dat het bosrijke milieu zoveel als mogelijk in stand kan worden gehouden en versterkt en een juiste inpassing van de tennisvelden tot stand kan worden gebracht.

2. Ingediende zienswijzen

1. De Stichting Milieuwerkgroepen Ede, p/a Dikkenbergerweg, 6721 AC Bennekom, brief geregistreerd onder nummer 843247, hierna inspreker 1

Samenvatting inspraakreactie

De reactie richt zich met name op de in de NvU benoemde invulling van de locatie Onderlangs met woningbouw. Hierover stelt inspreker het volgende:

Er is geen behoefte aan dure woningen

- Er is geen behoefte aan de geplande dure woningen aan de Onderlangs, dat blijkt uit de diverse kavels en dure huizen die te koop staan. Er zijn voldoende locaties waar de gewenste goedkopere categorie woningen kunnen worden gebouwd. In het Dorpsplan en de Structuurvisie is de behoefte aan de dure woningen niet vermeld

Het is niet in overeenstemming met de Structuurvisie

- In de gemeentelijke Structuurvisie is het sportveld aan de Onderlangs niet aangeduid als zoeklocatie voor stedelijke functies; er staat dat het te verplaatsen voetbalveld ruimte biedt voor diverse functies waaronder natuur.

Het is niet in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie en Gebiedsvisie

- Er is geen vraag naar de geplande woningen aan de Onderlangs. Volgens de provinciale Omgevingsvisie dient overcapaciteit te worden voorkomen in verband met onnodig ruimtebeslag. Er wordt niet aan de Omgevingsvisie voldaan als wordt gekozen voor dure woningbouw aan de Onderlangs.

- Volgens de Omgevingsvisie dienen nieuwe stedelijke functies in het buitengebied te worden afgewogen in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De behoefte dient daarom te worden aangetoond. Inspreker stelt dat deze behoefte er niet is.

Nut en noodzaak zijn niet onderzocht

- Er is geen nut- en noodzaak analyse opgesteld voor de voorziene woningen aan de Onderlangs en de kansen voor een groene invulling zijn niet in kaart gebracht. Er is daarmee geen gehoor gegeven aan de oproep die door de Otterloërs is gedaan tijdens de eerste inspraakavond op 18 februari jongstleden.

Woningbouw verhoogt de druk op de zandpaden en het verhoogt de druk op natuurgebied De Zanding (meer recreatie, huisdieren, stikstofdepositie)

- Inspreker vindt natuur een kernbelang voor Otterlo en een essentieel onderdeel voor de recreatie inkomsten van het dorp Otterlo. Bovendien is toegankelijke natuur essentieel voor de leefbaarheid van het dorp. Er is recentelijk veel natuur verloren gegaan (en er zijn hekken geplaatst waardoor natuur niet meer toegankelijk is). Door natuur te creëren wordt de druk op andere natuur verlaagd. Denk hierbij aan natuurgebied de Zanding dat een zeer bijzondere ecologische waarde heeft. Bovendien past de natuurontwikkeling past bij het behoud van de zandpadenstructuur, stelt inspreker.

Nieuwbouw tast het beeld van de Onderlangs aan en bungalowpark/zorgboerderij De Roek wordt belemmerd evenals het gebruik van de tennisvelden

- Inspreker is van mening dat het beeld van Onderlangs door de realisatie van vrijstaande woningen wordt aangetast en dat de bedrijfsvoering van De Roek als groene recreatieve locatie wordt belemmerd.

- De tennisvereniging voorziet volgens inspreker conflicten met eventuele toekomstige bewoners en wil blijven aan de Karweg.

Met de inrichting van Onderlangs worden verschillende Otterlose belangen bediend

- Inspreker is van mening dat met een groene inrichting wordt bewerkstelligt dat natuurwaarden worden beschermd en versterkt. Bovendien vindt inspreker dat het aansluit bij de recreatieve waarde van Otterlo.

- De eikenwal is de cultuurhistorische grens van het ontgonnen gebied en de cultuurhistorische waarden bepalen het karakter van het dorp en dienen zorgvuldig bewaard te blijven.

Het gebied Onderlangs heeft bijzondere ecologische waarden

- Inspreker is van mening dat de hoge stuifwal ten noorden van het voetbalveld van grote ecologische waarde is en dat het open karakter van het voetbalveld essentieel is voor de instandhouding van de soorten die nu aan de Onderlangs leven. Onderlangs is daardoor bij uitstek een locatie die ingezet kan worden ter versterking van natuurwaarden door middel van het aanleggen van hoogwaardige, stikstofrobuuste natuur, meent inspreker.

De kosten van een groene inrichting zijn beperkt en beheer kan door bewoners worden uitgevoerd

Volgens inspreker dienen de kosten voor het verwijderen van het bestaande hekwerk en dergelijke niet worden toegerekend aan de te realiseren groene inrichting omdat deze kosten bij elke ontwikkeloptie gemaakt zouden moeten worden. De kosten voor de inrichting worden door inspreker geschat op € 25.000,-. Bijvoorbeeld door de verkoop van hout en door natuurbeheervergoedingen kan dit volgens inspreker kostendekkend door de gemeente worden uitgevoerd.

Voorts geeft inspreker aan dat er veel animo van bewoners voor uitvoering van het beheer van het gebied.

Gemeentelijk antwoord

Er is geen behoefte aan dure woningen

De gemeente Ede ziet het belang in voor het bouwen voor de regionale en lokale vraag uit Otterlo. Wij hebben geconstateerd dat er de laatste jaren geen tot weinig aanbod is geweest in woningbouw kavels bedoeld voor zelfbouw en dat de huidige vrijstaande woningvoorraad inmiddels gedeeltelijk verouderd is. Om extra inzicht te krijgen in deze actuele vraag zal de gemeente het dorp, lokale makelaars en diverse ontwikkelaars consulteren over de actuele markt vraag. De gemeente stelt zich als doel om een zo breed mogelijk gedifferentieerd aanbod van kavels/woningen aan te bieden. Hierbij is de prijs/kwaliteit verhouding uiteraard van invloed op de vraag en afzet(snelheid) van het product.

In het Dorpsplan en de Structuurvisie is de behoefte aan dure woningen niet vermeld stelt inspreker. In het gemeentelijke Structuurplan wordt een zonerings van functies voorgesteld voor het grondgebied van de gemeente, maar wordt geen inhoudelijke afweging gemaakt over te realiseren woningtypen. Het is dus juist dat de behoefte aan dure woningen niet wordt benoemd in de Structuurvisie. Verder kunnen wij hierover opmerken wij dat het Dorpsplan als input heeft gediend voor de Structuurvisie en dat het Dorpsplan niet door onze gemeenteraad is vastgesteld.

Diverse onderdelen uit het Dorpsplan zijn echter in de Structuurvisie opgenomen. In de Structuurvisie wordt over het algemeen niet ingegaan op het te realiseren programma op een woningbouwlocatie

In de Woonvisie Ede 2030 is over Otterlo opgenomen dat er woningbouw gaat plaatsvinden en dat er een tekort is aan goedkope koopwoningen. Ook hier is geen verdere specificatie gegeven voor Weversteeg en Onderlangs, omdat dit in de planvormingsfase van een project specifiek en aan de hand van marktanalyse nader bepaald wordt.

Het is niet in overeenstemming met de Structuurvisie

De locatie Onderlangs is in het Structuurplan niet aangemerkt als "Zoekzone voor woningbouw", maar is aangemerkt als "Woningbouwlocatie voor de korte termijn" in de Structuurvisie Otterlo 2012.

Otterlo Onderlangs én Weversteeg zijn beide aangewezen als woningbouwlocaties voor de korte termijn.

In het "Structuurplan voor zoekzones stedelijk functies" uit 2008 is de Onderlangs dus niet aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw. Dat is bij de Structuurvisie voor Otterlo uit 2012 wel gebeurd. Voortschrijdend inzicht over de verplaatsing van de voetbalvelden en de mogelijke invulling van dit gebied hebben hiertoe geleid.

Het is niet in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie en Gebiedsvisie

Inspreker stelt dat de plannen niet in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsvisie en Gebiedsvisie. Hieronder wordt uiteengezet waarom dit wel het geval is.

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit plan.

De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma. Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze.

De provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Ontwerp Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook opgenomen, waarbij wederom wordt ingegaan op het aantonen van de actuele behoefte, de beschikbaarheid van panden en gronden in het bestaand stedelijk gebied.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse Ladder een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject. Voor nu is het belangrijk te vermelden dat de provincie in het vervolg van het planproces wordt betrokken bij de ontwikkeling, dat er sprake is van behoefte aan de voorgestelde bebouwing (zie hiervoor) en dat de locatie binnen bestaand stedelijke gebied zich hiervoor leent. Daarmee kan - op grond van de huidige informatie - het gesprek met de provincie worden aangegaan.

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de locatie in de Structuurvisie en de Woonvisie is aangewezen als locatie waar woningbouw kan plaatsvinden en het bovendien is opgenomen in de (gemeentelijke) Woningbouwprogrammering.

Nut en noodzaak zijn niet onderzocht

Het project Otterlo Weversteeg-Onderlangs bevindt zich in de initiatieffase van het proces. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn benoemd en verwoord in de Nota van uitgangspunten die ter inzage heeft gelegen.

Aan eenieder wordt de mogelijkheid geboden daar een reactie op te geven. Daarbij komt het nut en de noodzaak van keuzes aan de orde als onderbouwing van die keuzes. Nut en noodzaak zijn daarmee in deze fase nog niet geheel onderzocht, maar onderdeel van het proces.

Wij zijn van mening dat wij de keuze voor woningbouw op zowel Weversteeg als Onderlangs goed kunnen onderbouwen, met argumenten over de behoefte aan woningbouw en een passende ruimtelijke en financiële afweging. De betrokken stakeholders worden bij dat proces betrokken.

In de Nota van Uitgangspunten wordt bovendien uiteengezet waar wij naar toe werken en welke stappen er nog te nemen zijn. Zo zijn er nog diverse onderzoeken die moeten worden uitgevoerd om te komen tot een beter inzicht ten aanzien van de ruimtelijke inrichtingsmogelijkheden.

Woningbouw verhoogt de druk op de zandpaden en het verhoogt de druk op natuurgebied De Zanding (meer recreatie, huisdieren, stikstofdepositie)

In de Nota van Uitgangspunten wordt in paragraaf 3.4. ruime aandacht besteed aan de aanwezige natuurwaarden in en om de plangebieden en worden de uitgangspunten voor natuur/ecologie verwoord.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is het van belang te streven naar een optimum voor mens, omgeving en portemonnee waar het gaat om inpassing van flora en fauna. De locaties lenen zich beide voor inpassing en versterking van de bestaande groenstructuren als dragers voor een groene wijk met een aantrekkelijk leefklimaat.

Door middels van onderzoek zal worden nagegaan welke invloed de woningbouw heeft voor de aanwezige natuurwaarden. Indien aantasting van natuurwaarden te verwachten is dan zal worden bekeken of en op welke wijze hier passende maatregelen voor kunnen worden getroffen.

Het toevoegen van woningen aan de Weversteeg en Onderlangts zorgt inderdaad voor een verhoogde druk op het gebied, maar de verwachting is dat deze toename beperkt is. Dat is één van de elementen die onderdeel uitmaakt van de (ruimtelijke) afweging om woningbouw in het gebied te realiseren. Het is daarbij zaak om deze druk door middel van maatregelen en natuurinclusief ontwerpen zoveel mogelijk te beperken.

Daar waar aantasting van flora en fauna dreigt moet worden getoetst of een ontheffing in het kader van de Flora en Fauna wet kan worden verleend en/of compensatie op grond van de Boswet noodzakelijk is.

Nieuwbouw tast het beeld van de Onderlangts aan en bungalowpark/zorgboerderij De Roek wordt belemmerd evenals het gebruik van de tennisvelden

De Onderlangts vormt momenteel de overgang tussen het dorp Otterlo en het bosrijke buitengebied de Veluwe. In het gebied is het voormalige voetbalveld aanwezig en een oud veldje met een kleine skatebaan met een groene omzoming. Deze groene zoom rondom het gebied zorgt voor een groen en bosrijk beeld vanaf de omliggende straten.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat dit groene beeld behouden blijft en dat dit gebied (de Onderlangts) de overgang blijft vormen tussen het dorp en de Veluwe.

Om deze kwaliteiten van het gebied te behouden is nieuwbouw in het plangebied van Onderlangts voorzien in de vorm van vrije kavels. Gedacht wordt aan ruime percelen waarbij er veel groen rondom de toekomstige woning aanwezig blijft. De kavels trekken (hopelijk) een doelgroep die juist voor de groene en bosrijke omgeving gaat en zo ook hun eigen kavel inrichten.

Gestuurd kan worden op kavels met een ruime voortuin waar bebouwing niet is toegestaan. Op deze manier blijft het beeld vanaf het openbaar gebied (straat) groen en bosrijk.

In het straatprofiel kan de bosrijke sfeer behouden blijven en tot uiting komen door de groene omzoming in stand te houden en/of in de toekomstige situatie als openbaar gebied te blijven aanwijzen en niet bij de te verkopen kavels te betrekken.

Het plangebied Onderlangts met de nieuwbouw in de vorm van vrije kavels zal een zeer groen bosrijk karakter krijgen door de brede openbare straatprofielen met veel bestaande grote bomen. Dit in combinatie met de diepe voortuin en de ruime kavels zal het bosrijke beeld van de Onderlangts naar verwachting niet aantasten.

De invulling van Onderlangts met vrije kavels betreft een beperkt aantal woningen. In de concept Nota van Uitgangspunten wordt uitgegaan van maximaal 15 woningen (Wij willen dit aanpassen naar circa 10 woningen, zie de inleiding van deze NvI).

De recreatieve locatie De Roek is gesitueerd aan de Karweg en heeft de entree tevens aan die weg. Aanpassing van het straatbeeld van de Karweg is vooralsnog niet voorzien. De Karweg blijft een onverharde weg met bomen erlangs. Doordat de verwachting is dat de Karweg zijn huidige sfeer en uitstraling zal behouden en de toename van het aantal woningen dat ontsloten zal worden via de Karweg beperkt zal zijn en daarmee ook het aantal verkeersbewegingen over deze weg nauwelijks zal toenemen, is niet te verwachten dat de bedrijfsvoering van De Roek zal worden belemmerd als gevolg van de planvorming.

Ook de aanwezigheid van de tennisvereniging speelt een rol bij de planvorming van het plangebied Onderlangts. Op pagina 26 van de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat onderzoek noodzakelijk is naar de licht- en geluidsuitstraling van de tennisbanen om na te gaan op welke afstand van het tennispark woningbouw kan plaatsvinden.

De resultaten van het onderzoek worden meegenomen in de volgende fase van het planproces.

Met de inrichting van Onderlangts voor natuur worden verschillende Otterlose belangen bediend

Inspreker benadrukt in zijn betoog dat de realisatie en het behoud van natuur van belang zijn voor de recreatieve waarde van Otterlo en de cultuurhistorische grens van het dorp gelegen is bij de Eikenwal en dat deze behouden moet blijven.

Iedere ontwikkeling van een perceel vraagt een afweging tussen verschillende alternatieven. Buiten een ruimtelijke afweging spelen daarbij ook factoren als maatschappelijke behoefte en financiële mogelijkheden een rol.

Zoals ook uit de inleiding van deze nota blijkt is de inrichting van de Onderlangs met woningbouw mede noodzakelijk ter bekostiging van de volledige planvorming. Met de inrichting van het gebied ten behoeve van vrije kavels worden eveneens Otterlose belangen bediend, te weten de nieuwe sportvelden, MFA en sociale en betaalbare woningbouw.

Er wordt met de inrichting van Onderlangs dus tegemoet gekomen aan een vraag naar vrije kavels en bovendien is de de uitgifte van deze kavels is benodigd om de het project financieel haalbaar te maken én een bijdrage te leveren aan de andere projecten die benodigd zijn voor een leefbaar en toekomstbestendig Otterlo

Het gebied Onderlangs heeft bijzondere ecologische waarden

In de Nota van Uitgangspunten wordt in paragraaf 3.4. ruime aandacht besteed aan de aanwezige natuurwaarden in en om de plangebieden en worden de uitgangspunten voor natuur/ecologie verwoord.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid streven is het van belang te streven naar een optimum voor mens, omgeving en portemonnee waar het gaat om inpassing van flora en fauna. De locaties lenen zich beide voor inpassing en versterking van de bestaande groenstructuren als dragers voor een groene wijk met een aantrekkelijk leefklimaat.

Door middels van onderzoek zal worden nagegaan welke invloed de woningbouw heeft voor de aanwezige natuurwaarden. Indien aantasting van natuurwaarden te verwachten is dan zal worden bekeken of en op welke wijze dit kan worden tegen gegaan of gecompenseerd.

Daar waar aantasting van flora en fauna dreigt moet worden getoetst of een ontheffing in het kader van de Flora en Fauna wet kan worden verleend en/of compensatie op grond van de Boswet noodzakelijk is.

De kosten van een groene inrichting zijn beperkt en beheer kan door bewoners worden uitgevoerd
Inspreker wijst erop de kosten van een groene inrichting beperkt kunnen zijn en ongeveer €25.000,- zullen bedragen.

Zoals hiervoor uiteengezet bekijken wij niet alleen de kosten die gemoeid zijn bij de inrichting van Onderlangs ten behoeve van natuur, maar bezien wij juist het verlies aan inkomsten. De inkomsten zijn, zoals reeds benoemd, van groot belang om andere investeringen in Otterlo mogelijk te maken c.q. te bekostigen.

Voor Onderlangs willen wij bekijken hoe de realisatie van circa woningen in een natuurlijke omgeving en in relatie tot de aanwezige tennisvereniging kunnen worden vormgegeven. De inzet van bewoners in het beheer van de groene, natuurlijke omgeving kan daarbij eveneens worden meegenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de NvU aangepast en wordt voor de Onderlangs opgenomen dat er ongeveer 10 woningen zullen worden gerealiseerd waarbij het bosrijke milieu zoveel als mogelijk in stand wordt gehouden en versterkt en het tennispark ruimtelijk en functioneel goed wordt ingepast.

2. De heer Van der Panne, Karweg 2, 6731 BX, Otterlo, email 9 mei 2016, hierna inspreker 2

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker wijst de gemeente erop dat in de NvU zijn bedrijf Bungalowpark en zorgbedrijf De Roek niet is benoemd en er geen aandacht wordt besteed aan de zorgen van het recreatiebedrijf over de ontwikkeling van woningen op de locatie Onderlangs.

Specifiek stelt inspreker de vraag wat wordt bedoeld met de zinsnede op pagina 6 van de NvU: *“Vanuit beheer is het wenselijk om ook de aanliggende infrastructuur binnen de plangrens te trekken omdat er qua grijze infrastructuur nog niet veel aanwezig is op beide locaties. Denkbaar is dat op termijn het gebied wordt uitgebreid met de volgende wegen: Weversteeg, Zandingsweg en Sportlaan en Onderlangs, Karweg, Bospad en De Dennen.”*

Inspreker vraagt zich af wat met de tekst bedoeld wordt en of er ontsluiting via de Karweg gaat plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

In de concept NvU wordt op pagina 6 en pagina 14 benoemd dat ten zuiden van het plangebied Onderlangs wordt begrensd door een villamilieu van luxe vrijstaande woningen op royale kavels in het bos en dat de ten zuiden de tennisvereniging aanwezig is. In verband met licht- en geluidsuitstraling wordt de benodigde zorgvuldige afstemming met de tennisvereniging benoemd.

Bungalowpark De Roek is in de NvU niet expliciet benoemd, maar dit zal worden aangepast. De aanwezigheid van het bungalowpark zal in de omschrijving van de omgeving van het plangebied Onderlangs expliciet worden benoemd.

Er gelden voor de functie van bungalowpark geen expliciete afstandsnormen gelden tot woningbouw. De toevoeging van circa 10 woningen op Onderlangs zal naar verwachting geen nadelige consequenties hebben voor het functioneren van het bungalowpark. Doordat de verwachting is dat de Karweg zijn huidige sfeer en uitstraling zal behouden en de toename van het aantal woningen dat ontsloten zal worden via de Karweg beperkt zal zijn en daarmee ook het aantal verkeersbewegingen over deze weg nauwelijks zal toenemen, is niet te verwachten dat de bedrijfsvoering van De Roek zal worden belemmerd als gevolg van de planvorming.

De door inspreker benoemde zinsnede op pagina 6 van de NvU heeft betrekking op het al dan niet betrekken van de omliggende wegen bij de plangebieden Weversteeg en Onderlangs. Er wordt bedoeld om de riolering en kabels en leidingen die eventueel moeten worden vernieuwd of aangelegd en gelegen in de genoemde wegen. De betreffende zinnen hebben dus geen betrekking op een eventuele toename van verkeer op de Karweg.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een beperkte aanpassing van de NvU op pagina 6 en 14 van de NvU, waarin de ligging van het bungalowpark ten opzicht van plangebied Onderlangs wordt benoemd en de relatie tot woningbouwontwikkeling op de locatie.

3. Mevrouw P.W. ten Brink-Haak, Hoenderloseweg 22, 6731 AH, Otterlo, brief geregistreerd onder nummer 843181, hierna inspreker 3

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is van mening dat het niet in het belang van recreatie, natuur en bewoners van Otterlo is om luxere woningen toe te voegen, maar dat beter kan worden gedacht aan herstel van het oppervlak natuurgebied in de gemeente.

Inspreker staat achter het natuurplan dat is ingediend door enkele Otterloërs.

Antwoord gemeente

Voor het gemeentelijke antwoord verwijzen wij naar de inleiding van deze Nota van Inspraak.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de NvU aangepast en wordt voor de Onderlangs opgenomen dat er ongeveer 10 woningen zullen worden gerealiseerd waarbij het bosrijke milieu zoveel als mogelijk in stand wordt gehouden en versterkt en het tennispark ruimtelijk en functioneel goed wordt ingepast.

4. Mevrouw M. de Wit-Braakman, Buurtweg 2, 6731 BW Otterlo, brief d.d. 20 mei 2016, hierna inspreker 4.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om het plangebied Onderlangs in te richten ten behoeve van een veilige en goed bereikbare recreatief uitloop- en groengebied als ontmoetingsplek voor alle leeftijden, met een rollator- en rolstoelpad, een uitdagend hindernis- en beweegcircuit en een ontdek- en speelomgeving. Daarbij geeft inspreker aan dat de kosten ervan door diverse partijen gedragen kunnen worden.

Antwoord gemeente

Voor het gemeentelijke antwoord verwijzen wij naar de inleiding van deze Nota van Inspraak.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de NvU aangepast en wordt voor de Onderlangs opgenomen dat er ongeveer 10 woningen zullen worden gerealiseerd waarbij het bosrijke milieu zoveel als mogelijk in stand wordt gehouden en versterkt en het tennispark ruimtelijk en functioneel goed kan worden ingepast.

5. Tennisvereniging Otterlo, p/a Buurtboslaan 11, 6731 CX, Otterlo, email ontvangen op 2 juni 2016, hierna inspreker 5

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker stelt dat een sportveld naast woningbouw op de langere termijn voor problemen gaat zorgen en wijst om de in de Nota van Uitgangspunten benoemde 50 meter afstand die moet worden aangehouden tussen woningen en tennisvelden.

Antwoord gemeente

In de concept Nota van Uitgangspunten is op pagina 26 weergegeven dat indien binnen 50 meter van de grens van de tennisvelden nieuwe woningen worden geprojecteerd, onderzoek nodig is naar de uitstraling van de tennisbanen qua licht en geluid. Voorts is aangegeven dat woningbouw dicht op de tennisbanen mogelijk is na passende maatregelen.

Het betreffende onderzoek wordt uitgevoerd. Inspreker heeft input geleverd over het gebruik en beheer van de tennisbanen. Met deze gegevens wordt bekeken welke afstand tot woningen gepast is.

Over de uitkomsten van het onderzoek zal tussen gemeente en de tennisvereniging overleg plaatsvinden. Gestreefd wordt naar een inrichting waarin zowel gemeente als de tennisvereniging zich kan vinden.

Gelet op de in de NvU genoemde indicatieve afstand van 50 meter zullen wij het aantal woningen van maximaal 15 bijstellen naar circa 10 woningen. Daarmee kan in de verdere planvorming een gepaste afstand tot de tennisbanen worden aangehouden. (Voor een verdere toelichting zie ook de inleiding van deze NvI)

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de NvU aangepast en wordt voor de Onderlangs opgenomen dat er ongeveer 10 woningen zullen worden gerealiseerd waarbij het bosrijke milieu zoveel als mogelijk in stand wordt gehouden en versterkt en het tennispark ruimtelijk en functioneel goed kan worden ingepast.

6. Otterlo's Belang, p/a E. Groeneveld, Barneveldseweg 2, 6731 EK, Otterlo, per email ontvangen op 11 juli 2016, hierna inspreker 6.

Samenvatting inspraakreactie

Beperk het aantal woningen op de locatie Onderlangs

Inspreker verzoekt om, gelet op de uitkomsten van de uitgezette enquête, het aantal woningen op de locatie Onderlangs te beperken en het gebied zo minimaal mogelijk te verstenen, en zoveel mogelijk het natuurlijk karakter te behouden. Dit kan volgens inspreker, door o.a. het aantal kavels te beperken

Relatie tot tennisvereniging

Daarnaast dient een mogelijk conflicterende situatie met de naastgelegen tennisvereniging te worden vermeden, vermeldt inspreker.

Antwoord gemeente

Voor het gemeentelijke antwoord verwijzen wij naar de inleiding van deze Nota van Inspraak.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de NvU aangepast en wordt voor de Onderlangs opgenomen dat er ongeveer 10 woningen zullen worden gerealiseerd waarbij het bosrijke milieu zoveel als mogelijk in stand wordt gehouden en versterkt en het tennispark ruimtelijk en functioneel goed kan worden ingepast.

3. Ambtshalve aanpassingen

Behoudens grammaticale aanpassingen en dergelijke zijn er geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de NvU.