

## Raadsbesluit

Nr. 118-2018

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 Zwolseweg 390 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1322-ont1, met ingang van 1 maart 2018 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 15 november 2018, nr. 118-2018, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin enige 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. 22 juni 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 wijziging(en) 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;

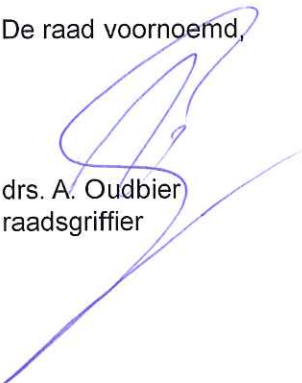
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:


1. Aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Zwolseweg 390 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1322-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 22 november 2018

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier  
raadsgriffier



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

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
22 november 2018

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Zwolseweg 390  
Wenum Wiesel

Voorstel nr  
118-2018

Datum  
15-11-2018

Portefeuille  
J. Joon

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 Zienswijzennota 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 Zwolseweg 390 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1322-vas1, dat betrekking heeft op de functieverandering van bedrijf (tuincentrum) naar wonen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

### Toelichting

#### 1. Inleiding

##### Aanleiding

Het verzoek voor de functieverandering van bedrijf (tuincentrum) naar wonen past binnen het geldende functieveranderingsbeleid. Het biedt mogelijkheden voor verbetering van landschappelijke kwaliteit doordat er ruimte ontstaat voor realisatie van een agrarische weide ter plaatse van de bedrijfsbestemming en het versterken van de kamerstructuur van het gebied. Daarnaast zullen er, door toepassing te geven aan het regionale functieveranderingsbeleid, veel kassen gesloopt worden (ontstening), waarbij twee nieuwe woningen gerealiseerd worden.

Het perceel Zwolseweg 388 maakt deel uit van dit bestemmingsplan om de aanwezige bedrijfswoning op een correcte wijze planologisch vast te leggen en het perceel behoudt de bedrijfsbestemming.

##### Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Zwolseweg 390 Wenum Wiesel heeft met ingang van 1 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee 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. Doordat er overleg is geweest tussen de aanvrager en de indieners van de zienswijzen of het mogelijk is om elkaar tegemoet te komen –wat helaas niet gelukt is- is

deze termijn niet gehaald.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Zwolseweg 390 Wenum Wiesel vast kan stellen.

## **2. Kader**

De Gelderse gemeenten hebben binnen de Stedendriehoek afspraken vastgelegd over het aantal woningen dat per gemeente kan worden gerealiseerd in de periode 2015-2024. De opgave bedraagt 7.640 woningen. Het vormt de basis voor programmatische afwegingen volgens de Ladder Duurzame Verstedelijking. De opgave voor Apeldoorn is vastgelegd op 3.500 woningen (netto toevoeging), welke in 2018 is verhoogd met 882 woningen. De onderhavige functieverandering is daarin opgenomen. Tot slot wordt opgemerkt, dat deze locatie is opgenomen in de overgangsbepaling (artikel 4.2) van de kaderstellende notitie nieuwbouw van woningen in Wenum-Wiesel.

## **3. Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het bestemmingsplan maakt de functieverandering van bedrijf (tuincentrum) naar wonen mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

## **4. Argumentatie**

Bij deze ontwikkeling is sprake van functieverandering, waarbij veel kassen gesloopt worden (ontstening) en kwaliteit wordt toegevoegd aan het gebied mede door een landschappelijk inrichtingsplan, welke als voorwaardelijke verplichting is gesteld.

## **5. Maatschappelijk draagvlak**

De aanvrager heeft de ontwikkeling met alle direct omwonende besproken zoals dat gebruikelijk is in een kleine gemeenschap als Wenum Wiesel. Maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling is er in de buurt met uitzondering van de zienswijze tegen de situering van de twee nieuwe woningen. Ook is er overleg geweest tussen de aanvrager en de indieners van de zienswijzen of het mogelijk is om elkaar tegemoet te komen, maar dit is helaas niet gelukt.

De dorpsraad heeft aangegeven dat de beoogde ontwikkeling niet bezwaarlijk te vinden.

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De essentie van de zienswijzen betreft:

- door de twee nieuwe woningen wordt het vrij uitzicht ernstig aangetast;
- het verzoek is om de twee nieuwe woningen naar het oosten te verschuiven.

Wij stellen u voor aan niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, want bij de ruimtelijke situering van de twee nieuwe te realiseren woningen is voldoende rekening gehouden met de bestaande woning met bebouwing van reclamant. Tot slot stellen wij u voor twee ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen voor een juridisch correcte borging van de voorwaardelijke verplichting respectievelijk woningsplitsing overeenkomstig het gemeentelijke woningbouwprogramma 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. In dit geval zijn twee zienswijzen ingediend. Hierdoor is de mogelijkheid aanwezig dat beroep tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt ingediend. De zienswijzen zijn zorgvuldig en uitgebreid beantwoord. De mogelijkheid is aanwezig dat op basis hiervan van indiening van een eventueel beroep wordt afgezien.

## **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.

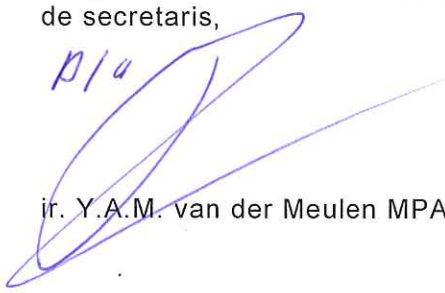
#### 8. Communicatie van het besluit

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  
de secretaris,

 P/a  
ir. Y.A.M. van der Meulen MPA

de burgemeester,

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

raad d.d. 22 NOV. 2018

voorstel van b. en w. zonder  
beraadslaging en zonder hoofdelijke  
stemmingen aangenomen

## Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan ZWOLSEWEG 390 WENUM WIESEL

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 1 maart 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

### 2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant, een huis-aan-huis blad en op de website van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan was via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te raadplegen.

De indieners van zienswijzen zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het bestemmingsplan (inclusief zienswijzen) in de PMA en door de gemeenteraad.

De aanvrager heeft de ontwikkeling met alle direct omwonende besproken zoals dat gebruikelijk is in een kleine gemeenschap als Wenum Wiesel. Maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling is er in de buurt met uitzondering van één zienswijze van één reclamant, die bezwaar maakt tegen de situering van de twee nieuwe woningen. Ook is er overleg geweest tussen de aanvrager en de indieners van de zienswijzen of het mogelijk is om elkaar tegemoet te komen, maar dit is helaas niet gelukt.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

#### 3.1

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 14 maart 2018.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Door de situering van de twee nieuwe woningen wordt het vrije uitzicht ernstig aangetast. De nieuwe woningen en de erven komen kort op de woning en het erf, waarbij ook de overkant al bebouwd is. Hierdoor komt reclamant volledig tussen de bebouwing te wonen, terwijl er al 25 jaar zeer tevreden gewoond wordt.
- b. Het verzoek is daarom om de twee nieuwe woningen naar het oosten te verschuiven naar het midden van het perceel om voor iedereen een acceptabele oplossing te realiseren.

#### *Beoordeling*

- a. De twee nieuw te realiseren woningen zijn resultaat van het geldende functieveranderingsbeleid. Dit beleid gaat uit van transformatie van het erf. Het erf van het tuincentrum is nogal ruim. Voor situering van de twee nieuw te realiseren woningen is gekozen om deze op een logische wijze te positioneren:
  - op het erf van de te wijzigen bedrijfsbestemming;
  - te ontsluiten via de bestaande inrit aan de openbare weg;
  - met een landschappelijk inrichtingsplan, welke als voorwaardelijke verplichting is gesteld;
  - en op ruime afstand van de bestaande woning van reclamant. Het meest nabijgelegen bouwvlak, het vlak waarbinnen volgens het bestemmingsplan een woning wordt gebouwd, ligt op circa 23 meter afstand van het perceel van reclamant. Deze afstand is ruimtelijk aanvaardbaar.

Tenslotte is het recht op uitzicht niet wettelijk vastgelegd en bestaat ook geen ongeschreven rechtsregel op basis waarvan een beroep op een recht op uitzicht kan worden gedaan. Door een circa 1,5 meter hoge groene begroeiing als terreinafscheiding aan de oostzijde van het perceel van reclamant is reeds sprake van een enige beperking van het vrije uitzicht in de richting van de twee nieuw te realiseren woningen. Van een onaanvaardbare beperking van het vrije uitzicht is daarom geen sprake. Overigens blijft het uitzicht aan de voorzijde als gevolg van dit plan ongewijzigd, vindt er aan de achterzijde van de juist een verbetering van de planologische situatie plaats en is op het perceel ten westen van het perceel van reclamant geen bebouwing.

Bij de ruimtelijke situering van de twee nieuw te realiseren woningen is daarom voldoende rekening gehouden met de bestaande woning met bebouwing van reclamant.

- b. Voor het verzoek om de twee nieuwe woningen naar het oosten te verschuiven zal de toekomstige landschappelijk gewenste weide moeten worden opgeofferd. Het doorzicht vanaf de openbare weg naar deze toekomstige weide is ruimtelijk van belang. Dit belang van 'afwisseling tussen open weiltes (openheid) en bebouwing' is als belangrijke karakteristiek van Wenum Wiesel vastgesteld in de op 31 mei 2018 door gemeenteraad vastgestelde kaderstellende notitie nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel. Tot slot wordt opgemerkt, dat deze locatie is opgenomen in de overgangsbepaling (artikel 4.2) van deze notitie.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **3.2**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 22 maart 2018.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. In dit ontwerp staat het adres Zwolseweg 388-390 vermeld. Dit is niet juist, want het moet alleen Zwolseweg 390 zijn. Zwolseweg 388 is een ander kadastraal nummer, moet

behouden blijven en . Dit is bij de gemeente ook bekend als bedrijf Zwolseweg 388. Het zijn twee kadastrale nummers en Zwolseweg 390 is een apart kadastraal nummer. Dit is van . Samengevat Zwolseweg 388 blijft een bedrijfsbestemming.

#### *Beoordeling*

- a. Het bestemmingsplan heeft de naam ZWOLSEWEG 390 WENUM WIESEL, want in het bestemmingsplan wordt de functieverandering van bedrijf (tuincentrum) naar wonen planologisch mogelijk gemaakt. Het perceel Zwolseweg 388 maakt deel uit van dit bestemmingsplan om de aanwezige bedrijfswoning op een correcte wijze planologisch vast te leggen en het perceel behoudt de bedrijfsbestemming.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **4 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

### **Artikel 5**

Artikel 5.5.1 voorwaardelijke verplichtingen is geschrapt en artikel 10 overige zone - voorwaardelijke verplichting is ingevoegd, waarna artikel 10 tot en met 18 zijn vernummerd naar artikel 11 tot en met 19. Voor een juridisch correcte borging van de voorwaardelijke verplichting.

### **Artikel 7**

Artikel 7.3 is de woningsplitsing gewijzigd in een afwijkingsbevoegdheid woningsplitsing overeenkomstig het gemeentelijke woningbouwprogramma.