

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Fluitersweg tussen 9 en 17 Wenum Wiesel

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 11 december 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 5 zienswijzen ingediend.
- 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

Tijdens de voorbereidingen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd over zijn bouwvoornemen. Dit heeft voor hem geen aanleiding opgeleverd om zijn voornemen bij te stellen. Later zijn de omwonenden per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder zienswijzen kenbaar maken over het ontwerpbestemmingsplan. Aan de indieners van de zienswijzen is op ambtelijk niveau de mogelijkheid geboden om hun zienswijze mondeling toe te lichten. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. De mondelinge toelichtingen zijn betrokken bij de beoordeling van de zienswijzen.

### 3 Zienswijzen

#### *Vooraf*

In de onderstaande beoordelingen wordt een aantal maal ingegaan op de totstandkoming van nieuw beleid, het bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied' en op de onderlinge samenhang. Daarbij is de chronologische volgorde van de verschillende documenten van belang. Om dat extra inzichtelijk te maken is, als bijlage bij deze nota, een tijdslijn opgenomen.

#### 3.1 Zienswijze ingediend door de volgende personen:

**[relamanten 1.1 t/m 1.45];**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 19 januari 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Een woonbestemming toekennen aan het plangebied is in strijd met het provinciale en gemeentelijke beleid. Het gaat dan om het bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied', de Structuurvisie Apeldoorn, het Streekplan Gelderland en de dorpsvisie Wenum Wiesel. Het plangebied is gelegen in een overgangszone van stedelijk naar landelijk gebied. Deze overgang moet volgens de aangehaalde documenten beschermd worden.
- b. Reclamanten vrezen dat het toestaan van de nieuwe woning leidt tot precedentwerking voor toekomstige woningbouwinitiatieven in Wenum Wiesel. Het zal dan vrijwel altijd gaan om de bouw van dure koopwoningen. In Wenum Wiesel is geen behoefte aan woningen in een dure categorie. Dit blijkt ook uit Woonagenda Apeldoorn 2014-2018 en de inspraaknota van bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied'.
- c. In het plan wordt onderbouwd dat de nieuwe woning toegestaan is op grond van beleid voor het stedelijk gebied. Het verzuimt echter aan te tonen dat het bestemmingsplan bijdraagt aan de beleidsdoelen van datzelfde beleid. Ook wordt niet duidelijk hoe het bestemmingsplan bijdraagt aan het verbeteren van de leefkwaliteit van de huidige en toekomstige Apeldoorners. Dat terwijl dit wel zou moeten, gezien de gemeentelijke structuurvisie.
- d. Bij de toelichting van het bestemmingsplan is een natuurwaardenonderzoek gevoegd. Hierin is niet het goede gedeelte van het perceel onderzocht. In het onderzoek is namelijk het gedeelte onderzocht dat een agrarische bestemming houdt.
- e. In de Structuurvisie staat dat anno 2013 gekozen wordt voor een restrictief beleid voor kleinschalige initiatieven. Dit betekent dat er een zwaarwegend maatschappelijk belang mee gediend moet worden en dat een kwalitatieve, programmatische afweging gemaakt moet worden. In dit geval is er geen sprake van een maatschappelijk belang en of de genoemde afweging is gemaakt, blijkt niet uit het plan.
- f. Er is geen inspraakmogelijkheid geweest omdat het bestemmingsplan weinig invloed op de omgeving heeft. Ook heeft de initiatiefnemer verzuimd om met de buurt af te stemmen. Dat had hij procedureel wel moeten doen. Hiermee hadden de belangen van de buurt meegewogen kunnen worden in het plan. De gemeente heeft niet gecontroleerd of deze afstemming heeft plaatsgevonden.

### *Beoordeling*

- a. In de zienswijze wordt een aantal documenten aangehaald. Deze worden eerst puntsgewijs behandeld. Daarna wordt, vanuit stedenbouwkundige optiek, ingegaan op de ligging in een overgangszone.

#### Bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied

In de toelichting bij het bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied' wordt ingegaan op de landschappelijke waarden in het gebied en de gewenste bescherming daarvan. Dit is doorvertaald in regels. Waar die regels gelden is te zien op de plankaart. Op die manier geeft de plankaart ook aan waar de beschreven waarden van toepassing zijn. Zo is aan waardevolle open gebieden de gebiedsaanduiding 'open landschap' toegekend en voor gebieden waar de kleinschaligheid waardevol is, de gebiedsaanduiding 'kleinschaligheid'. Op het plangebied van onderhavig plan rust een dergelijk beschermingsregime niet in bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied'.

#### Nota inspraak en overleg van bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied

De inspraaknota van bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied' bevat een passage met daarin een algemene beantwoording van verzoeken tot woningbouw. Hierin wordt duidelijk dat het toevoegen van burgerwoningen in het buitengebied in beginsel niet gewenst is. Uit dezelfde passage wordt echter ook duidelijk een gedeelte van Wenum Wiesel, inclusief het plangebied, als stedelijk gebied getypeerd. Daar gelden andere uitgangspunten voor het toevoegen van nieuwe woningen.

#### Structuurvisie Apeldoorn

In de zienswijze worden passages aangehaald die zouden voorkomen in de Structuurvisie Apeldoorn. Deze passages komen echter niet uit de structuurvisie, maar uit de toelichting bij bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied', waarin de

structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (van het Rijk) wordt aangehaald. In de betreffende passages worden de consequenties van dit rijksbeleid voor het bestemmingsplan voor Wenum Wiesel bepaald. Zo wordt inderdaad gesteld dat verstedelijking van het platteland voorkomen dient te worden. Dat wordt echter gevolgd door een zin die zegt dat in de dorpen Wenum en Wiesel functies van meer stedelijke aard in principe mogelijk zijn.

#### Streekplan Gelderland

Het Streekplan acht binnen waardevolle landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de bijbehorende kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. In het (inmiddels vervallen) Streekplan maakte het plangebied geen onderdeel uit van een waardevol landschap.

#### Dorpsvisie Wenum Wiesel

De dorpsvisie Wenum Wiesel stelt in het hoofdstuk 'Planologie en karakter': 'Behouden wat er bestaat en uitbreiden met zorg' en 'vooral het weidse landelijke karakter moet behouden blijven'.

Het gaat in dit plan om het toevoegen van een enkele woning, rekening houdend met het aanwezige landschap. Wat ons betreft is sprake van een ontwikkeling die in lijn is met de dorpsvisie Wenum Wiesel. Aanvullend merken wij op dat het eerste citaat, in de dorpsvisie gevolgd wordt door de zinsnede 'ook wanneer gedacht wordt aan verdichting van de bebouwing'. Het tweede citaat duidt, blijkt uit de tekst, op een gevoel dat aanwezig is onder de mensen die geraadpleegd zijn voor de dorpsvisie. Overigens is de dorpsvisie geen formeel vastgesteld beleid.

#### Overgangszone

Ondanks dat behoud van de overgangszone niet dwingend vast ligt in het beleid, is deze overgangzone wel degelijk aanwezig en uitdrukkelijk in beeld geweest bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning op het perceel. In onze optiek is over de hele lengte van de Fluitersweg sprake van een overgang. Vanaf de Oude Zwolseweg is tot aan het plangebied sprake van aaneengesloten lintbebouwing. Vanaf daar neemt de dichtheid van de bebouwing, richting bedrijventerrein Stadhoudersmolen, geleidelijk af.

In deze overgang bevindt zich ook het perceel, waarbinnen het plangebied is gelegen. Grofweg de westelijke helft van het perceel, grenst niet direct aan de weg en ligt ingeklemd tussen het woonperceel Fluitersweg 9 en het bedrijfsperceel Oude Zwolseweg 76. De bijdrage van dit gedeelte aan de beleefbaarheid van de overgang c.q. het landschap is hier beperkt. Anders is dat voor het andere gedeelte van het perceel. Dit gedeelte is goed zichtbaar vanaf de openbare weg, versterkt door de ligging nabij een bocht in de weg. Tevens biedt dit gedeelte zicht op de achterliggende gronden, voornamelijk in de noord-zuidrichting.

Gezien deze situatie is het ruimtelijk goed mogelijk een woning op de westelijke helft te realiseren. Langs de Fluitersweg blijft sprake van een geleidelijke overgang tussen oost en west en is ook de overgang in noord-zuidrichting beleefbaar.

Het overgangsgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van enerzijds stedelijke functies en anderzijds landelijke functies. Feitelijk is er ruimtelijk gezien een afwisseling van open agrarische weilanden met/en kleinere en grotere bedrijven, woningen en bijbehorende functies. Na het toevoegen van de woning blijft deze afwisseling bestaan en ook beleefbaar.

- b. Het bestemmingsplan past binnen het geldende gemeentelijk beleidskader voor woningbouwprogrammering in het algemeen voor de gehele gemeente en voor kleinschalige initiatieven in de dorpen en het landelijk gebied van Apeldoorn in het bijzonder. Bij de totstandkoming van deze kaders zijn op basis van actueel beschikbare behoefte-analyses en afstemming binnen de regioverband afwegingen gemaakt welke sturing op de woningbouwprogrammering gepast is, zowel kwantitatief, als kwalitatief (bijvoorbeeld ten aanzien van prijssegmenten). Van een ongewenste precedentwerking is dan ook geen sprake.

In november 2012 heeft de gemeenteraad de woningbouwprogrammering voor de komende jaren vastgesteld. Dit betrof met name een kwantitatief kader voor de totale gemeente, dat wil zeggen de in totaal aan te houden voorraad van woningbouw-

plannen en de spreiding over de gemeente. Dit raads kader past binnen het provinciale behoeftekader (KWP3) en daaropvolgende binnenregionale verdeling tussen de regio-gemeenten.

Met het kader uit november 2012 als vertrekpunt, is halverwege 2013 programma-tisch ruimte gecreëerd voor kleinschalige initiatieven; initiatieven met minder dan 5 woningen. Dat hebben wij als college gedaan door de notitie Kleinschalige initiatieven vast te stellen. In de zienswijzennota van bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied (d.d. 3 oktober 2013) wordt hierop ook gewezen. Daarmee was de inspraaknota bij dat plan ingehaald door de tijd op dit aspect.

In de zienswijzennota wordt voor vier woningbouwinitiatieven in stedelijk gebied ge-concludeerd dat het niet mogelijk was hiervoor tot een inhoudelijk besluit te komen, omdat niet alle informatie beschikbaar was. Daarop is toegezegd in een later stadium op deze verzoeken terug te komen. Vervolgens hebben wij in november 2013 alsnog inhoudelijk op het initiatief gereageerd dat tot onderhavig plan heeft geleid. Gelet op de genoemde notitie zijn wij daarbij tot de conclusie gekomen dat dit initiatief pro-grammatisch inpasbaar is.

In februari 2014 stelde de gemeenteraad nieuw gemeentelijke woonbeleid vast in de Woonagenda Apeldoorn 2014-2018. Agendapunt daarin is het actueel houden van het programmatische kader, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit heeft geleid, in maart 2015, tot vaststelling door de gemeenteraad van de nota 'Actualisatie woningbouwprogrammering'. Met betrekking tot de programmering in de dorpen en het dure segment wordt het volgende gesteld: *'in 2015 komen tot nadere conclusies voor de woningbouwprogrammering in het landelijk gebied, kwantitatief en kwalita-tief. Onderzocht wordt in hoeverre bijstelling van de huidige programmering aan de orde is. Zowel nieuwbouwplanning in projecten als kleinschalige initiatieven worden betrokken in de afweging. Voorafgaand wordt in samenspraak met stakeholders, waaronder de dorpsraden, een reëel ontwikkelperspectief voor het wonen in de af-zonderlijke dorpen opgesteld.'* Dit houdt in dat, ten opzichte van de algemene be-hoefte-analyse en in het kader van de nota Actualisatie woningbouwprogrammering een verdieping plaats gaat vinden per dorp, ook Wenum Wiesel. Daarbij wordt niet al-leen de behoefte naar aantallen woningen betrokken, maar ook de verdeling over de prijssegmenten. Echter, tot dat over bijstelling nadere besluitvorming heeft plaats ge-vonden blijft het huidige kader voor kleinschalige initiatieven uitgangspunt. Binnen dat kader past het onderhavige bestemmingsplan.

- c. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat het bestemmings-plan past binnen het geldende beleid. Dat houdt ook in dat het plan niet in strijd is met de doelen van dat beleid. Dat is hier voldoende; een (extra) bijdrage aan de be-leidsdoelen hoeft niet verlangd te worden op basis van datzelfde beleid. Wel is waar dat de Structuurvisie Apeldoorn het principe hanteert dat initiatieven die bijdragen aan de 'Buitenstad' welkom zijn. Daarmee is echter nog niet gesteld dat initiatieven die niet direct een bijdrage leveren niet mogelijk zijn, als ze verder wel ruimtelijk in-pasbaar zijn. Overigens zien we een dergelijke bijdrage wel. Zonder een onaanvaard-baar verlies van de ruimtelijke kwaliteit c.q. leefkwaliteit, kan een woning aan het plangebied worden toegevoegd. Hoe beperkt de bijdrage dan ook is, zorgt die woning voor de realisatie van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Met dat programma willen wij zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in de pas gaan lopen. Dat komt ten goede aan het functioneren van de stad. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie Apeldoorn.
- d. In het natuurwaardenonderzoek is een kaart opgenomen die inderdaad doet vermoeden dat alleen de oostelijke helft van het perceel is onderzocht. Evenwel wordt uit de rest van het onderzoek duidelijk dat de westelijke helft wel degelijk is onderzocht. Het onderzoek is aangepast door hierin een betere kaart op te nemen.
- e. Bij dit punt van de zienswijze wordt niet de Structuurvisie aangehaald, maar een pas-sage uit de toelichting bij bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied'. Het gaat om een passage (subparagraaf 2.6.3) waarin het toen geldende, gemeentelijke beleid ten aanzien van woningbouw wordt beschreven. Bij de opstelling van deze tekst was de notitie Kleinschalige initiatieven niet vastgesteld. Zodoende wordt in

deze passage het voorheen geldende, restrictieve beleid beschreven. De passage is dan ook ingehaald door de tijd. Dit blijkt ook uit de zienswijzennota bij het bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied'. Deze nota is onderdeel van het besluit van de raad om dat bestemmingsplan vast te stellen. In de nota, in het algemene deel, wordt de Notitie kleinschalige initiatieven expliciet aangehaald. Daarbij wordt beschreven dat met de notitie kwantitatieve ruimte is ontstaan voor kleinschalige initiatieven en welke toetsingscriteria daarvoor gelden. Tot die criteria behoren maatschappelijke meerwaarde en de kwalitatieve verhouding tot bestaande bouw en bestaande plannen, niet.

- f. Als een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied zijn diverse verzoeken ingediend om woningbouw mogelijk te maken. Middels een algemene beantwoording werd afwijzend op deze verzoeken gereageerd. In die beantwoording wordt onderscheid gemaakt tussen het gedeelte van Wenum Wiesel dat als stedelijk gebied wordt aangemerkt en het gedeelte dat als buitengebied wordt gezien (volgens Streekplan Gelderland 2005 en een onderliggende uitwerking). In het buitengebied werd woningbouw alleen mogelijk geacht in het kader van de functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocatie en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Woningbouw werd in het stedelijke gedeelte niet als kansrijk gezien, met het woningbouwprogramma als reden. Evenwel wordt uit de tekst duidelijk dat het beleid op dat laatste punt in ontwikkeling is.

Na het beantwoorden van alle inspraakreacties volgde het ontwerpbestemmingsplan (terinzagelegging: 21 maart 2013). Hierop kon gereageerd worden in de vorm van zienswijzen. Dit leverde diverse zienswijzen op, waaronder woningbouwverzoeken. Vier van die verzoeken speelde in het stedelijk gebied. Na de zienswijzentermijn werd het beleid qua woningbouwprogramma in juni 2013 aangepast, zoals hiervoor reeds toegelicht. Omdat niet alle informatie voorhanden was, werd besloten de vier genoemde verzoeken in een later stadium inhoudelijk te beoordelen en vervolgens met een inhoudelijke reactie te komen. Het bestemmingsplan werd 3 oktober 2013 vastgesteld. Later, november 2013, werd positief gereageerd op de vier verzoeken. Twee daarvan zijn doorgegaan in een bestemmingsplantraject. Onderhavig plan is het eerste van die twee, waarvan de procedure daadwerkelijk gestart is.

Gedurende de opstelling van onderhavig plan hebben wij de initiatiefnemer aangeraden de omwonenden te informeren over zijn bouwvoornemen. Dit is conform de nieuwe werkwijze die wij sinds begin 2014 hanteren. Voorheen werd dit niet gevraagd. Deze informatievoorziening hebben wij niet gevraagd met het oogmerk om afstemming plaats te laten vinden tussen initiatiefnemer en omwonenden. Belangrijker is dat omwonenden voortijdig worden geïnformeerd over nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving. Gelijkzeitig kan de initiatiefnemer verkennen of voldoende draagvlak bestaat voor zijn voornemen en dat voornemen, wanneer gewenst en mogelijk, bijstellen als hij dat draagvlak als onvoldoende beschouwd. De afweging van belangen dient in het bestemmingsplan plaats te vinden.

Tijdens de voorbereidingen van onderhavig bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden van het perceel geïnformeerd. Dit heeft voor hem geen aanleiding opgeleverd om zijn voornemen bij te stellen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één woning op een onbebouwd perceel. Bezien op het niveau van de stad, is dit een ontwikkeling met een beperkte, ruimtelijke impact. Daarom hebben wij geen inspraakmogelijkheid voor dit plan geboden door een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de formele procedure gestart. Naast de gebruikelijke wijze van publicatie, zijn omwonenden daarover per brief geïnformeerd. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijzen over het plan kenbaar maken bij de gemeenteraad, bijvoorbeeld om de belangen van omwonenden onder de aandacht te brengen.

## *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding om het natuurwaardenonderzoek bij de toelichting bij het plan op een onderdeel aan te passen. Voor het overige wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

### 3.2 [reclamant 2];

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 11 december 2014. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) heeft reclamant gezien dat de status van het plan al niet meer gewijzigd kan worden. Reclamant neemt daarom aan dat tegen de plannen al geen bezwaar gemaakt kan worden. Dat zou zij het liefste doen. Wanneer is de aankondiging in het Gemeentenuw van het Stadblad geweest?
- b. Het plangebied ligt recht tegenover het pand waarin reclamant is gehuisvest. Op dit moment is dat nog een weiland met paarden. Met de nieuwe woning wordt dit uitzicht voorgoed verpest. Reclamant wil dat niet en stelt voor de woning in westelijke richting te verschuiven.
- c. Er staan veel huizen te koop. Is het niet mogelijk dat de initiatiefnemer van het plan elders een woning koopt, in plaats van een nieuw overbodig huis te bouwen.
- d. In het verleden is reclamant verteld, dat in de omgeving niet gebouwd zou worden. Echter, gaandeweg komen er steeds meer gebouwen bij. Reclamant maakt hier bezwaar tegen.
- e. Reclamant wil de gemeente laten weten dat zij niet blij is met alle zgn. industriële bouwsels die verderop aan de Fluitersweg gebouwd worden. Deze zijn volledig overbodig. Het is pure landschapsverpesting.

#### *Beoordeling*

- a. Onderhavig bestemmingsplan is als ontwerp op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Na de vaststelling zal een nieuwe versie geplaatst worden (al dan niet gewijzigd): het vastgestelde plan. Tegen bestemmingsplannen kunnen, 'in plaats van' bezwaarschriften, zienswijzen worden ingediend. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is (onder andere) aangekondigd in het Apeldoorns Stadsblad van 10 december 2014.
- b. De nieuwe woning bevindt zich op een afstand van circa 75 m van de woning aan de Fluitersweg 34. Het uitzicht vanuit deze woning wordt reeds voor een groot deel ingevuld door woningen en de bijbehorende erven. De nieuwe woning gaat slechts een fractie beslaan van dat uitzicht. Gelet op de tussenliggende afstand en de situatie, leidt het bestemmingsplan niet tot een onevenredige aantasting van uitzicht. Bovendien bestaat er geen blijvend recht op uitzicht. Het opschuiven van de woning in westelijke richting is niet mogelijk in verband met de invloed van het bedrijf aan de Oude Zwolseweg 76.
- c. In november 2012 heeft de gemeenteraad de woningbouwprogrammering voor de komende jaren vastgesteld. Uit het woningbouwprogramma blijkt dat in de gemeente Apeldoorn de komende jaren nog een aanzienlijk aantal woningen gebouwd moet worden om vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te houden dan wel brengen. De woning, waarin onderhavig plan voorziet, draagt daaraan bij. Zie ook de beantwoording van punt b. in subparagraaf 3.1.
- d. Dit punt van de zienswijze is van algemene aard en gaat meer om de omgeving van het plangebied dan het bestemmingsplan. In algemene zin willen wij het volgende opmerken. De nieuwere bebouwing in de omgeving van het plangebied betreft met name de uitbreiding van bestaande functies en bedrijventerrein Stadhoudersmolen. Omdat in de zienswijze geen concrete plekken en tijdstippen worden benoemd, is het niet mogelijk te bepalen in hoeverre de nieuwe bebouwing voorzienbaar was of niet.

- e. Het bestemmingsplan gaat niet over bedrijventerrein Stadhoudersmolen. Dit punt van de zienswijze wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.3 Dorpsraad Wenum Wiesel, voorzitter de heer H.J.T. Dijkkamp, p/a Wieselseweg 11, 7345 CB Wenum Wiesel**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 19 januari 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het bestemmingsplan doet afbreuk aan het behoud van landschappelijke waarden en is daarmee in strijd met de Dorpsvisie en het gemeentelijk beleid.
- b. Het bestemmingsplan is strijdig met het beeldkwaliteitplan voor Wenum Wiesel. Uit dit beeldkwaliteitplan blijkt dat de overgang van 'woonlandschap Wenum Zuid' naar het gebied van 'voormalige agrarische activiteiten' als zeer waardevol wordt aangemerkt.
- c. Het medewerken aan dit bestemmingsplan creëert een ongewenste precedentwerking voor toekomstige initiatieven op andere, vergelijkbare locaties.
- d. De nieuwe woning voegt maatschappelijk niet toe aan de aanwezige behoefte aan woningen voor starters en senioren. De toetsing aan dat criterium maakt nota bene onderdeel uit van het gemeentelijke Adaptief Programmeren concept. Ook gaat dit ten koste van het nog te realiseren bouwprogramma tot 2020. Verwezen wordt naar de Woonagenda Apeldoorn 2014-2018.

#### **Beoordeling**

- a. De ligging van het plangebied in een overgangszone is uitdrukkelijk in beeld geweest bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning op het perceel. In onze optiek is over de hele lengte van de Fluitersweg sprake van een overgang. Vanaf de Oude Zwolseweg is tot aan het plangebied sprake van aaneengesloten lintbebouwing. Vanaf daar neemt de dichtheid van de bebouwing, richting bedrijventerrein Stadhoudersmolen, geleidelijk af. In ons beleid ligt niet vast dat het toevoegen van woningen in een dergelijke overgangszone per definitie uitgesloten is.

In deze overgang bevindt zich ook het perceel, waarbinnen het plangebied is gelegen. Grofweg de westelijke helft van het perceel, grenst niet direct aan de weg en ligt ingeklemd tussen het woonperceel Fluitersweg 9 en het bedrijfsperceel Oude Zwolseweg 76. De bijdrage van dit gedeelte aan de beleefbaarheid van de overgang c.q. het landschap is hier beperkt. Anders is dat voor het andere gedeelte van het perceel. Dit gedeelte is goed zichtbaar vanaf de openbare weg, versterkt door de ligging nabij een bocht in de weg. Tevens biedt dit gedeelte zicht op de achterliggende gronden, voornamelijk in de noord-zuidrichting.

Gezien deze situatie is het ruimtelijk goed mogelijk een woning op de westelijke helft te realiseren. Langs de Fluitersweg blijft sprake van een geleidelijke overgang tussen oost en west en is ook de overgang in noord-zuidrichting beleefbaar.

Het overgangsgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van enerzijds stedelijke functies en anderzijds landelijke functies. Feitelijk is er ruimtelijk gezien een afwisseling van open agrarische weiltes met/en kleinere en grotere bedrijven, woningen en bijbehorende functies. Na het toevoegen van de woning blijft deze afwisseling bestaan en ook beleefbaar.

Hoewel de dorpsvisie Wenum Wiesel voor ons geen vastgesteld beleid is, is de nieu-

- we woning op het perceel, gezien het voorgaande, wel in lijn met die visie.
- b. Het beeldkwaliteitplan voor Wenum Wiesel bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat handreikingen. Deze geven initiatiefnemers inspiratie, aanbevelingen en ideeën om tot een mooi en haalbaar plan te komen, dat past in het gebied. Het is uitdrukkelijk aan hen om wel of niet uitvoering te geven aan de handreikingen. De regels waaraan wij aanvragen toetsen staan in het andere deel: het formele welstandskader. Hieraan hebben wij aanvragen te toetsen. Dit deel van het beeldkwaliteitplan bevat geen bepalingen die zich verzetten tegen onderhavig bestemmingsplan. Bovendien wordt door de positionering van de woning op de westelijke helft van het perceel, het oostelijke deel van het perceel vrijgehouden zodat de landschappelijke kwaliteiten daar beleefbaar blijven.
  - c. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan uitgebreid toegelicht, past het bestemmingsplan binnen geldend beleid, voldoet het aan geldende wet- en regelgeving en is de woning ruimtelijk goed inpasbaar. Daarmee zien wij geen aanleiding dat dit tot een ongewenste precedentwerking gaat leiden. Initiatieven die zich op vergelijkbare locaties voordoen, zullen wij langs dezelfde 'lat' leggen.
  - d. Het planinitiatief draagt inderdaad niet rechtstreeks bij aan de aanwezige behoefte aan woningen voor starters en senioren, voor zover het huishoudens betreft met een lager inkomen. Het gemeentelijk kader voor de woningbouwprogrammering bepaalt niet dat uitsluitend voor deze doelgroepen gebouwd dient te worden. Het planinitiatief maakt gebruik van programmeringsruimte voor de dorpen in Apeldoorn zoals uitgewerkt in de notitie Kleinschalige initiatieven. Zie ook de beantwoording van punt b. in subparagraaf 3.1.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.4 [reclamant 4];**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 20 januari 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Aangrenzend aan het plangebied is een bedrijf aanwezig. Door het bouwen van een woning in het plangebied kan dat bedrijf overlast ondervinden. De reclamant wil op voorhand planschade indienen als deze bebouwing tot overlast lijdt.
- b. Ook aangrenzend aan het plangebied is een paardenbak aanwezig, welke tot overlast zou kunnen lijden. Deze eventuele overlast geeft planschade voor de reclamant.
- c. De reclamant heeft bij de gemeente een verzoek ingediend voor het bouwen van een tweetal woningen aan de Oude Zwolseweg 76. Indien de initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan bezwaar maakt tegen dit plan, zal ondergetekende planschade claimen.
- d. Ook is het mogelijk dat er een bedrijfswoning op het achterterrein van de Oude Zwolseweg 76 gebouwd wordt. Door het bouwen van de nieuwe woning kan er planschade ontstaan voor de reclamant.

#### *Beoordeling*

Op ambtelijk niveau is navraag gedaan over wat de reclamant in de zienswijze bedoeld met planschade. De echtgenoot van de reclamant heeft toen toegelicht dat hiermee niet direct (financiële) planschade wordt bedoeld, zoals dat formeel is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Gedoeld wordt op schade door c.q. last van de nieuwe woning bij het blijven gebruiken van het perceel Oude Zwolseweg 76 door de huidige gebruikers.



- a. Voor het bestemmingsplan is specifiek onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het bedrijf aan de Oude Zwolseweg 76 op de nieuwe woning. Geluid is daarbij het bepalende milieuaspect. Uit dit onderzoek blijkt dat, zelfs bij een grotere gebruiksintensiteit van het bedrijfsperceel dan nu het geval, beide functies elkaar niet in de weg zullen zitten.
- b. Een paardenbak is een vergunningplichtig bouwwerk. Voor het perceel Oude Zwolseweg 76 is geen omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een paardenbak. Mede gelet op de bedrijfsbestemming van het perceel, kan het daarom alleen gaan om het op hobbymatige wijze weiden en berijden van paarden op weidegrond. Dat is aanvaardbaar (direct) naast een woonbestemming.
- c. Als het tot een ontwerpbestemmingsplan komt, voor de twee woningen waarvoor de reclamant een verzoek heeft ingediend, staat het een ieder vrij daarover zienswijzen in te dienen. Dat geldt ook voor de initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan. Wij hebben er geen invloed op of die initiatiefnemer dan wel of niet gebruik zal maken van dit recht.
- d. Het realiseren van een bedrijfswoning aan de Oude Zwolseweg zou er toe leiden dat, op minimaal 40 m afstand, een extra woning verschijnt in de omgeving van de nieuwe woning in het plangebied. In die omgeving zijn al diverse andere woningen te vinden. Mede gelet op de ligging van beide percelen ten opzichte van elkaar, zien wij niet in hoe de nieuwe woning en een nieuwe bedrijfswoning elkaar in deze situatie tot last kunnen zijn.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.5 [reclamant 5.1 en 5.2];**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 20 januari 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

#### *Inhoud van de zienswijze*

De zienswijze is deels een herhaling van de zienswijze die in subparagraaf 3.1 is behandeld. Die zienswijze is ook ondertekend door beide reclamanten. Daarom wordt deze zienswijze alleen behandeld, voorzover dat geen herhaling oplevert van de andere zienswijze.

- a. Door het bestemmingsplan wordt het vrije uitzicht in noordoostelijke richting, vanuit de woning van reclamanten, volledig ontnomen. De beslissing van reclamanten om de woning te kopen was gebaseerd op het vrije uitzicht over een agrarische bestemming. Op het moment van koop waren er geen documenten beschikbaar over het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Ook tast de nieuwe woning de privacy aan. Het gevoel van vrij wonen door het aangrenzende weiland (het plangebied) is de reclamanten veel waard. Met de nieuwe woning wordt dit woongenot negatief beïnvloed.
- b. Reclamanten hebben een gevoel van machteloosheid. Het idee dat de gemeente een tweesporig beleid hanteert, geeft de reclamanten een beklemmend gevoel. Deze gevoelens zijn achtergebleven na contact met de initiatiefnemer. Ook zijn in de omgeving soortgelijke aanvragen zonder pardon afgewezen. Waarom wel aan onderhavig plan wordt meegewerkt, is volledig onduidelijk.
- c. De ligging van de woning van de reclamanten wordt minder goed. De woning zal hierdoor in waarde dalen.
- d. Reclamanten vrezen een precedentwerking. Daardoor zal de mooie omgeving vol komen te staan met woningen. Het gevoel van landelijke wonen zal verloren gaan.

### *Beoordeling*

- a. De nieuwe woning komt op minimaal 17 m afstand te staan van de woning van de reclamanten. De nieuwe woning is daarbij zo geïmplementeerd dat de voorgevel van de nieuwe woning niet achter de (verlengde) voorgevelrooilijn van de woning van de reclamanten komt (bezien vanaf de openbare weg). De woning van de reclamanten is georiënteerd op de openbare weg, niet op het plangebied. Daarnaast wordt het uitzicht vanuit de woning van reclamanten reeds voor een groot deel ingevuld door andere woningen en gaat de nieuwe woning een beperkt deel van het uitzicht beslaan. Bovendien wordt door het vrijhouden van de oostelijke helft van het perceel de leefbaarheid van het landschap niet aangetast, ook niet voor reclamanten. In die richting is het vrije uitzicht niet beperkt.

Wel is waar dat het nieuwe woonperceel gaat grenzen aan het woonperceel van de reclamanten. Wij begrijpen dat dit voor hen een wezenlijke verandering van de woon-situatie gaat inhouden. Toch ontstaat hier geen ongebruikelijke situatie; twee zijerven komen in elkaars directe nabijheid te liggen.

Gezien deze situatie is er geen sprake van een onaanvaardbaar verlies aan uitzicht, woongenot en privacy. Bovendien bestaat er geen blijvend recht op uitzicht.

- b. Er is geen sprake van een tweesporig beleid. Elk verzoek om woningbouw mogelijk te maken wordt op dezelfde manier beoordeeld; is het ruimtelijk inpasbaar, voldoet het aan geldend beleid en geldende wet- en regelgeving. In de zienswijze worden geen concrete situaties benoemd, maar in algemene zin willen wij hier het volgende bij opmerken. Het geldende beleid is in de afgelopen jaren op essentiële onderdelen gewijzigd. Lange tijd is het plangebied en de omgeving beleidsmatig getypeerd als buitengebied. Daarbinnen werd het toevoegen van burgerwoning niet wenselijk geacht. Conform dat uitgangspunt zijn diverse woningbouwverzoeken afgewezen. Later is dat provinciaal beleid, in 2006, gewijzigd, waardoor andere uitgangspunten zijn gaan gelden voor het plangebied en de omgeving daarvan. Nadien is meegewerkt aan onderhavig initiatief. Zie hiervoor ook punt b. van de zienswijze onder 3.1.

In de beschreven gevoelens van de reclamanten kunnen en willen wij niet treden. Een ieder is de mogelijkheid geboden om zijn zienswijze kenbaar te maken bij de raad. De reclamanten hebben daarvan gebruik gemaakt.

- c. Eventuele waardedaling van omliggend onroerend goed speelt geen rol bij de ruimtelijke afweging die voor het bestemmingsplan gemaakt moet worden. Wanneer van reclamanten menen dat sprake is van een dergelijke waardedaling door dit bestemmingsplan c.q. planschade kunnen zij daarvoor, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot het vergoeden van planschade indienen. Dat zal de daarvoor bedoelde procedure moeten doorlopen.
- d. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan uitgebreid toegelicht, past dat het bestemmingsplan binnen geldend beleid en aan geldende wet- en regelgeving en dat de woning ruimtelijk goed inpasbaar is. Daarmee zien wij geen aanleiding dat dit tot een ongewenste precedentwerking gaat leiden. Initiatieven die zich op vergelijkbare locaties voordoen, zullen wij langs dezelfde 'lat' leggen.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **4 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht:

Door veranderde wetgeving, kan de bouwverordening sinds 29 november 2014 geen stedenbouwkundige bepalingen meer bevatten. Hiermee is er geen basis meer om parkeernormen op te leggen via de bouwverordening, zoals voorheen gebruikelijk, bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten. Het bestemmingsplan is hiervoor nu het aangewezen instrument. In nieuw vast te stellen bestemmingsplannen zal

een regeling voor parkeren opgenomen moeten worden. Dat laatste is voor het bestemmingsplan gedaan, op basis van de bestaande parkeernorm. Concreet is aan het plan toegevoegd: lid 3.5, sub d. en sublid 3.6.3 (onder vernummering).

Bijlage bij zienswijzennota

Tijdslijn

Bestemmingsplan Fluitersweg tussen 9 en 17 Wenum Wiesel

