

Raadsbesluit

Nr. 11-2020

De raad van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat de gemeenteraad op 28 juni 2018 het bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel heeft vastgesteld, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1280-vas1;

dat dit bestemmingsplan betrekking had op de realisatie van één woning;

dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 november 2019 uitspraak heeft gedaan (ECLI:NL:RVS:2019:3916) over het beroep dat was ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van dit bestemmingsplan;

dat de Afdeling het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft vernietigd en de gemeenteraad opdracht heeft gegeven om binnen 16 weken een nieuw besluit te nemen, met inachtneming van hetgeen in de tussenuitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1873) is overwogen en dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

dat voornoemde Afdeling heeft aangegeven dat de raad bij de wijziging van het bestreden besluit geen toepassing hoeft te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht door het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan;

dat de raad op 13 februari 2020, nr. 11-2020 heeft besloten over de vaststelling van dit bestemmingsplan en dit besluit op 27 februari 2020 gepubliceerd is.

dat vanwege een technische onvolkomenheid is gebleken dat de raad op 13 februari 2020 niet over alle stukken heeft besloten en niet alle stukken gepubliceerd zijn. Dat om de rechtmatigheid van dit besluit zeker te stellen het bestemmingsplan nogmaals ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden en gepubliceerd zal worden.

gelezen het raadsvoorstel d.d. 3 juli 2020, nr. 11-2020, waarin opnieuw wordt voorgesteld het bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37, opnieuw gewijzigd vast te stellen door verkleining van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen van 8 x 15 meter naar 7 x 15 meter, door het verplaatsen van het bouwvlak met een 0,5 meter in westelijke richting en door het opnemen van een maximale hoogte voor hoofdgebouwen binnen de bestemming Wonen van 8 meter;

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 het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

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;


gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan zodanig tegemoet te komen dat deze in lijn is met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 november 2019 en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen:
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel dat betrekking heeft op het realiseren van een woning, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1280-vas4, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm, opnieuw (gewijzigd) vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 juli 2020

De raad voornoemd,


drs. A. Oudbier
raadsgriffier


A. J. M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
9 juli 2020

Onderwerp
vaststellen bestemmingsplan Oude Zwolsweg naast 37 Wenum Wiesel

Voorstel nr
11-2020

Datum
03-07-2020

Portefeuille

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen zodanig tegemoet te komen dat deze in lijn is met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 november 2019 en aan de overige zienwijzen 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. Bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel dat betrekking heeft op het realiseren van een woning, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1280-vas4, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm, opnieuw (gewijzigd) vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2018 het bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 Wenum Wiesel vastgesteld. Dit bestemmingsplan had betrekking op de realisatie van één woning. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De afdeling heeft op 20 november 2019 uitspraak gedaan over dit beroep.

Zij heeft het beroep gegrond verklaard en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd. Reden hiervoor is dat de Afdeling van oordeel is dat de raad onvoldoende heeft nagegaan of de bouwregels zoals die in het algemeen gelden in bestemmingsplannen voor het buitengebied, ook op een ruimtelijk aanvaardbare manier van toepassing kunnen zijn in het plangebied. Het gaat daarbij om de toegestane breedte van het bouwvlak, de maximale inhoud van de woning en, meer algemeen, de situering van de woning. De Afdeling stelt voorts vast dat het plan geen regels bevat met betrekking tot de bouwhoogte van de voorziene woning, waardoor het mogelijk is om dicht op de woning op het perceel Zwolseweg 37 een hoge woning te realiseren. Nu de woning dicht op dit perceel kan worden gesitueerd en in de planregels geen maximale bouwhoogte is opgenomen, is de Afdeling van oordeel dat een ruimtelijk aanvaardbare

inrichting waarbij voldoende rekening is gehouden met de belangen van reeds hierom onvoldoende is geborgd. Daarbij is van belang dat ter zitting is gebleken dat het plan meer mogelijk maakt dan de initiatiefnemer voor zijn bouwplan nodig heeft. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid.

De Afdeling heeft de gemeenteraad in haar uitspraak opdracht gegeven om binnen 16 weken een nieuw besluit te nemen en bekend te maken, met inachtneming van hetgeen in de tussenuitspraak van de Afdeling van 12 juni 2019 is overwogen. Tot slot heeft zij aangegeven dat de raad bij de wijziging van het bestreden besluit geen toepassing hoeft te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht door het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan.

Bestuurlijk belang

De gemeenteraad dient op grond van de uitspraak van de Afdeling voor 10 maart 2020 een nieuw besluit te nemen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan

Centrale vraag

Kan de gemeenteraad instemmen met de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 37 waarin rekening is gehouden met de uitspraak en de tussenuitspraak van de Afdeling.

2. Kader

Tussenuitspraak ABRvS 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1873)

Uitspraak ABRvS van 20 november 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3916)

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk, waarbij op de volgende wijze rekening is gehouden met de uitspraak en tussenuitspraak van de Afdeling:

- de verkleining van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen van 8 x 15 meter naar 7 x 15 meter, waardoor de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens met Oude Zwolseweg 37 is vergroot met één meter (plankaart).
- het verplaatsen van het bouwvlak met een halve meter in westelijke richting, waardoor de voorgevelrooilijn een halve meter achter de voorgevelrooilijn van Oude Zwolseweg 37 komt te liggen (plankaart).
- het opnemen van een maximale hoogte voor hoofdgebouwen binnen de bestemming Wonen van 8 meter (regels).

4. Argumentatie

Met de wijzigingen zoals onder punt 3 besproken is sprake van een ruimtelijk aanvaardbare inrichting in lijn met de uitspraak van de Afdeling.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Over de inrichting heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van het naastgelegen perceel.

6. Risico's

Belanghebbenden kunnen tegen de aangebrachte wijziging (nieuw vaststellingsbesluit) beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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.

9. Realisatie van het besluit

Na het nemen van een nieuw vaststellingsbesluit wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden tegen de aangebrachte wijziging 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.

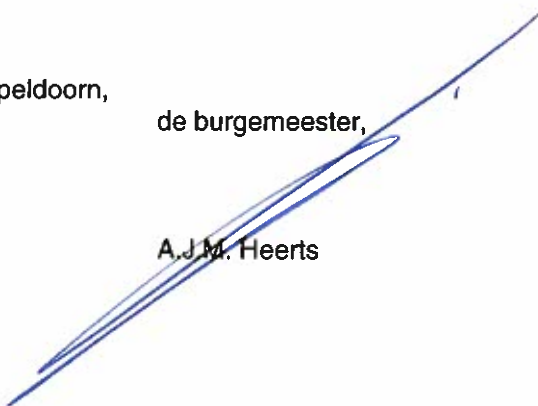
Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

drs. T.J.H.M. Berben



de burgemeester,

A.J.M. Heerts



Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

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

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 42 zienswijzen ingediend waarvan 39 gelijkkluidend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 21 juni 2018. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- e. In paragraaf 4 wordt ingegaan op twee thema's waarover in meerdere zienswijzen opmerkingen zijn gemaakt.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 6 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.
- g. Het bestemmingsplan is op 28 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad.
- h. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) door de indiener van een zienswijze genoemd in 5.3.
- i. Bij uitspraak van 22 november 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3916) is het besluit tot vaststelling vernietigd. Hierdoor moet er opnieuw een besluit tot vaststelling worden genomen en bekend gemaakt met inachtneming van de uitspraak en tussenuitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1873). De afdeling heeft hieraan een termijn gesteld van 16 weken. De raad hoeft bij de wijziging van het bestreden besluit geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- j. Naar aanleiding van de uitspraak zijn de zienswijzen nogmaals beoordeeld en rekening houdend met de uitspraak en tussenuitspraak aangevuld. Deze zijn **vetgedrukt en geel gemarkeerd** weergegeven. De paragrafen 2, 3, 4 en 6 zijn ongewijzigd.

2 Communicatie

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

3 Notitie Woningbouw Wenum Wiesel

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

Op 24 april 2018 hebben wij de notitie vastgesteld en deze wordt op 24 en 31 mei 2018

besproken in de PMA en de raad. Het is dan mogelijk dat de raad van oordeel is dat lopende ruimtelijke initiatieven onder het nieuwe beleid vallen. Wij zijn van oordeel dat toepassing van nieuwe beleidsinzichten die ontstaan gedurende het bestemmingsplanproces in strijd zijn met de rechtszekerheid. Nieuw beleid kan uitsluitend om die reden geen argument zijn om planologische medewerking te weigeren.

4 Thematische beantwoording

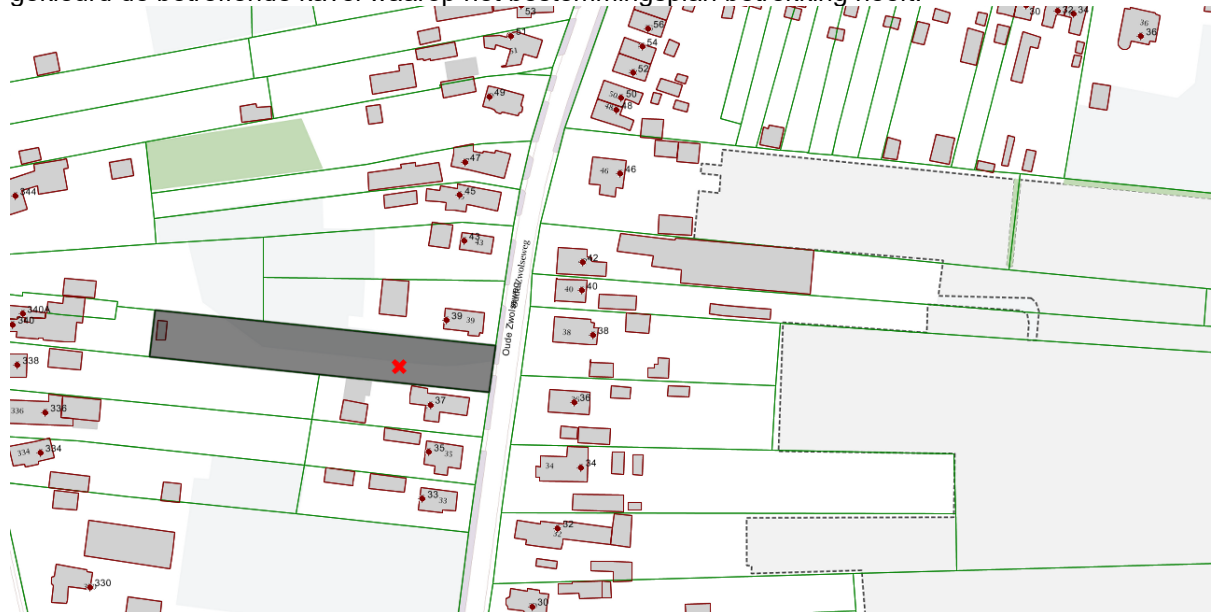
A. Behoud landschappelijke waarden en openheid

Het gebied van Wenum Wiesel is groot en kent verschillende verschijningsvormen. Het westelijk deel heeft hoge landschappelijke kwaliteiten en is kleinschalig van aard door de afwisseling van open weides en landschappelijke beplantingen. Het noordelijk deel en vooral het noordoostelijke deel heeft een sterk agrarisch karakter en is zeer open. Het gebied rondom de Oude Zwolseweg heeft een meer stedelijk karakter door de aaneengesloten bebouwing. De kavel waar het hier om gaat ligt ingesloten in bestaande woonbestemmingen. Er is hier geen sprake van een open landschap of landelijk karakter maar het betreft een “leeg” perceel tussen overwegende bebouwing. Dit lege perceel heeft geen landschappelijke waarde en heeft ook geen relatie met het omliggende landschap. Van een “afbreuk aan het behoud van landschappelijke waarden” of “dreigend verlies van openheid in het (historisch) landschap” is dan ook geen sprake.

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

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

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



Dorpsvisie Wenum Wiesel 2012-2020

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

B. Burgerparticipatie en communicatie

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

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

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

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

Het ontbreken van draagvlak of het niet of onvoldoende verkennen van draagvlak is sec geen argument om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Centraal staat ter beoordeling of het bestemmingsplan voldoet aan goede eisen van ruimtelijke ordening.

5 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

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

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 24 juli 2017.

Inhoud van de zienswijze

- a. De voorgestelde wijziging doet afbreuk aan het behoud van landschappelijke waarden en is daarmee in strijd met de Dorpsvisie en het gemeentelijk beleid. Het gaat hierbij met name om het dreigend verlies van openheid in het (historisch) landschap. Dit type landschap is karakteristiek voor het overgangsgebied “stedelijk naar landelijk”, zoals we dit in bepaalde delen van Wenum Wiesel aantreffen. De Oude Zwolseweg, maar ook delen van de Zwolseweg en de Fluiterweg, zijn hier voorbeelden van. In deze randen is sprake van een stedenbouwkundige overgangszone, waarin bebouwing geleidelijk oplost en overgaat in een landelijk decor. De Dorpsraad en de bewoners van Wenum Wiesel hechten bijzonder aan dit landschap en deze leefomgeving. De waarde hiervan wordt, ook in het bestemmingsplan, meerdere malen aangehaald en dient behouden te blijven. Het vermijden van een “harde” overgang van rood naar groen is cruciaal voor de specifieke stedenbouwkundige kwaliteit van Apeldoorn en haar dorpen. Zie hiervoor, onder andere, de door de gemeente uitgegeven “Kookboeken”.
- b. De voorgestelde bestemmingswijziging is strijdig met het door de gemeente vastgestelde beeldkwaliteitsplan, gepubliceerd op 3 juni 2013, als onderdeel van het bestemmingsplan Wenum Wiesel en Buitengebied. Op de locatie waar de bestemmingswijziging wordt aangevraagd, een voormalig kerkenpad, is sprake van een doorzicht tussen de bebouwing. Als onderschrift bij één van de afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan staat vermeld: “Laat kavels en landjes open zodat het landschap overal waarneembaar blijft”. Onder de kop “Handreikingen” staat: “Koester de open stukken en doorzichten in de (lint) bebouwing en zorg voor ruime voortuinen, zodat het landelijk karakter zichtbaar blijft. Conclusie: Kennelijk wordt de overgang van “Woonlandschap Wenum Zuid” naar gebied van “voormalige agrarische activiteiten” als zeer waardevol aangemerkt. Het in het collegevoorstel aangehaalde argument dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar zou zijn is een subjectief waarde oordeel van de behandelend ambtenaar. De direct omwonenden (ervaringsdeskundigen), die er blijvend mee geconfronteerd zullen worden, hebben er een totaal andere mening over, hetgeen blijkt uit hun zienswijzen.
- c. Het toestaan van deze bestemmingswijziging (en die op andere vergelijkbare locaties) creëert een ongewenste precedentwerking voor toekomstige initiatieven. Ook de gemeente heeft zich in diverse notities daartegen uitgesproken. Recent heeft de gemeenteraad een vergelijkbaar verzoek tot aanpassing van het Bestemmingsplan ,mede

gebaseerd op het belang en de argumenten van bewoners en de Dorpsraad, afgewezen. De Dorpsraad gaat er vanuit dat de gemeenteraad aan dat standpunt zal vasthouden en waar nodig zal handhaven. Het gevaar van ambivalentie in besluitvorming ter zake, kan toename van illegale bouwactiviteiten tot gevolg hebben.

- d. Het ingediende initiatief voegt (maatschappelijk) niets toe aan de wel degelijk aanwezige behoefte aan (sociale) huur-en koopwoningen voor starters en senioren. De toetsing aan dit criterium maakt nota bene onderdeel uit van uw Adaptief Programmeren concept. Het gaat daarenboven ten koste van het nog te mogen realiseren bouwvolume tot 2020. De verdere onderbouwing van dit argument is te vinden in de door de gemeente recent uitgebrachte Woonagenda Apeldoorn 2014-2018.
- e. Er is aantoonbaar geen draagvlak voor dit initiatief: Dit blijkt overduidelijk uit de zienswijzen die door omwonenden zijn worden ingediend. In het voorliggende collegevoorstel wordt vermeld dat de aanvrager overleg heeft gehad met omwonenden. Ons is gemeld dat dit niet is gebeurd. Terzijde wordt opgemerkt dat dit een voorwaarde is die, in de met de aanvrager afgesloten anterieure overeenkomst, dwingend is opgenomen. Voorts wordt gemeld dat de aanvrager contact heeft gehad met de Dorpsraad en dat deze geen bezwaar zou hebben. Dit is onjuist; de architect van het plan heeft in 2015 bij de voorzitter van de Dorpsraad geïnformeerd wat het standpunt van de Dorpsraad zou zijn wanneer er t.z.t. een verzoek tot aanpassing van het Bestemmingsplan zou worden ingediend. De voorzitter heeft geantwoord dat de Dorpsraad in zijn Dorpsvisie heeft aangegeven geen voorstander te zijn van bebouwing van open plekken/weilandjes in het overgangsgebied en dat een definitief standpunt pas gegeven kan worden op het moment dat het plan ter visie wordt gelegd. Resumerend verzoekt de Dorpsraad Wenum Wiesel de Gemeenteraad het volgende te besluiten:
 - 1. Het ingediende verzoek tot bestemmingswijziging Oude Zwolseweg naast 37 af te wijzen.
 - 2. Te benadrukken dat het open en landelijk karakter voor dit gebied en andere vergelijkbare locaties in Wenum Wiesel beschermd en behouden moet blijven, conform het gestelde in het Bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied en de Dorpsvisie Wenum Wiesel.

Beoordeling

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

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

Overigens zijn wij met de dorpsraad van mening dat er vele delen in Wenum Wiesel aanwezig zijn die niet voor bebouwing in aanmerking komen. Zo is er bij de vaststelling van het moederplan Wenum Wiesel en buitengebied een veelheid aan kwalificaties aan het plangebied gegeven door middel van waarden en aanduidingen zoals bijvoorbeeld: beschermd dorpsgezicht, open landschap, reliëf, kleinschaligheid, natte natuur. En dat is terecht gegeven het fraaie gebied.
- b. Het beeldkwaliteitsplan is op 3 oktober 2013 vastgesteld tegelijk met het bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied.

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

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

De regels waaraan wij aanvragen toetsen staan in het andere deel: het formele welstandskader. Hieraan hebben wij aanvragen om vergunning te toetsen. Dit deel van

het beeldkwaliteitplan bevat geen bepalingen die zich verzetten tegen onderhavig bestemmingsplan.

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

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

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

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

5.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 juli 2017

Inhoud van de zienswijze

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

Beoordeling

- a. Wij verwijzen naar de thematische beantwoording onder 4.A.
- b. Deze zienswijze wordt beoordeeld onder 4.A. Aanvullend merken wij op dat het perceel ca 14 meter breed is en de breedte van het bouwvlak 8 meter. Voorts verwijzen wij naar **de wijzigingen die zijn opgenomen naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling opgenomen in de beantwoording onder 5.3.**
- c. Ten tijde van de aankoop in 2008 was er geen bouwmogelijkheid voor een woning. Dit wil echter niet zeggen dat de bouw van een woning altijd onmogelijk zou zijn. Op basis van het verkavelingsritme, het omsloten zijn van de huidige kavel met woonbebouwing en het feit dat er geen landschappelijke of andere beschermen waardige waarden in het geding zijn, achten wij deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen en passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. Met deze maatschappelijke ontwikkeling had derhalve rekening kunnen worden gehouden ook al bestond ten tijde van de aankoop daarop geen zicht.
- d. Een verzoek om bestemmingsplan schade wordt door ons in behandeling genomen zodra dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor de procedure verwijzen naar de vastgestelde planschadeverordening.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

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

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 5 juli 2017.

Inhoud van de zienswijze

- a. De woning van reclamant betreft een vrijstaande woning gelegen in een blok van 3 bij elkaar staande woningen. Direct naast de woning van cliënte is een open terrein gelegen (dat men voornemens is te bebouwen) en naast de woning gelegen aan de Oude Zwolseweg 33 is een open terrein gelegen. Verder kenmerkt de omgeving zich door de vele open onbebouwde plekken waardoor er sprake is van een open karakter. Een en ander komt duidelijk naar voren uit de overgelegde foto van de omgeving. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op het naast de woning van cliënte gelegen perceel een woning worden gebouwd met een goothoogte van 4 meter en een inhoud van 700 m³. Voorts mogen er bijgebouwen worden gerealiseerd en voorzieningen ten behoeve van het houden van paarden.
- b. Op de plankaart staat een vlak getekend binnen het te bebouwen perceel. De vraag is evenwel wat de betekenis van dit bouwvlak, nu hierin geen link wordt gemaakt met de planvoorschriften. Hierin staat namelijk niet opgenomen dat de woning moet worden gesitueerd in het bouwvlak. Immers er staat dat per bestemmingsvlak één hoofgebouw is toegestaan. Er staat niet aangegeven dat dit bouwwerk binnen het bestemmingsvlak kan worden gerealiseerd.
- c. In de toelichting bij het bestemmingsplan in paragraaf 6.1 staat een onjuistheid vermeld. Hierin staat aangegeven dat de initiatiefnemer over de ontwikkeling contact zou hebben gehad met de dorpsraad en omwonenden en het resultaat van het overleg was dat het plan niet leidt tot indringende bezwaren vanuit de omgeving. Dit is niet correct. Cliënte heeft de dorpsraad benaderd en de raad verzocht aan te geven of dit het geval was en zo ja waarom er geen bezwaren waren, zonder dat de naaste omwonenden hierin waren gekend. De Dorpsraad heeft aan cliënte medegedeeld dat er tussen de raad en de Initiatiefnemer geen overleg is geweest en de Dorpsraad mitsdien met geen enkel plan heeft ingestemd. Bovendien heeft geen overleg plaatsgevonden met omwonenden.
- d. Reclamant is van mening dat medewerking aan een bestemmingswijziging leidt tot ongewenste precedentwerking. Immers er zijn meerdere lege plekken in bebouwing aan (onder meer) de Oude Zwolseweg. Medewerking aan onderhavig bestemmingsplan brengt met zich mee dat andere ontwikkelaars, met de wens om op de lege plekken woningen te ontwikkelen, hierop een beroep kunnen teneinde hun plannen te verwezenlijken. In dat kader gaat volgens cliënte het gezegde van de "schaap over de dam" op. Er zullen meerdere volgen. Cliënte is van mening dat in het ontwerp bestemmingsplan hiermee geen rekening is gehouden en dit onvoldoende in kaart is gebracht. Ten gevolge van de precedentwerking is cliënte van mening dat hierdoor de in het bestemmingsplan omschreven geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar minder bebouwd gebied (het onderhavige gebied) naar buitengebied in het gedrang komt. Cliënte is van mening dat met de voorgestelde wijziging via onderhavig ontwerpbestemmingsplan te weinig rekening is gehouden met de gevolgen hiervoor voor naburige percelen. Indien dit door de mededeling dat er geen bezwaren zijn van de Dorpsraad, zoals verwoord in paragraaf 6.1, wordt getracht te ondervangen, deel ik u namens cliënte mede dat nu er geen sprake is geweest van enig overleg, noch met de dorpsraad, noch met cliënte en/of andere omwonenden zelf, dit geen opgeld kan doen. In zoverre is volgens cliënte sprake van een ondeugdelijke ruimtelijke onderbouwing.
- e. Bovendien worden daarbij de mogelijkheden tot het oprichten van bijgebouwen en andersoortige bouwwerken buiten beschouwing gelaten. Wanneer wordt gekeken naar de lijst met mogelijk op te richten bouwwerken, worden er (onder meer) faciliteiten toegelaten voor het hebben en houden van paarden. Ook dit genereert overlast dat onvoldoende in kaart is gebracht.

Beoordeling

- a. De voorgestane planologische ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving zoals dat onder de thematische beantwoording onder 4.A is beschreven.
Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling zijn de volgende wijzigingen aangebracht:
- **de verkleining van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen van 8 x 15 meter naar 7 x 15 meter, waardoor de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens met Oude Zwolseweg 37 is vergroot met één meter (plankaart);**
 - **het verplaatsen van het bouwvlak met een halve meter in westelijke richting, waardoor de voorgevelrooilijn een halve meter achter de voorgevelrooilijn van Oude Zwolseweg 37 komt te liggen (plankaart) en**
 - **het opnemen van een maximale hoogte voor hoofdgebouwen binnen de bestemming Wonen van 8 meter (regels).**
- b. Die link is er wel. In artikel 5.1 van de regels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden opgericht tenzij anders is bepaald.
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder 4.B.
- d. Wij zijn van oordeel dat deze planologische ontwikkeling past binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Wij verwijzen verder naar de thematische beantwoording onder 4.A.
- e. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld een paardenbak, achten wij passend binnen de ruimtelijke structuur van Wenum Wiesel. Overlast wordt voorkomen doordat het bestemmingsplan een minimale afstand voorschrijft van 50 meter tot een (bedrijfs)woning van een derde.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

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

1. [...];
2. [...];
3. [...];
4. [...];
5. [...];
6. [...];
7. [...];
8. [...];
9. [...];
- 10.[...];
- 11.[...];
- 12.[...];
- 13.[...];
- 14.[...];
- 15.[...];
- 16.[...];
- 17.[...];
- 18.[...];
- 19.[...];
- 20.[...];
- 21.[...];

- 22.[...];
- 23.[...];
- 24.[...];
- 25.[...];
- 26.[...];
- 27.[...];
- 28.[...];
- 29.[...];
- 30.[...];
- 31.[...];
- 32.[...];
- 33.[...];
- 34.[...];
- 35.[...];
- 36.[...];
- 37.[...];
- 38.[...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 18 juli 2017.

Inhoud van de zienswijze

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

Beoordeling

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

de thematische beantwoording onder 4.A **en de wijzigingen die zijn opgenomen naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling opgenomen in de beantwoording onder 5.3.**

- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b.
- d. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

6 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

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

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

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

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