

Uitspraak 201806901/2/R1

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:3916
Datum uitspraak	20 november 2019
Inhoudsindicatie	Bij tussenuitspraak van 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1873, heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van de tussenuitspraak het gebrek in het besluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "[locatie 1] Wenum Wiesel" te herstellen, de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel nieuw of gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Volledige tekst

201806901/2/R1.

Datum uitspraak: 20 november 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], wonend te Wenum-Wiesel, gemeente Apeldoorn,

en

de raad van de gemeente Apeldoorn,

verweerder.

Procesverloop

Bij tussenuitspraak van 12 juni 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:1873](#), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van de tussenuitspraak het gebrek in het besluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "[locatie 1] Wenum Wiesel" te herstellen, de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel nieuw of gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

De raad heeft niet binnen de gestelde termijn aan de opdracht voldaan.

Met toepassing van artikel 8:57, tweede lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) heeft de Afdeling bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak overwogen dat de raad onvoldoende heeft nagegaan of de bouwregels zoals die in het algemeen in bestemmingsplannen voor het buitengebied gelden, ook op een ruimtelijk aanvaardbare manier van toepassing kunnen zijn in het plangebied. Het gaat daarbij om de toegestane breedte van het bouwvlak, de maximale inhoud van de woning en, meer algemeen, de situering van de woning. De Afdeling heeft voorts overwogen dat een ruimtelijk aanvaardbare inrichting waarbij voldoende rekening is gehouden met de belangen van [appellante] onvoldoende is geborgd, omdat dicht op de woning van [appellante] een woning kan worden gesitueerd en in de planregels geen maximale bouwhoogte is opgenomen.
2. De tussenuitspraak verplicht, gelet op artikel 8:51a, tweede lid, van de Awb, het geconstateerde gebrek te herstellen binnen de daartoe gestelde termijn. De in de tussenuitspraak opgenomen hersteltermijn is ongebruikt verstreken, zodat niet is voldaan aan de door de Afdeling in de tussenuitspraak gegeven opdracht. Het geconstateerde gebrek in het besluit van 28 juni 2018 is derhalve niet hersteld.
3. Gelet op hetgeen onder 6.2 van de tussenuitspraak is overwogen, is het plan vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep van [appellante] is gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd.
4. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb de raad op te dragen om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen. Bij de voorbereiding ervan hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet te worden toegepast.
5. De raad dient op de hierna te vermelden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van 28 juni 2018, waarbij de raad van de gemeente Apeldoorn het plan "[locatie 1] Wenum Wiesel" heeft vastgesteld;
- III. draagt de raad van de gemeente Apeldoorn op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Apeldoorn tot vergoeding van bij [appellante] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.024,- (zegge: duizendvierentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Apeldoorn aan [appellante] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.L.M. van Loo, griffier.

w.g. Helder w.g. Van Loo
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 november 2019

418-909.

Uitspraak 201806901/1/R1

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:1873
Datum uitspraak	12 juni 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 juni 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie 1] Wenum Wiesel" vastgesteld.

Volledige tekst

201806901/1/R1.

Datum uitspraak: 12 juni 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellante], wonend te Wenum-Wiesel, gemeente Apeldoorn,

en

de raad van de gemeente Apeldoorn,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 juni 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie 1] Wenum Wiesel" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 mei 2019, waar [appellante], bijgestaan door mr. D.S. Muller, advocaat te Harderwijk, en de raad, vertegenwoordigd door ing. C.A. van Asselt en mr. J. Tol, zijn verschenen. Voorts is ter zitting gehoord [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigde].

Overwegingen

Bestuurlijke lus

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een

gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Inleiding

2. Het plan voorziet in de realisatie van een woning op het perceel gelegen tussen de [locatie 2] en [locatie 3]. In het vorige plan was aan het perceel de bestemming "Agrarisch" toegekend, waarbij ter plaatse geen bouw mogelijkheden waren opgenomen. In het voorliggende plan is aan het perceel de bestemming "Wonen - 2" toegekend. Het plangebied wordt begrensd door woningen en ontsloten op de Oude Zwolseweg.

[appellante] woont direct naast het plangebied op de [locatie 2]. Zij vreest voor een aantasting van haar woon- en leefklimaat door aantasting van de openheid van het gebied en aantasting van haar privacy en uitzicht. Van Binsbergen is initiatiefnemer van het plan.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Procedureel

4. [appellante] betoogt dat het plan onzorgvuldig is voorbereid, omdat de raad en de initiatiefnemer ten onrechte geen overleg hebben gevoerd met de dorpsraad en de omwonenden.

4.1. De Afdeling overweegt dat het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpplan geen onderdeel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Het niet bieden van inspraak in deze fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het plan. Het betoog van [appellante] over de initiatiefnemer maakt het voorgaande niet anders, reeds omdat hiertoe evenmin een verplichting bestaat. Verder is niet gebleken dat de raad bij de voorbereiding van het plan niet op de juiste wijze toepassing heeft gegeven aan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Awb. Onder deze omstandigheden ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de besluitvorming die heeft geleid tot vaststelling van het plan onzorgvuldig is verlopen.

Het betoog faalt.

Het beroep inhoudelijk

Gemeentelijk beleid

5. [appellante] betoogt primair dat het plangebied ten onrechte is uitgezonderd in het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de "Kaderstellende notitie nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel", vastgesteld op 31 mei 2018, (hierna: de Kaderstellende notitie), omdat het plan in strijd is met de daarin neergelegde uitgangspunten. [appellante] betoogt subsidiair dat nieuwbouw op deze locatie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat in het gebied sprake is van een afwisseling van open plekken en bebouwing. De voorziene woning tast het open karakter en de kwaliteit van de Oude Zwolseweg aan, aldus [appellante].

5.1. De overgangsregeling voor de Kaderstellende notitie, voor zover hier van belang, luidt: "Deze ruimtelijke kaderstelling voor Wenum-Wiesel geldt voor alle nieuwe initiatieven [...]. Uitgesloten van deze kaderstelling zijn de volgende dossiers:

- Oude Zwolseweg naast 37 (1 woning)

[...]. De gemeenteraad zal op basis van een goede ruimtelijke ordening besluiten over de vaststelling van deze dossiers, op basis van de op dat moment geldende regelgeving en beleid."

5.2. De raad heeft toegelicht dat op grond van het oude beleid de mogelijkheid bestond om agrarische percelen in Wenum-Wiesel om te zetten in woonbestemmingen. Mede vanwege de landschappelijke waarden van het gebied door afwisseling van openheid en bebouwing is het beleid aangescherpt, aldus de raad. De Kaderstellende notitie stelt, behoudens enkele uitzonderingen, als uitgangspunt voorop dat geen medewerking wordt verleend aan nieuwbouw van woningen op gronden zonder planologische bouwrechten. Voor bestaande initiatieven, waaronder de voorziene woning in het voorliggende plan, is in de Kaderstellende notitie een overgangsregeling opgenomen. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat niet alle bestaande initiatieven in het beleid zijn uitgezonderd, maar dat per situatie gekeken is of dit in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals neergelegd in het beleid. De Afdeling acht deze beleidskeuze niet onredelijk.

Het betoog faalt in zoverre.

5.3. Wat betreft het betoog dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft toegelicht dat in beginsel vanwege de overgangsregeling medewerking wordt verleend aan het initiatief, maar dat bij de vaststelling van het plan is beoordeeld of ter plaatse sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing van zijn standpunt dat de woningbouw ter plaatste past in de ruimtelijke structuur heeft de raad toegelicht dat de omgeving van de bouwlocatie een meer stedelijk karakter kent door de aaneengesloten woonbebouwing en dat het perceel wordt omsloten door andere woningen. Verder heeft de raad toegelicht dat het perceel geen landschappelijke waarden heeft en dat geen doorzicht bestaat naar het omliggende landschap. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich, gelet op de gegeven toelichting, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan het karakter en de kwaliteit van het gebied niet aantast.

Het betoog faalt.

Woon- en leefklimaat

6. [appellante] betoogt dat het plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van haar woon- en leefklimaat, nu op het open terrein direct naast haar perceel een woning kan worden gerealiseerd en met de aanwezigheid van ramen en de wijze van situering geen rekening is gehouden. Het plan tast derhalve haar privacy en uitzicht aan, aldus [appellante].

6.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Wonen - 2" aangewezen gronden onder meer bestemd voor wonen.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2, van de planregels heeft een hoofdgebouw een maximale inhoud van 700 m² en goothoogte van 4 m en is per bestemmingsvlak één hoofdgebouw toegestaan.

Artikel 5, lid 5.1, van de planregels luidt:

"[...];

b. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.

[...]."

6.2. Blijkens de verbeelding is aan het perceel de bestemming "Wonen - 2" en een bouwvlak toegekend. De raad heeft toegelicht dat de woning van [appellante] op ongeveer 2,40 m uit de zijdelingse perceelgrens is gelegen en het bouwvlak van de voorziene woning op ongeveer 3 m uit de zijdelingse perceelgrens is gesitueerd. Deze afstand van ongeveer 5,40 m leidt niet tot een onevenredige aantasting van haar woon- en leefklimaat, aldus de raad. Verder heeft de raad toegelicht dat op de nieuwbouwlocatie bouwregels van toepassing zijn zoals die in het algemeen gelden in het buitengebied.

De Afdeling is van oordeel dat de raad onvoldoende heeft nagegaan of de bouwregels zoals die in het algemeen in bestemmingsplannen voor het buitengebied gelden, ook op een ruimtelijk aanvaardbare manier van toepassing kunnen zijn in het plangebied. Het gaat daarbij om de toegestane breedte van het bouwvlak, de maximale inhoud van de woning en, meer algemeen, de situering van de woning. De Afdeling stelt voorts vast dat het plan geen regels bevat met betrekking tot de bouwhoogte van de voorziene woning, waardoor het mogelijk is om dicht op de woning van [appellante] een hoge woning te realiseren. Nu de woning dicht op het perceel van [appellante] kan worden gesitueerd en in de planregels geen maximale bouwhoogte is opgenomen, is de Afdeling van oordeel dat een ruimtelijk aanvaardbare inrichting waarbij voldoende rekening is gehouden met de belangen van [appellante] reeds hierom onvoldoende is geborgd. Daarbij is van belang dat ter zitting is gebleken dat het plan meer mogelijk maakt dan de initiatiefnemer voor zijn bouwplan nodig heeft. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid.

Het betoog slaagt.

Maatschappelijk draagvlak

7. [appellante] betoogt dat er geen maatschappelijk draagvlak is voor de voorziene woning.

7.1. De Afdeling overweegt onder verwijzing naar haar uitspraak van 19 september 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3061](#), dat de enkele omstandigheid dat voor het plan geen maatschappelijk draagvlak bestaat, wat hier ook van zij, niet betekent dat het plan niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog faalt.

Bestuurlijke lus

8. In hetgeen [appellante] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

9. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op grond van artikel 8:51d van de Awb op te dragen binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak het in overweging 6.2 geconstateerde gebrek in het bestreden besluit te herstellen. Hiertoe dient de raad het plan gewijzigd vast te stellen of nader te motiveren waarom het plan geen onaanvaardbare inbreuk maakt op het woon- en leefklimaat van

[appellante].

10. De raad dient de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst mede te delen en een eventuele wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Bij de voorbereiding ervan hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet te worden toegepast.

Proceskosten

11. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Apeldoorn op om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen in deze tussenuitspraak is overwogen het gebrek in het besluit van 28 juni 2018 te herstellen en de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel nieuw of gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.L.M. van Loo, griffier.

w.g. Helder w.g. Van Loo

lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 juni 2019

418-909.

Raadsbesluit

Nr. 63-2018

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1280-ont1, met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 21 juni 2018, nr. 63-2018, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld om aan de ingediende zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enkele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 15-06-2017;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

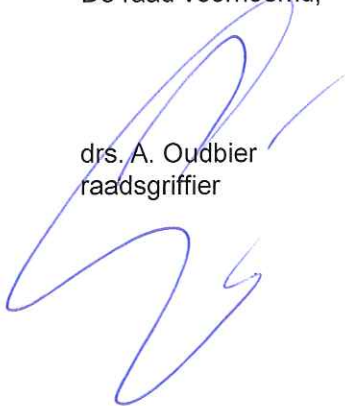
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan 42 zienswijzen tegen het bestemmingsplan niet tegemoet te komen;
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen;
3. Bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1280-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 juni 2018

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
28 juni 2018

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Oude Zwolseweg
naast 37 Wenum Wiesel

Voorstel nr
63-2018

Datum
21-06-2018

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1280-vas1, dat betrekking heeft op de bouw van een woning, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van het ongenummerde perceel naast de Oude Zwolseweg 37 in Wenum Wiesel heeft het voornemen om hier een nieuwe woning te realiseren. Het geldende bestemmingsplan voor het perceel staat de bouw van een woning niet toe. Om de bouw van een woning mogelijk te maken is het bestemmingsplan naast Oude Zwolseweg 37 in Wenum Wiesel opgesteld

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel heeft met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 42 zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Deze termijn is overschreden ten gevolge van de gesprekken met de provincie Gelderland over het woningbouwprogramma.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel vast kan stellen.

2. Kader

De volgende kaders zijn van belang voor dit bestemmingsplan.

- Structuurvisie Apeldoorn biedt ruimte
- Bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied
- Notitie kleinschalige woningbouwinitiatieven
- Woningbouwprogramma Apeldoorn 2010-2029

Structuurvisie Apeldoorn biedt ruimte

Deze structuurvisie, die op 30 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is een belangrijk ruimtelijk kader, heeft een uitnodigend karakter en biedt ruimte voor woningbouwinitiatieven.

Bestemmingsplan Wenum Wiesel en Buitengebied

Het bestemmingsplan Wenum Wiesel en Buitengebied vormt eveneens een ruimtelijk kader. Van belang hierbij is de behandeling in de PMA en raad van destijds het bestemmingsplan Wenum Wiesel (2013), en de richtinggevende uitspraken die ten tijde van de vaststelling aan het college zijn meegegeven.

Op deze plaats een terugblik rond de totstandkoming en besluitvorming van het bestemmingsplan Wenum Wiesel en Buitengebied mede in relatie tot woningbouw-programmering).

In 2012 startte de procedure om het bestemmingsplan voor Wenum Wiesel te herzien. De inspraakprocedure (terinzagelegging; 1 maart 2012) leverde diverse verzoeken om woningbouw op. Het college heeft in de inspraaknota in algemene beantwoording afwijzend gereageerd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Voor het stedelijke deel binnen Wenum bestaan mogelijkheden voor woningbouw, echter op dat moment was er geen programmatische ruimte.

Notitie kleinschalige woningbouwinitiatieven

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (terinzagelegging: 21 maart 2013) leverde 4 verzoeken (zienswijzen) op voor woningbouw binnen het stedelijk gebied, waaronder het verzoek voor woningbouw aan de Oude Zwolseweg naast 73. Eerder had de raad op 22 november 2012 het woningbouwprogramma voor de komende jaren vastgelegd. Met dit kader als vertrekpunt heeft het college in juni 2013 (na de zienswijzentermijn), programmatisch ruimte gecreëerd in de notitie 'Kleinschalige initiatieven' voor kleinschalige woningbouw (< 5 woningen) in de dorpen. In de beantwoording van de zienswijzen is naar deze beleidswijziging verwezen. Er was programmatisch ruimte ontstaan voor kleinschalige woningbouw, maar omdat ten tijde van vaststelling niet alle informatie voor handen was, werd voorgesteld de verzoeken om woningbouw in een later stadium afzonderlijk te beoordelen. Dit voorstel is door de raad overgenomen. Op 3 oktober 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld.

Woningbouwprogramma Apeldoorn 2010-2029

In februari 2014 is het nieuw gemeentelijk woningbeleid vastgesteld in de Woonagenda 2014-2018. Actualisatie van het programmatisch kader, zowel kwantitatief als kwalitatief, is onderdeel van dit nieuwe woningbouwbeleid. Op 5 maart 2015 heeft de raad de nota 'Actualisatie woningbouwprogrammering' vastgesteld. GS heeft via het besluit van 6 maart 2018 het woningbouwprogramma opgehoogd met 882 prioritaire woningen. Op dit moment wordt onderzocht in hoeverre een bijstelling van de huidige programmering nodig is voor o.a. de dorpen en het buitengebied. Dit houdt in dat per dorp, ook voor Wenum Wiesel, een verdieping van deze nota wordt gemaakt. Tot dat moment blijft het huidige kader (te weten het programma uit 2012 inclusief het GS-besluit van 6 maart 2018 en de notitie Kleinschalige initiatieven) het kader. De bouw van een woning op de planlocatie past binnen dat kader.

Beleid in voorbereiding

Kaderstellende notitie woningbouw Wenum Wiesel

Vanaf 25 januari tot en met 21 februari 2018 heeft de kaderstellende notitie "Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel" ter inzage gelegen. Deze notitie gaat alleen over nieuwbouw van woningen. Uitgangspunt van de notitie is dat aan nieuwbouw van woningen geen medewerking wordt verleend. Slechts wanneer sprake is van de verandering van een agrarische of bedrijfsfunctie naar wonen waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt is de toevoeging van

woningen onder voorwaarden aanvaardbaar.

Dit dossier alsmede en aantal andere initiatieven zijn in verband met het daarin opgenomen overgangsrecht, uitgesloten van de kaderstelling.

Op 24 april 2018 hebben wij de nota vastgesteld en deze wordt op 24 en 31 mei 2018 besproken in de PMA en uw raad. Het is dan mogelijk dat uw raad van oordeel is dat lopende ruimtelijke initiatieven onder het nieuwe beleid vallen. Wij zijn van mening dat toepassing van nieuwe beleidsinzichten die ontstaan gedurende het bestemmingsplanproces in strijd zijn met de rechtszekerheid en uitsluitend om die reden geen argument is om planologische medewerking te weigeren.

Dorpsvisie Wenum Wiesel 2012-2020

De dorpsvisie is niet door de gemeenteraad vastgesteld, noch door het college. Het document is ter kennisneming aangenomen door zowel college als raad. De dorpsvisie geeft aan hoe het dorp zelf kijkt naar de eigen omgeving en samenleving, welke kwaliteiten er volgens de dorpsraad zijn te ontdekken etc.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

De gemeentelijke beoordeling van dit ruimtelijk initiatief heeft integraal plaatsgevonden. Het verzoek is ondermeer beoordeeld op basis van stedenbouwkundige, planologische, landschappelijke en beleidsmatige aspecten. Op basis van het verkavelingsritme, het omsloten zijn van de huidige kavel met woonbebouwing en het feit dat er geen landschappelijke of andere beschermen waardige waarden in het geding zijn, achten wij de bouw van een woning een logische en vanzelfsprekende ontwikkeling, die passend is binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 42 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen zijn overwegend gericht tegen de aantasting van landschappelijke waarden en openheid. Daarnaast wordt gewezen op het ontbreken van draagvlak voor het bebouwen van het perceel met een woning. Wij stellen u voor aan de zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen: de regeling over begeleid wonen te schrappen en in de toelichting het huidig van kracht zijnde welstandsbeleid op te nemen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt en in overeenstemming is met de ruimtelijke structuur, achten wij het procesrisico laag.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



ir. Y.A.M. van der Meulen MPA

de burgemeester,



drs. J.C.G.M. Berends MPA

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 42 zienswijzen ingediend waarvan 39 gelijkkluidend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 4 wordt ingegaan op twee thema's waarover in meerdere zienswijzen opmerkingen zijn gemaakt.
- e. In paragraaf 5 zijn de zienswijzen samengevat en beoordeeld.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 6 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is naast de wettelijke publicatievereisten, via een bewonersbrief aan de omgeving kenbaar gemaakt.

3 Notitie Woningbouw Wenum Wiesel

Voordat ingegaan wordt op de beantwoording van de zienswijzen moet opgemerkt worden dat met ingang van 25 januari tot en met 21 februari 2018 de kaderstellende notitie woningbouw Wenum Wiesel ter inzage heeft gelegen. De kaderstellende notitie gaat alleen over nieuwbouw van woningen. Uitgangspunt van de notitie is dat aan nieuwbouw van woningen geen medewerking wordt verleend. Slechts wanneer sprake is van de verandering van een agrarische of bedrijfsfunctie naar wonen waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt is de toevoeging van woningen onder voorwaarden aanvaardbaar. Dit dossier alsmede een aantal andere initiatieven zijn in verband met het daarin opgenomen overgangsrecht, naar onze mening uitgesloten van de genoemde kaderstelling.

Op 24 april 2018 hebben wij de notitie vastgesteld en deze wordt op 24 en 31 mei 2018 besproken in de PMA en de raad. Het is dan mogelijk dat de raad van oordeel is dat lopende ruimtelijke initiatieven onder het nieuwe beleid vallen. Wij zijn van oordeel dat toepassing van nieuwe beleidsinzichten die ontstaan gedurende het bestemmingsplanproces in strijd zijn met de rechtszekerheid en uitsluitend om die reden geen argument is om planologische medewerking te weigeren.

4 Thematische beantwoording

A. Behoud landschappelijke waarden en openheid

Het gebied van Wenum Wiesel is groot en kent verschillende verschijningsvormen. Het westelijk deel heeft hoge landschappelijke kwaliteiten en is kleinschalig van aard door de afwisseling van open weides en landschappelijke beplantingen. Het noordelijk deel en vooral het noordoostelijke deel heeft een sterk agrarisch karakter en is zeer open. Het gebied rondom

de Oude Zwolseweg heeft een meer stedelijk karakter door de aaneengesloten bebouwing. De kavel waar het hier om gaat ligt ingesloten in bestaande woonbestemmingen. Er is hier geen sprake van een open landschap of landelijk karakter maar het betreft een “leeg” perceel tussen overwegende bebouwing. Dit lege perceel heeft geen landschappelijke waarde en heeft ook geen relatie met het omliggende landschap. Van een “afbreuk aan het behoud van landschappelijke waarden” of “dreigend verlies van openheid in het (historisch) landschap” is dan ook geen sprake.

Het doorzicht voor zover aanwezig is vooral naar (de achterkanten van) de omliggende bebouwing maar er is geen doorzicht of overgang naar omliggend landschap.

De bouw van een woning is hier een logische en vanzelfsprekende invulling die helemaal past in de ruimtelijke structuur.

Ter illustratie verwijzen wij naar onderstaande kaart met de aanwezige bebouwing en grijs gekleurd de betreffende kavel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.



Dorpsvisie Wenum Wiesel 2012-2020

De dorpsvisie is niet door de gemeenteraad vastgesteld, noch door het college. Het document is ter kennisneming aangenomen door zowel college als raad. De dorpsvisie geeft aan hoe het dorp zelf kijkt naar de eigen omgeving en samenleving, welke kwaliteiten er volgens de dorpsraad zijn te ontdekken etc.

B. Burgerparticipatie en communicatie

In de gemeentelijke notitie Samen voor kwaliteit is de wijze van communicatie met de burger beschreven. Dit is de communicatie die voorafgaat aan de formele procedure zoals die in de wet is beschreven.

In de genoemde notitie is er voor gekozen om de centrale sturing niet door de gemeente te laten plaatsvinden maar om de initiatiefnemers een eigen verantwoordelijkheid te geven. Met de initiatiefnemer is in het anterieure contract overeengekomen dat na afstemming met de dorpsraad, de omwonenden en belanghebbenden over de voorgenomen ontwikkeling worden geïnformeerd en om daarvoor het draagvlak te verkennen.

De gemeente verwacht derhalve dat de ontwikkelende partij in het overleg gaat investeren om zodoende draagvlak voor het initiatief te verkrijgen. De verantwoordelijkheid over de wijze van communiceren ligt bij de initiatiefnemer en het is aan hem of haar om daarover passend overleg over te voeren. Wij hebben bij de voorbereiding van het bestemmingsplan gevraagd om een terugkoppeling van het overleg en deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast informeert de gemeente als service via een bewonersbrief de directe omgeving over de voorgenomen planherziening.

Het ontbreken van draagvlak of het niet of onvoldoende verkennen van draagvlak is sec geen argument om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Centraal staat ter beoordeling of het

bestemmingsplan voldoet aan goede eisen van ruimtelijke ordening.

5 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

5.1 Dorpsraad Wenum Wiesel p/a Kostverloren 14, 7316 MN Wenum Wiesel

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 24 juli 2017.

Inhoud van de zienswijze

- a. De voorgestelde wijziging doet afbreuk aan het behoud van landschappelijke waarden en is daarmee in strijd met de Dorpsvisie en het gemeentelijk beleid. Het gaat hierbij met name om het dreigend verlies van openheid in het (historisch) landschap. Dit type landschap is karakteristiek voor het overgangsgebied “stedelijk naar landelijk”, zoals we dit in bepaalde delen van Wenum Wiesel aantreffen. De Oude Zwolseweg, maar ook delen van de Zwolseweg en de Fluitersweg, zijn hier voorbeelden van. In deze randen is sprake van een stedenbouwkundige overgangszone, waarin bebouwing geleidelijk oplost en overgaat in een landelijk decor. De Dorpsraad en de bewoners van Wenum Wiesel hechten bijzonder aan dit landschap en deze leefomgeving. De waarde hiervan wordt, ook in het bestemmingsplan, meerdere malen aangehaald en dient behouden te blijven. Het vermijden van een “harde” overgang van rood naar groen is cruciaal voor de specifieke stedenbouwkundige kwaliteit van Apeldoorn en haar dorpen. Zie hiervoor, onder andere, de door de gemeente uitgegeven “Kookboeken”.
- b. De voorgestelde bestemmingswijziging is strijdig met het door de gemeente vastgestelde beeldkwaliteitsplan, gepubliceerd op 3 juni 2013, als onderdeel van het bestemmingsplan Wenum Wiesel en Buitengebied. Op de locatie waar de bestemmingswijziging wordt aangevraagd, een voormalig kerkenpad, is sprake van een doorzicht tussen de bebouwing. Als onderschrift bij één van de afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan staat vermeld: “Laat kavels en landjes open zodat het landschap overal ervaarbaar blijft”. Onder de kop “Handreikingen” staat: “Koester de open stukken en doorzichten in de (lint) bebouwing en zorg voor ruime voortuinen, zodat het landelijk karakter zichtbaar blijft. Conclusie: Kennelijk wordt de overgang van “Woonlandschap Wenum Zuid” naar gebied van “voormalige agrarische activiteiten” als zeer waardevol aangemerkt. Het in het collegevoorstel aangehaalde argument dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar zou zijn is een subjectief waarde oordeel van de behandelend ambtenaar. De direct omwonenden (ervaringsdeskundigen), die er blijvend mee geconfronteerd zullen worden, hebben er een totaal andere mening over, hetgeen blijkt uit hun zienswijzen.
- c. Het toestaan van deze bestemmingswijziging (en die op andere vergelijkbare locaties) creëert een ongewenste precedentwerking voor toekomstige initiatieven. Ook de gemeente heeft zich in diverse notities daartegen uitgesproken. Recent heeft de gemeenteraad een vergelijkbaar verzoek tot aanpassing van het Bestemmingsplan, mede gebaseerd op het belang en de argumenten van bewoners en de Dorpsraad, afgewezen. De Dorpsraad gaat er vanuit dat de gemeenteraad aan dat standpunt zal vasthouden en waar nodig zal handhaven. Het gevaar van ambivalentie in besluitvorming ter zake, kan toename van illegale bouwactiviteiten tot gevolg hebben.
- d. Het ingediende initiatief voegt (maatschappelijk) niets toe aan de wel degelijk aanwezige behoefte aan (sociale) huur- en koopwoningen voor starters en senioren. De toetsing aan dit criterium maakt nota bene onderdeel uit van uw Adaptief Programmeren concept. Het gaat daarenboven ten koste van het nog te mogen realiseren bouwvolume tot 2020. De verdere onderbouwing van dit argument is te vinden in de door de gemeente recent uitgebrachte Woonagenda Apeldoorn 2014-2018.
- e. Er is aantoonbaar geen draagvlak voor dit initiatief: Dit blijkt overduidelijk uit de zienswijzen die door omwonenden zijn worden ingediend. In het voorliggende collegevoorstel wordt vermeld dat de aanvrager overleg heeft gehad met omwonenden. Ons is gemeld dat dit niet is gebeurd. Terzijde wordt opgemerkt dat dit een voorwaarde is die, in de met de aanvrager afgesloten anterieure overeenkomst, dwingend is opgenomen. Voorts wordt

gemeld dat de aanvrager contact heeft gehad met de Dorpsraad en dat deze geen bezwaar zou hebben. Dit is onjuist; de architect van het plan heeft in 2015 bij de voorzitter van de Dorpsraad geïnformeerd wat het standpunt van de Dorpsraad zou zijn wanneer er t.z.t. een verzoek tot aanpassing van het Bestemmingsplan zou worden ingediend. De voorzitter heeft geantwoord dat de Dorpsraad in zijn Dorpsvisie heeft aangegeven geen voorstander te zijn van bebouwing van open plekken/weilandjes in het overgangsgebied en dat een definitief standpunt pas gegeven kan worden op het moment dat het plan ter visie wordt gelegd. Resumerend verzoekt de Dorpsraad Wenum Wiesel de Gemeenteraad het volgende te besluiten:

1. Het ingediende verzoek tot bestemmingswijziging Oude Zwolseweg naast 37 af te wijzen.
2. Te benadrukken dat het open en landelijk karakter voor dit gebied en andere vergelijkbare locaties in Wenum Wiesel beschermd en behouden moet blijven, conform het gestelde in het Bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied en de Dorpsvisie Wenum Wiesel.

Beoordeling

- a. Wij verwijzen naar de thematische beantwoording onder 4.A. Opgemerkt wordt dat de gemeentelijke beoordeling van dit ruimtelijk initiatief integraal heeft plaatsgevonden. Zo is het verzoek ondermeer beoordeeld op basis van stedenbouwkundige, planologische, landschappelijke en beleidsmatige aspecten. De conclusie van de integrale beoordeling van dit initiatief is dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de gevraagde herziening van het bestemmingsplan. Daarom is een anterieur contract aangeboden en aangegaan voor deze planontwikkeling.

Na kennisneming van deze zienswijzen stellen wij vast dat er geen ruimtelijke argumenten zijn om planologische medewerking aan de beoogde woning die aansluit op het bestaande lint, te onthouden. De bouw van een woning ter plaatse is een logische en vanzelfsprekende invulling die past binnen de ruimtelijke structuur.

Overigens zijn wij met de dorpsraad van mening dat er vele delen in Wenum Wiesel aanwezig zijn die niet voor bebouwing in aanmerking komen. Zo is er bij de vaststelling van het moederplan Wenum Wiesel en buitengebied een veelheid aan kwalificaties aan het plangebied gegeven door middel van waarden en aanduidingen zoals bijvoorbeeld: beschermd dorpsgezicht, open landschap, reliëf, kleinschaligheid, natte natuur. En dat is terecht gegeven het fraaie gebied.

- b. Het beeldkwaliteitsplan is op 3 oktober 2013 vastgesteld tegelijk met het bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied.

Het beeldkwaliteitplan voor Wenum Wiesel bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat handreikingen en de bedoeling van deze handreikingen zijn om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen inspiratie en aanbevelingen te bieden om tot een mooi en haalbaar plan te komen. Een plan dus dat passend is in het gebied.

Deze handreikingen zijn niet dwingend en aanvrager heeft volledige keuzevrijheid om wel of niet uitvoering te geven aan die handreikingen.

De regels waaraan wij aanvragen toetsen staan in het andere deel: het formele welstandskader. Hieraan hebben wij aanvragen om vergunning te toetsen. Dit deel van het beeldkwaliteitplan bevat geen bepalingen die zich verzetten tegen onderhavig bestemmingsplan.

Zoals onder a is aangegeven zijn wij van oordeel dat de bouw van een woning stedenbouwkundig goed inpasbaar en ruimtelijk alleszins aanvaardbaar is.

Overigens merken wij op dat op 15 juni 2017 de welstandsnota aantrekkelijk Apeldoorn 2017-2020 is vastgesteld onder intrekking van o.a het beeldkwaliteitsplan voor Wenum Wiesel.

- c. Wij zijn van oordeel dat honorering van dit verzoek niet leidt tot ongewenste precedentwerking. Er heeft er een zorgvuldige afweging plaats gevonden terwijl er andere aanvragen zijn die eveneens na een zorgvuldige afweging zijn afgewezen.
- d. Dat klopt. Het planinitiatief draagt niet rechtstreeks bij aan de aanwezige behoefte aan woningen voor starters en senioren, voor zover het huishoudens betreft met een lager inkomen. Het gemeentelijk woningbouwprogrammering legt niet vast dat uitsluitend voor deze doelgroepen gebouwd moet worden.
- e. Wij verwijzen naar de thematische beantwoording onder 4.B.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 juli 2017

Inhoud van de zienswijze

- a. Er gaat een groot stuk verloren van het karakter dat de Oude Zwolseweg kenmerkt namelijk de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied;
- b. Tussen de percelen 37 en 39 is weinig ruimte zodat er alleen een bijzonder klein en onooglijk huisje mogelijk is;
- c. Het woongenot komt onder druk te staan. De woning is aangekocht vanwege het ruime en landelijke karakter; Ten tijde van de aankoop was er geen sprake van dat ter plaatse een woning kon worden toegestaan;
- d. Verwacht een waardevermindering van de woning en zal een verzoek indienen om planschade.

Beoordeling

- a. Wij verwijzen naar de thematische beantwoording onder 4.A.
- b. Deze zienswijze wordt beoordeeld onder 4.A. Aanvullend merken wij op dat het perceel ca 14 meter breed is en de breedte van het bouwvlak 8 meter.
- c. Ten tijde van de aankoop in 2008 was er geen bouwmogelijkheid voor een woning. Dit wil echter niet zeggen dat de bouw van een woning altijd onmogelijk zou zijn. Op basis van het verkavelingsritme, het omsloten zijn van de huidige kavel met woonbebouwing en het feit dat er geen landschappelijke of andere beschermen waardige waarden in het geding zijn, achten wij deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen en passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. Met deze maatschappelijke ontwikkeling had derhalve rekening kunnen worden gehouden ook al bestond ten tijde van de aankoop daarop geen zicht.
- d. Een verzoek om bestemmingsplan schade wordt door ons in behandeling genomen zodra dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor de procedure verwijzen naar de vastgestelde planschadeverordening.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5.3 OMVR advocaten en notariaat, Postbus 87, 3840 AB Harderwijk namens [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 5 juli 2017.

Inhoud van de zienswijze

- a. De woning van reclamant betreft een vrijstaande woning gelegen in een blok van 3 bij elkaar staande woningen. Direct naast de woning van cliënte is een open terrein gelegen (dat men voornemens is te bebouwen) en naast de woning gelegen aan de Oude Zwolseweg 33 is een open terrein gelegen. Verder kenmerkt de omgeving zich door de vele open onbebouwde plekken waardoor er sprake is van een open karakter. Een en ander komt duidelijk naar voren uit de overgelegde foto van de omgeving. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op het naast de woning van cliënte gelegen perceel een woning worden gebouwd met een goothoogte van 4 meter en

- een inhoud van 700 m³. Voorts mogen er bijgebouwen worden gerealiseerd en voorzieningen ten behoeve van het houden van paarden.
- b. Op de plankaart staat een vlak getekend binnen het te bebouwen perceel. De vraag is evenwel wat de betekenis van dit bouwvlak, nu hierin geen link wordt gemaakt met de planvoorschriften. Hierin staat namelijk niet opgenomen dat de woning moet worden gesitueerd in het bouwvlak. Immers er staat dat per bestemmingsvlak één hoofgebouw is toegestaan. Er staat niet aangegeven dat dit bouwwerk binnen het bestemmingsvlak kan worden gerealiseerd.
 - c. In de toelichting bij het bestemmingsplan in paragraaf 6.1 staat een onjuistheid vermeld. Hierin staat aangegeven dat de initiatiefnemer over de ontwikkeling contact zou hebben gehad met de dorpsraad en omwonenden en het resultaat van het overleg was dat het plan niet leidt tot indringende bezwaren vanuit de omgeving. Dit is niet correct. Cliënte heeft de dorpsraad benaderd en de raad verzocht aan te geven of dit het geval was en zo ja waarom er geen bezwaren waren, zonder dat de naaste omwonenden hierin waren gekend. De Dorpsraad heeft aan cliënte medegedeeld dat er tussen de raad en de Initiatiefnemer geen overleg is geweest en de Dorpsraad mitsdien met geen enkel plan heeft ingestemd. Bovendien heeft geen overleg plaatsgevonden met omwonenden.
 - d. Reclamant is van mening dat medewerking aan een bestemmingswijziging leidt tot ongewenste precedentwerking. Immers er zijn meerdere lege plekken in bebouwing aan (onder meer) de Oude Zwolseweg. Medewerking aan onderhavig bestemmingsplan brengt met zich mee dat andere ontwikkelaars, met de wens om op de lege plekken woningen te ontwikkelen, hierop een beroep kunnen teneinde hun plannen te verwezenlijken. In dat kader gaat volgens cliënte het gezegde van de "schaap over de dam" op. Er zullen meerdere volgen. Cliënte is van mening dat in het ontwerp bestemmingsplan hiermee geen rekening is gehouden en dit onvoldoende in kaart is gebracht. Ten gevolge van de precedentwerking is cliënte van mening dat hierdoor de in het bestemmingsplan omschreven geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar minder bebouwd gebied (het onderhavige gebied) naar buitengebied in het gedrang komt. Cliënte is van mening dat met de voorgestelde wijziging via onderhavig ontwerpbestemmingsplan te weinig rekening is gehouden met de gevolgen hiervoor voor naburige percelen. Indien dit door de mededeling dat er geen bezwaren zijn van de Dorpsraad, zoals verwoord in paragraaf 6.1, wordt getracht te ondervangen, deel ik u namens cliënte mede dat nu er geen sprake is geweest van enig overleg, noch met de dorpsraad, noch met cliënte en/of andere omwonenden zelf, dit geen opgeld kan doen. In zoverre is volgens cliënte sprake van een ondeugdelijke ruimtelijke onderbouwing.
 - e. Bovendien worden daarbij de mogelijkheden tot het oprichten van bijgebouwen en andersoortige bouwwerken buiten beschouwing gelaten. Wanneer wordt gekeken naar de lijst met mogelijk op te richten bouwwerken, worden er (onder meer) faciliteiten toegelaten voor het hebben en houden van paarden. Ook dit genereert overlast dat onvoldoende in kaart is gebracht.

Beoordeling

- a. De voorgestane planologische ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving zoals dat onder de thematische beantwoording onder 4.A is beschreven.
- b. Die link is er wel. In artikel 5.1 van de regels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden opgericht tenzij anders is bepaald.
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder 4.B.
- d. Wij zijn van oordeel dat deze planologische ontwikkeling past binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Wij verwijzen verder naar de thematische beantwoording onder 4.A.
- e. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld een paardenbak, achten wij passend binnen de ruimtelijke structuur van Wenum Wiesel. Overlast wordt voorkomen doordat het bestemmingsplan een minimale afstand voorschrijft van 50 meter tot een (bedrijfs)woning van een derde.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5.4 [...] mede ondertekent door 38 personen:

1. [...];
2. [...];
3. [...];
4. [...];
5. [...];
6. [...];
7. [...] ;
8. [...];
9. [...] ;
- 10.[...];
- 11.[...];
- 12.[...];
- 13.[...];
- 14.[...];
- 15.[...];
- 16.[...];
- 17.[...];
- 18.[...];
- 19.[...];
- 20.[...];
- 21.[...];
- 22.[...];
- 23.[...];
- 24.[...];
- 25.[...];
- 26.[...];
- 27.[...];
- 28.[...];
- 29.[...];
- 30.[...];
- 31.[...];
- 32.[...];
- 33.[...];
- 34.[...];
- 35.[...];
- 36.[...];
- 37.[...];
- 38.[...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 18 juli 2017.

Inhoud van de zienswijze

- a. De verbazing wordt uitgesproken dat er in de toelichting wordt vermeld dat er nauw overleg is geweest tussen de initiatiefnemer en eigenaar van de gronden met de omwonende en de dorpsraad. (Zie punt 6.1 van de toelichting) Dit is absoluut niet het geval, er is geen contact geweest met de omwonenden noch met de dorpsraad, dat dit dan wel wordt gesuggereerd, wordt erg kwalijk gevonden.
- b. Reclamanten zijn het totaal niet eens met het bestemmingsplan. Dit wordt gezien als het verlies van het landelijke karakter van Wenum Wiesel en vermindering van het karakter en het woongenot. De waarde van de woningen zullen hierdoor dalen.
- c. Tevens betreft het een heel smal stukje land, de woning zal er echt tussen gepropt moeten worden. Ook dit is niet in lijn met de overige woningen die in deze buurt te vinden zijn, deze zijn allen ruimer opgezet, dit komt niet ten goede van het karakter van de buurt.
- d. Voor de direct omwonenden is er een groot stuk privacy verlies door bebouwing op dit smalle perceel en ook een groot gedeelte van licht inval zal verloren gaan. Wanneer er voor dit perceel een bestemmingswijziging wordt toegestaan zal er voor alle vrije stukjes weiland al snel een dergelijk verzoek worden ingediend, hierdoor zal het landelijke karakter al snel worden volgebouwd met als gevolg "een stadse uitstraling". De buurt staat niet achter dit plan, vandaar dat deze zienswijzen door meerderen wordt ondertekend.

Beoordeling

- a. Wij verwijzen naar de thematische beantwoording onder 4.B.
- b. De voorgestane ontwikkeling vinden wij in overeenstemming met de ruimtelijke structuur van Wenum Wiesel. Op basis van het verkavelingsritme, het omsloten zijn van de huidige kavel met woonbebouwing en het feit dat er geen landschappelijke of andere beschermen waardige waarden in het geding zijn, achten wij deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen en passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. Met deze maatschappelijke ontwikkeling had derhalve rekening kunnen worden gehouden ook al bestond ten tijde van de aankoop daarop geen concreet zicht. Voorts verwijzen wij naar de thematische beantwoording onder 4.A.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b.
- d. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

6 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

In de regels wordt in artikel 1.14 het begrip begeleid wonen geschrapt en in artikel 3.1

(Wonen -2) de zinsnede "waaronder begeleid wonen" geschrapt;

In dit verband wordt verwezen naar de brief die u heeft gehad over de in procedure zijnde parapluherziening begeleid wonen.

In de toelichting wordt onder hoofdstuk 2.7 het nieuwe welstandsbeleid beschreven.