

Raadsbesluit

Nr. 64-2018

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 73 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1219-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. 64-2018, met bijbehorende Nota ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld niet tegemoet te komen aan de 101 zienswijzen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota 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 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 101 zienswijzen tegen het bestemmingsplan niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 73 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1219-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 73 Wenum Wiesel

Voorstel nr
64-2018

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 honderd en één (101) 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 73 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1219-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van een woning, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het verzoek van de heer E. van Dijk voor de realisatie van een vrijstaande woning op het ongenummerde perceel ten zuiden van Oude Zwolseweg 73 in Wenum Wiesel, is er op 2 februari 2014 een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is vanwege de gesprekken met de dorpsraad Wenum Wiesel een tijd aangehouden. Op basis van de raadsbrief, het niet vaststellen van bestemmingsplan Fluitersweg tussen 9 en 17 Wenum Wiesel en de wens van de gemeenteraad voor kaderstelling voor Wenum Wiesel is er contact gezocht met de heer E. van Dijk. In een gesprek zijn drie opties besproken (stoppen, wachten op kaderstelling of doorgaan) en heeft de heer E. van Dijk aangegeven doorgang te willen met het bestemmingsplan.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 73 Wenum Wiesel heeft met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn honderd en één (101) zienswijzen, waarvan 99 gelijkloidend, ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Deze termijn is overschreden door de gesprekken met de provincie Gelderland over het woningbouwprogramma met de provincie Gelderland. Het voorliggende voorstel dient om het besluit over vaststelling te nemen.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoord is of uw raad bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 73 Wenum Wiesel vast kan stellen.

2. Kader

- Structuurvisie Apeldoorn biedt ruimte (2013)
- Bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied (2013)
- Notitie kleinschalige woningbouwinitiatieven (2014)
- Woningbouwprogramma 2010-2029

Bovengenoemde kaderstelling betreft vastgesteld beleid. Beoordeling van initiatieven behoort tot de bevoegdheid van het college. Voorbereiding van een bestemmingsplan is een taak van het college, de vaststelling is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij het voorbereiden van bestemmingsplannen hanteert het college ruimtelijke uitgangspunten en kaders die door de raad zijn vastgesteld.

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/niet vastgesteld

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

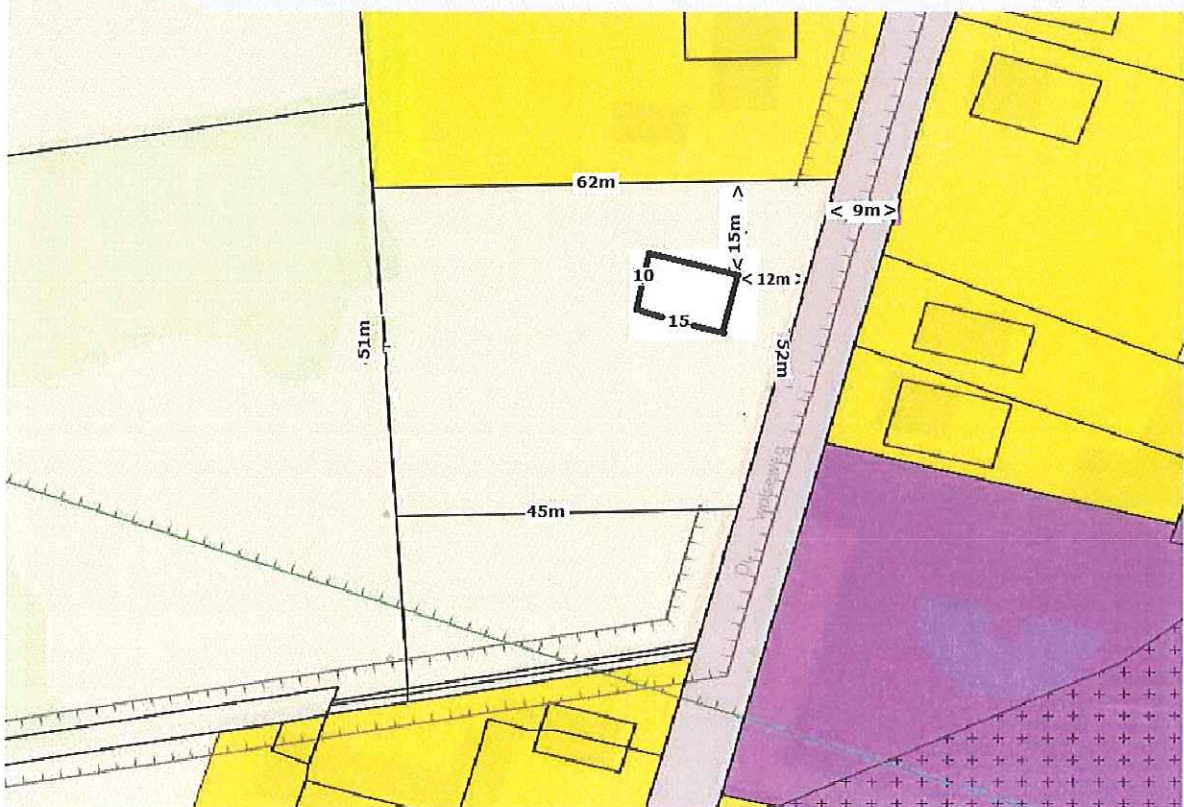
Het bestemmingsplan maakt één (vrijstaande) woning mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Op basis van vastgestelde raadskadere kan op de planlocatie een woning worden gerealiseerd. De haalbaarheid van het verzoek is beoordeeld in de Projectgroep Planinitiatieven (PPI) en als kansrijk beoordeeld. De nieuwe woning voegt zich in de bestaande lintbebouwing in de overgang van stad naar landelijk gebied. De Kookboeken hebben voor het op de planlocatie aanwezige landschapstype verschillende inrichtingswensen geformuleerd, waar de plannen voor een deel van deze inrichtingswensen aan voldoet.

De situering is afgestemd op de omliggende woningen en daarbij is ook rekening gehouden met milieuzones en contouren van omliggende bedrijven.

Langs de Oude Zwolseweg ligt een A-watgang, die via dit bestemmingsplan een beschermingsregime krijgt (voor zover dit binnen het plangebied ligt) en de ontsluiting van de planlocatie gaat via een bestaande uitrit.





5. **Maatschappelijk draagvlak**

Op 14 september 2015 heeft de initiatiefnemer, samen met de initiatiefnemers van 3 andere separate ontwikkelingen in de directe omgeving, een informatiebijeenkomst georganiseerd voor bewoners, dorpsraad Wenum Wiesel en vertegenwoordigers van de gemeente Apeldoorn. Tijdens deze bijeenkomst is een toelichting en inzicht gegeven in de plannen op de locatie Oude Zwolseweg naast 73. Verder is er na de informatiebijeenkomst regelmatig door de gemeente gesproken over de plannen met de Dorpsraad Wenum Wiesel.

Er zijn honderd en één (101) zienswijzen, waarvan 99 gelijkloidend, naar voren gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan. 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.

De bouw van een woning past in de ruimtelijke structuur en tast de openheid van het landschap niet aan. Sterker, er zijn geen ruimtelijke argumenten om de bouw van een woning tegen te gaan. Wij stellen u voor aan de honderd en één (101) zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen, gericht op het actueel maken van de regeling van het bestemmingsplan, zoals het verwijderen van het begeleid wonen. 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

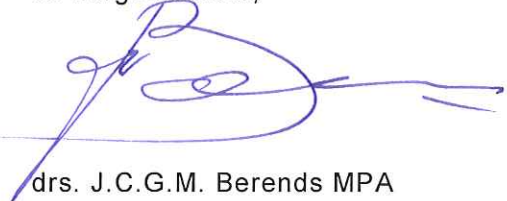
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt 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 73 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 drie 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

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is naast de wettelijke publicatievereisten, via een bewonersbrief aan de omgeving kenbaar gemaakt. Daarnaast is er op 14 september 2015 door de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst gehouden waar de plannen zijn gepresenteerd.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...] namens Dorpsraad Wenum Wiesel, p/a Kostverloren 14, 7316 MN Wenum Wiesel

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 17 juli 2017. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

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.
- b. Reeds op 15 april 2013 is een zienswijze ingediend tegen de beoogde uitbreiding van het autoverhuurbedrijf aan de Zwolseweg 364, en de daaraan verbonden vestiging van een (bedrijfs-)woning aan de Oude Zwolseweg naast 73. Het standpunt in deze is de gemeente dan ook vanaf dat moment bekend. Desalniettemin is er met de aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de gemeente haar medewerking aan dit initiatief heeft toegezegd. Met deze ter visie legging is ons duidelijk geworden dat de gemeente haar inzichten m.b.t. de behandeling van dit soort initiatieven in het overgangsgebied niet heeft bijgesteld. Ook nu wordt nogmaals benadrukt en bevestigd, dat de Dorpsraad zijn mening over ontwikkelingen in het overgangsgebied, zoals vastgelegd in onze Dorpsvisie, ook in dit geval, handhaaft.

- c. De waarde van het overgangsgebied 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”.
- d. 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 is sprake van een doorzicht tussen de bebouwing en wordt een substantiële open ruimte ervaren. [...] 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.
- e. 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 zaken, kan toename van illegale bouwactiviteiten tot gevolg hebben.
- f. Het ingediende initiatief voegt (maatschappelijk) niets toe aan de wel degelijk aanwezige behoefte aan (sociale) huur- en koopwoningen voor starters en senioren. In het voorliggende voorstel gaat het om de realisatie van een vrije sector koopwoning. Uit recentelijk woningbehoefte onderzoek en de actuele marktsituatie blijkt voor Wenum Wiesel een overschot in deze categorie. Uit aan ons geleverde informatie blijkt dat de aanvrager de betreffende kavel al als een voor woningbouw bestemde kavel via internet heeft aangeboden. Indien het geval is, is sprake van een commercieel belang. De toetsing aan dit criterium maakt 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.
- g. Er is aantoonbaar geen draagvlak voor dit initiatief. [...] In het voorliggende collegevoorstel wordt vermeld dat de aanvrager overleg heeft gehad met omwonenden. Mede op aandringen van de gemeente, heeft de aanvrager, gezamenlijk met enkele andere initiatiefnemers, in september 2015 een informatieavond georganiseerd. Op die avond bleek eens te meer dat er voor zijn initiatief, en dat van de anderen, geen draagvlak aanwezig was of zou komen.

Beoordeling

- a. De gemeentelijke beoordeling van dit ruimtelijk initiatief heeft integraal plaatsgevonden. Zo is het verzoek onder meer beoordeeld op basis van stedenbouwkundige, planologische en landschappelijke aspecten. Het initiatief is conform het vastgestelde gemeentelijk beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven tot stand gekomen. De Dorpsvisie Wenum Wiesel, opgesteld door de dorpsraad, laat dit type ontwikkelingen niet toe, maar is voor de gemeente geen formeel toetsingskader. De conclusie van de integrale beoordeling van dit verzoek is dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de gevraagde herziening van het bestemmingsplan. Daarom is er een anterieure overeenkomst aangeboden en aangegaan voor deze planontwikkeling. De Oude Zwolseweg bevat lintbebouwing, die richting het noorden een steeds meer landelijk karakter krijgt. Ter hoogte van de planlocatie neemt de bebouwingsdichtheid af met een lossere opzet met woningen op grotere kavels. De toevoeging van één woning op een tevens ruimere kavel doet geen afbreuk aan dat karakter. Het verkavelingsritme van de twee noordelijk gelegen, de zuidelijk gelegen en de tegenover gelegen woonpercelen hebben een nagenoeg gelijke kavelopzet. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om planologische medewerking aan de beoogde woning te onthouden.
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: beschermd dorpsgezicht, open landschap, reliëf, kleinschaligheid, natte natuur. Deze waarden en aanduidingen zijn op de planlocatie niet aanwezig.

- b. Gerefereerd wordt aan een ingediende zienswijze tegen een plan op een andere locatie dan via dit bestemmingsplan wordt beoogd. Alleen de planlocatie dat via dit bestemmingsplan kan worden ontwikkeld en niet het door u aangehaalde plan ligt voor in deze procedure. Elk plan wordt individueel en in de omgeving beoordeeld. Zoals onder a al is aangegeven en gelet op de vastgestelde en nu geldende kaders is het standpunt van het college dat het planinitiatief wordt aangemerkt als een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling.
- c. De Kookboeken zijn bedoeld als wensbeeld om bij ontwikkelingen rekening te houden met de aanwezige landschapselementen en –typen. Het Klein Apeldoorns Dorpenkookboek geeft aan dat er op en rond de planlocatie sprake is van een ‘zwermlandschap’. Over de volgende elementen wordt geadviseerd: “maak grote kavels, soms kavels en landjes open laten zodat het landschap overall erfahrbaar blijft, woningen koppelen aan de bestaande rechte wegen, niet tegenover elkaar bouwen zodat open veldjes doorlopen langs het weglint, woningen plaatsen op ruime afstand van de weg zodat het geen lintbebouwing wordt, zorgen dat gebouwen vast zitten aan een groenelement, de kavel groen aankleden zodat nieuwbouw niet kaal in het veld staat maar bijdraagt aan het groene ‘patchworklandschap’ en de kavel omzomen met hagen die qua type haag mogen variëren voor een eigener landschapsbeeld”. De plannen voldoet aan een aantal wensen. De aanvrager is geweest op de Kookboeken. Voor het overige wordt verwezen naar de beoordeling onder a.
- d. Het beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) is tegelijk vastgesteld met het bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied op 3 oktober 2013. Het BKP voor Wenum Wiesel bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat handreikingen. Deze geven initiatiefnemers inspiratie en aanbevelingen om tot een mooi en haalbaar plan, dat past in het gebied, te komen. 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 om vergunning te toetsen. Dit deel van het beeldkwaliteitsplan bevat geen bepalingen die zich verzetten tegen onderhavig bestemmingsplan. Zoals onder a is aangegeven zijn wij van oordeel dat woningbouw o.a. stedenbouwkundig goed inpasbaar is 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.
- e. Wij zijn van oordeel dat dit verzoek niet leidt tot ongewenste precedentwerking. De beoordeling of een initiatief passend is blijft een maatbeoordeling. Zo kan het dus zijn dat de ene locatie wel en de andere niet wordt toegestaan. In Wenum Wiesel zijn in het verleden ook meerdere verzoeken afgewezen. Altijd zal er rekening gehouden worden met alle lokale aspecten en meegewogen in de beoordeling tot medewerking. In dit geval is alles afgewogen en is medewerking verleend en zegt dit niets over andere plannen op andere locaties. Er is ook geen sprake van ambivalente besluitvorming.
- f. Het bestemmingsplan maakt een vrijstaande woning mogelijk. Ook een vrijstaande woning kan geschikt zijn voor een levensloopbestendig gebruik. In de dorpsvisie geeft de reclamant aan juist dit type woningen te willen (laten) realiseren. Dit plan zal hieraan wellicht geen rechtstreekse bijdrage leveren. Het gemeentelijke woningbouwprogramma legt ook niet vast dat alleen voor dit woningtype (starter of senioren) dient te worden ontwikkeld. Het verzoek voor één woning past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie voor kleinschalige woningbouwinitiatieven (< 5 woningen). Deze beleidsnotitie maakt een kwantitatieve toetsing mogelijk, waarbij tegelijkertijd de ruimtelijke inpasbaarheid en zicht op realisatie wordt getoetst. Op basis hiervan zullen kleinere rijtjeswoningen minder makkelijk passen in het landschap rondom de planlocatie, zodat er in gevallen minder woningtypen geschikt blijken. Het verzoek is, na een integrale toetsing, ruimtelijk aanvaardbaar, zoals ook verwoord is bij de beoordeling onder a. De ruimtelijke afweging is niet anders als de eigenaar de woonkavel wenst te verkopen. Het onderliggende bestemmingsplan geeft met de regels de kaders waarbinnen ontwikkeling mogelijk is. Of dit door de huidige of toekomstige eigenaar wordt gedaan is

dan niet relevant. Gemaakte afspraken, vastgelegd in een anterieure overeenkomst met een kettingsbeding, werken door bij verkoop zodat de ruimtelijke kwaliteit op die manier ook is gewaarborgd.

- g. Over het draagvlak voor dit initiatief willen wij het volgende opmerken. Overeenkomstig de enkele jaren geleden ingevoerde nieuwe werkwijze is het aan de initiatiefnemer om omwonenden en belanghebbenden vroegtijdig te informeren over nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving. Gelijktijdig kan de initiatiefnemer dan verkennen of voldoende draagvlak bestaat voor zijn voornemen. Mogelijk kan dit leiden tot bijstelling van de plannen. Deze verkenning maakt geen onderdeel uit van de wettelijke procedure van het bestemmingsplan en het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer dat dit op een zorgvuldige wijze gebeurt. De afweging van belangen dient door de gemeenteraad bij de behandeling van het bestemmingsplan plaats te vinden. Deze werkwijze is ook in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een verslag van de informatiebijeenkomst op 14 september 2015 toegevoegd aan de toelichting. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de formele procedure gestart. Naast de gebruikelijke wijze van publicatie, zijn omwonenden daarover per brief door ons 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

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 juli 2017. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Mijns inziens gaat op deze manier een groot stuk verloren van het karakter van de Oude Zwolseweg zo kenmerkt, namelijk de geleidelijke overgang van landelijk naar stedelijk gebied, in combinatie met de vrij unieke lintbebouwing en grindbermen. Als elk strookje grond volgebouwd dreigt te gaan worden, wordt het een gewone woonwijk waarvan we er al zoveel hebben in Apeldoorn. Lijkt mij een gemiste kans als dit onzalige plan doorgang mocht vinden.

Beoordeling

Elk plan wordt integraal beoordeeld op ruimtelijke punten en er is geconcludeerd dat de ontwikkeling op de planlocatie ruimtelijk aanvaardbaar is en past binnen de vastgestelde beleidskaders. De nieuwe woning zal zich in de bestaande lintbebouwing voegen, waarbij landschapselementen zoals grindbermen in stand blijven. De ontwikkeling met één extra woning doet daardoor geen onevenredige afbreuk aan de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Er wordt tevens verwezen naar de beoordeling bij 3.1 onder a.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 Zienswijze ondertekend door de volgende personen/partijen:

- 1. Dorpsraad Wenum Wiesel, p/a Kostverloren 14, 7316 MN Wenum Wiesel**
- 2 – 99 [...]**

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 18 juli 2017. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Al in 2013, ten tijde van de procedure m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied, hebben wij ons duidelijk uitgesproken tegen het voornemen bebouwing op deze locatie en andere vergelijkbare weilandjes, doorzichten en open stukken in het overgangsgebied, mogelijk te maken. Ook de dorpsraad heeft zich toen, gebaseerd op de dorpsvisie, duidelijk daar tegen uitgesproken. Desalniettemin is het college doorgeslagen met deze beleidslijn en heeft met diverse aanvragers overeenkomsten afgesloten.
- b. Het mag inmiddels duidelijk zijn dat wij ten zeerste hechten aan onze huidige leefomgeving en de specifieke kwaliteiten van het overgangsgebied. Kenmerken daarvan zijn met de aanwezigheid van de weilandjes, doorzichten en daarmee de zachte overgang van de stedelijke omgeving naar het open buitengebied. Dat is ook het argument dat is te vinden in uw 'Apeldoorn Stad in het Groen'-beleid en zoals het is omschreven in de door u uitgegeven 'Kookboeken'. Het is daarom voor ons onverklaarbaar en onacceptabel dat het college met dit ontwerp, op deze locatie nu aan komt zetten.
- c. In het vigerende bestemmingsplan en de daarna verschenen nota 'Kleinschalige woningbouwinitiatieven' worden een aantal randvoorwaarden genoemd, waaraan initiatieven moeten voldoen om als 'wellicht mogelijk' te worden gekwalificeerd.
 1. Aan de voorwaarde 'invulling aan een maatschappelijke behoefte' wordt niet voldaan; er is hier geen sprake van een zorgsteunpunt, artsenpost e.d.
 2. Aan de voorwaarde 'aantoonbare woningbehoefte in Wenum Wiesel' wordt niet voldaan; het gaat hier niet om betaalbare sociale woningbouw maar om de realisatie van een dure koopwoning (c.q. de lucratieve verkoop van een kavel waarop woningbouw is toegestaan). De aanvrager heeft hier al, notabene op voorhand, mee geadverteerd. Ter zijde wordt opgemerkt dat er een overmaat is aan dit soort woningen die al langer te koop staan in Wenum Wiesel.
 3. Aan de voorwaarde 'vervanging van een (al eerder aanwezige maar gesloopte) woning' wordt niet voldaan; het perceel heeft al sinds jaar en dag een agrarische bestemming en dat moet zo blijven.
 4. Aan de voorwaarde 'aantoonbaar maatschappelijk draagvlak' wordt niet voldaan; dit mag blijken uit onze bezwaren en die van de dorpsraad. In de door u met de aanvrager afgesloten anterieure overeenkomst is dwingend opgenomen dat de initiatiefnemer contact moet opnemen/informatie moet geven aan de omwonenden. Dit om, indien mogelijk, draagvlak voor zijn plan te krijgen (eventueel na aanpassing daarvan). In eerste instantie is dit niet gebeurd. Pas na aandringen van de gemeente heeft hij, tezamen met enkele andere initiatiefnemers en met hulp van de gemeente, een informatieavond in september 2015 georganiseerd. Op deze avond bleek eens te meer dat de aanwezige bewoners het in het geheel niet eens waren met deze plannen. Er werd toegezegd dat de aanwezige bewoners een verslag van de avond zouden ontvangen. Die toezegging is nooit nagekomen: sindsdien is niets meer vernomen.
 5. Aan de voorwaarde 'hoge stedenbouwkundige meerwaarde' wordt niet voldaan; dit is een subjectief element, maar duidelijk is dat de direct omwonenden (ervaringsdeskundigen die er blijvend mee geconfronteerd zullen worden) die totaal niet zien. Dit blijkt in tegenstelling tot de behandelend ambtenaar (die er niet woont en zijn oordeel op boeken/theorie baseert).
 6. Aan de voorwaarde 'ruimtelijk inpasbaar' zal gelet op de afmeting van dit perceel, puur technisch gezien, altijd kunnen worden voldaan. Dit criterium is daarmee eveneens subjectief en derhalve onbruikbaar. In veel gevallen (ook in Apeldoorn) kennen we juist hoge waarde toe aan open ruimte.
 7. Of de 'realisatie (binnen afzienbare termijn) aannemelijk is', is nog maar de vraag. Zie ook het gestelde onder c2. In hoeverre kan de gemeente een door de aanvrager uitgesproken intentie controleren c.q. afdwingen?
- d. Gelet op het voorgaande verzoeken wij de gemeenteraad het voorliggende verzoek af te wijzen en daarmee de beleidslijn te bestendigen, die recent is ingezet bij de behandeling van het (vergelijkbare) verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Fluitersweg tussen de nummers 9 en 17. Het goedkeuren van deze aanpassing van het bestemmingsplan zal derhalve vrijwel zeker ongewenste precedentwerking tot gevolg

hebben.

Beoordeling

- a. Ruimtelijke, particuliere, verzoeken worden integraal beoordeeld op de haalbaarheid van het verzoek, onder meer op basis van stedenbouwkundige, planologische en landschappelijke aspecten. Wanneer, na toetsing aan wetgeving en door de gemeenteraad vastgesteld beleid, er geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, dan heeft het college van B&W de bevoegdheid met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst te sluiten met als doel een juridische procedure te voeren om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het maatschappelijk draagvlak wordt door de gemeenteraad belangrijk gevonden en daarom is in de anterieure overeenkomst overeengekomen dat de initiatiefnemer voor de planvorming moet investeren in maatschappelijk draagvlak. Het maatschappelijk draagvlak is een belangrijk onderdeel van het ruimtelijk proces, maar is geen vereiste om dit vooraf optimaal te regelen. Het feit dat het college van B&W er voor gekozen heeft om met partijen een overeenkomst te sluiten zegt daarom nog niks over de uiteindelijke haalbaarheid. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het afwegen van alle (ruimtelijke) aspecten en het vaststellen van het desbetreffende bestemmingsplan.

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: beschermd dorpsgezicht, open landschap, reliëf, kleinschaligheid, natte natuur. Deze waarden en aanduidingen zijn op de planlocatie niet aanwezig.

- b. Zoals bij de beoordeling onder a. al is omschreven wordt een ruimtelijk initiatief op een locatie integraal beoordeeld. Wanneer, na toetsing aan wetgeving en door de gemeenteraad vastgesteld beleid, er geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, dan is er in principe ook een goede landschappelijk inpassing mogelijk. De Kookboeken zijn inspiratieboekwerken en zijn bedoeld om bij ontwikkelingen rekening te houden met de aanwezige landschapselementen en -typen.
- c. De genoemde punten zijn geen onderdeel van het beleidskader waarmee kleinschalige woningbouwinitiatieven beoordeeld worden. In de Notitie kleinschalige woningbouwinitiatieven zijn de volgende voorwaarden opgenomen: de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief en zicht op realisatie. In het geldende bestemmingsplan zijn de door de reclamanten aangehaalde punten ook niet als toetsingskader opgenomen. Desondanks zal er per punt een beoordeling gegeven worden:
1. In het woningbouwprogramma is er ruimte voor de ontwikkeling van verschillende typen woningen. Getoetst moet worden of de aangevraagde woning wat toevoegt en voldoet in een vraag. De aanvrager heeft in dit geval gekozen voor een vrijstaande woning, die passend is in de omgeving met vrijstaande woningen op wat grotere kavels.
 2. In de dorpsvisie is ingezet op de realisatie van woningen voor senioren of starters. De dorpsvisie is echter niet vastgesteld door de gemeenteraad en geen juridisch toetsingskader. Verder blijkt uit het woningaanbod dat er meerdere grotere vrijstaande woningen te koop staan, die zeker niet allemaal vergelijkbaar zijn met de aangevraagde woning. Desondanks kan niet gesteld worden dat hier niet voor een behoefte wordt gerealiseerd. Eerder heeft aanvrager aangegeven wellicht zelf te gaan wonen in de te ontwikkelen woning.
 3. Het perceel is tot op heden onbebouwd gebleven en heeft op dit moment in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Er is geen recht op een woning binnen deze bestemming. Hiervoor dient het bestemmingsplan aangepast te worden.
 4. Gebaseerd op de mondelinge en schriftelijke bezwaren is een breed maatschappelijk draagvlak op dit moment niet aangetoond. Overigens is het ontbreken van draagvlak geen reden om planologische medewerking te onthouden. Beoordelingsgronden zijn

o.a. goede ruimtelijke ordening en geen strijd met recht en of beleid. Op ruimtelijke gronden is het plan wel aanvaardbaar. In de gesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat de aanvrager moet werken aan het vroegtijdig creëren van maatschappelijk draagvlak. De gezamenlijke informatiebijeenkomst is zelfstandig georganiseerd met een onafhankelijke spreker. De rol van de gemeente was het tevens uitnodigen van gemeenteraadsleden en tevens aanwezig zijn op deze informatiebijeenkomst. De aanvrager is geholpen met tips hoe het beste informatie verstrekt kan worden voor de uitgenodigde partijen, maar de gemeente is nooit sturend geweest. Informatieverstrekking en het creëren van maatschappelijk draagvlak is en blijft de verantwoordelijkheid van de aanvrager. Zoals gemeld is de informatiebijeenkomst niet door de gemeente georganiseerd maar door een viertal aanvragers, die een derde partij hebben ingehuurd om de avond te leiden. De gemeente was niet verantwoordelijk voor de verslaglegging. Een verslag had dus simpel opgevraagd kunnen worden.

5. Onderdeel van de toetsing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een verzoek voor de realisatie van een woning is of deze woning stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Gebaseerd op een integrale toetsing door meerdere disciplines/beleidsvelden (waaronder stedenbouw) is voor de planlocatie beoordeeld dat hier sprake van is van een goed stedenbouwkundig beeld. Aan de integriteit van de ambtenaar wordt niet getwijfeld.
 6. De ruimtelijke inpasbaarheid is verbonden met de integrale toetsing of een verzoek passend is op de gevraagde locatie. Een initiatief is ruimtelijk inpasbaar wanneer uit deze integrale toetsing blijkt dat op basis van meerdere ruimtelijke disciplines het plan positief wordt beoordeeld.
 7. Elke bestemmingsplan waarmee woningbouw wordt mogelijk gemaakt, wordt voorzien van een regel dat gestart moet zijn met de bouw uiterlijk 3 jaar na het onherroepelijk worden van het desbetreffende bestemmingsplan. Wanneer niet voldaan wordt aan deze regel kan B&W met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid het recht om een woning te realiseren wegbestemmen. Tevens wordt dit vastgelegd in een gesloten anterieure overeenkomst.
- d. Een verzoek zoals deze wordt beoordeeld op haar eigen merites. Eventuele precedentwerking uit de behandeling van eerdere verzoeken zal meegewogen worden, voor zover dat van toepassing is. Op dit moment is er geen sprake van een nieuwe beleidslijn, waardoor dit bestemmingsplan niet vastgesteld zou moeten worden. Deze bevoegdheid ligt bij de gemeenteraad, en deze zal alles meewegende tot een besluit moeten komen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Het begeleid wonen, dat bij recht bij de woonbestemming mogelijk was is verwijderd uit de regels. Op dit moment is er een paraplubestemmingsplan in procedure die een nieuwe en actuele regeling introduceert. De volgende onderdelen zijn verwijderd: paragraaf 1.17 van artikel 1 (begrippen) "begeleid wonen" en bij artikel 3 (Wonen-2) in paragraaf 3.1 onder a de zinsnede "waaronder begrepen begeleid wonen" zijn verwijderd uit de regels.