

Raadsbesluit



Nr. 51-2013

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van Jonas 13-19 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1172-ont1 met ingang van 11 oktober 2012 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 24 juni 2013, nr. 51-2013, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld deels aan de ingebrachte zienswijzen tegemoet te komen;

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

overwegende dat het plangebied nadat het ontwerp ter visie heeft gelegen, is uitgebreid met het perceel Jonas 23 en dat daarom de naamgeving van het plan is gewijzigd naar Jonas 13-23 Wenum Wiesel, zoals ook omschreven in de zienswijzennota;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn 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 bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1172-vas1.dgn;

overwegende dat:

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

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet tegemoet te komen aan de zienswijzen;
2. Bestemmingsplan Jonas 13-23 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1172-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 juni 2013

De raad voornoemd,



, voorzitter

J.C.G.M. Berends



, griffier

Drs. S.M. Stam L.G.

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
27 juni 2013

Onderwerp
Bestemmingsplan Jonas 13-23 Wenum Wiesel



Ruimtelijke Leefomgeving

Apeldoorn

Voorstel nr
51-2013

Datum
24-06-2013 versie 27-06-2013

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet tegemoet te komen aan de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Jonas 13-23 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1172-vas1, dat voorziet in de ontwikkeling van 6 woningen en het conform feitelijk gebruik bestemmen van 4 voormalige bedrijfswoningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit kan nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. (Beleids)Inhoud voorstel

De ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij een varkenshouderijbedrijf verdwijnt en plaats maakt voor 6 nieuwe woningen waarbij de 2 bedrijfswoningen blijven behouden en tevens 2 voormalige bedrijfswoningen van naastgelegen percelen conform feitelijk gebruik worden bestemd. Er wordt maximaal 50% van de te slopen agrarische opstallen (2680 m²) herbouwd en er vindt landschappelijke versterking plaats, dit overeenkomstig provinciaal en regionaal beleid. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, 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 is verzekerd doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatieovereenkomst is gesloten;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

4. Betrokkenen/draagvlak

Tijdens de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend door omwonenden. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De indieners kunnen zich met name niet vinden in het aantal en de locatie van de woningen. Er is geen aanleiding om op deze punten aan de zienswijzen tegemoet te komen, zoals gemotiveerd in de zienswijzennota. In het kort; de mogelijkheid om 6 woningen te bouwen, is een gevolg van de forse aanwezige varkensstallen van het voormalige bedrijf. Stedebouwkundig, landschappelijk, milieuhygiënisch en anderszins leent de locatie zich goed voor de bouw van 6 woningen. Ook wordt voldoende afstand aangehouden tot omliggende bedrijven om deze niet in hun bedrijfsvoering of anderszins te belemmeren. Er is dan ook geen aanleiding om af te wijken van de mogelijkheden die het functieveranderingsbeleid biedt.

Wel is aan de zienswijzen tegemoet gekomen door het schrappen van de zuidelijke ontsluitingsweg op de Jonas, het schrappen van de sloot ten zuiden van de nieuwe woningen uit het plangebied en het bouwvlak van de nieuwe woningen iets aan te passen. Tevens is het bouwperceel van Jonas 15 op een grotere afstand van het perceel van Jonas 16 gebracht overeenkomstig het verzoek en is het perceel Jonas 23 aan het plangebied toegevoegd. Daarnaast hebben de zienswijzen geleid tot een aanpassing van de plantoelichting voor wat betreft de aspecten inspraak en kostenverhaal/economische uitvoerbaarheid. Voor het overige wordt voorgesteld niet tegemoet te komen aan de zienswijzen en zijn geen wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

5. Behandeling in PMA

Op 23 mei 2013 is het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan in de PMA behandeld. Voorafgaand aan de PMA heeft de raad op 21 mei 2013 een brief van Countus accountants + adviseurs ontvangen over de zienswijzen die Countus heeft ingediend namens mevrouw Herkert – Imanse en Melkveebedrijf Jonker.

In de brief wordt uiteengezet dat er overeenstemming is met de initiatiefnemers van de functieverandering om het bouwvlak van de 6 nieuwe woningen op 100 meter afstand te brengen van de jongveestal op het perceel Jonas 16. Dit betekent dat het bouwvlak van de 6 nieuwe woningen iets verkleind moet worden. Tijdens de PMA hebben initiatiefnemers van de functieverandering deze overeenstemming bevestigd.

De plankaart is in overeenstemming met het verzoek aangepast.

6. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van het plan is met ingang van 11 oktober 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

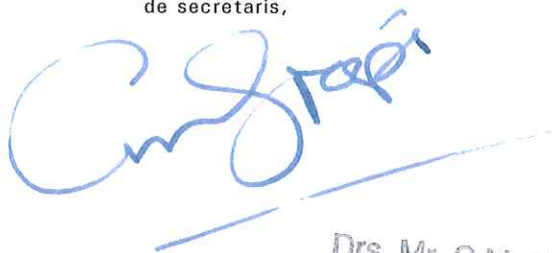
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt 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 bestemmingsplan en de voorgestelde wijzigingen hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot

vaststelling van het plan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

7. Ruimtelijke programmering

De 6 nieuwe woningen maken onderdeel uit van het woningbouwprogramma waarmee de gemeenteraad op 22 november 2012 heeft ingestemd. De overige 4 woningen in het plangebied betreffen voormalige agrarische bedrijfswoningen waarvoor het nodig is een woonbestemming toe te kennen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

raad d.d. 27 JUNI 2013

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

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Jonas 13-23 Wenum Wiesel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 11 oktober 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 4 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 zijn de zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien.

2 Communicatie

De initiatiefnemers van de functieverandering hebben op 20 juni 2011 een informatie-avond georganiseerd voor de buurt waarbij alle omliggende buurtadressen minimaal door 1 afgevaardigde waren vertegenwoordigd. Tijdens de bijeenkomst zijn de burens geïnformeerd en zijn de plannen besproken. Op 7 december 2011 is de overeenkomst over grondexploitatie en het voornemen om een bestemmingsplan op te stellen op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Omwonenden van het plangebied en de wijkraad zijn per brief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten voor leden van de gemeenteraad op 10 januari 2013. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Tevens is vanuit de ambtelijke organisatie met de indieners van zienswijzen gesproken over de behandeling van hun zienswijzen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [Reclamant.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 november 2012.

Inhoud van de zienswijze

- a. In het buurtschap Jonas kan onmogelijk zo'n groot aantal nieuwe burgerwoningen worden toegestaan. Het geeft een totale vermindering van het buurtschap. Het kan niet de bedoeling zijn dat bij elk stoppend veehouderijbedrijf een complete nieuwe woonwijk wordt gebouwd zoals bij Jonas 19 met 6 nieuwe woningen en 2 bestaande bedrijfswoningen naar totaal 8 vrijstaande woningen. Om verpaupering door leegstaande agrarische bedrijven tegen te gaan, is het goed om 1 of hooguit 2 woningen te bouwen om kosten te dekken voor sloop van bedrijfsgebouwen, maar absoluut geen 6. Bij meer sloop geeft de bewuste Rood voor Rood regeling aan dat niet op het bestaande erf gebouwd hoeft te worden. Het kan ook elders, b.v. binnen de bebouwde kom van Apeldoorn of Wenum-Wiesel (buurt Nemef). In overleg met de gemeente zullen daar vele en ongetwijfeld aantrekkelijke financiële mogelijkheden zijn.

- b. De inrichting van het plan is te veel op het zuiden van het perceel gericht. De eigenaren hebben zichzelf veel privacy toegeëigend. Hierdoor komen de nieuwe woningen veel te dicht bij de agrarische bouwpercelen van bestaande veehouderijen op Jonas 12 en 16. De afstand in het plan naar de grens van het agrarisch bouwperceel is 50 a 75 m, dit is onaanvaardbaar. Door de nieuwe woningen rond de bedrijfswoning op nummer 23 te bouwen geeft dit een betere afstand naar genoemde bedrijven.
- c. De ontsluiting van de woningen naar het zuiden richting Jonas 16 en ook richting Jonasweg ten zuiden van bedrijfswoning nummer 19 is onaanvaardbaar. Om het buurtschap Jonas zoveel als mogelijk haar karakter te laten behouden is 1 ontsluiting ten noorden van bedrijfswoning nummer 19 voldoende. Ook omdat de nieuw te bouwen woningen (hooguit 2) naar het noorden dienen te worden opgeschoven.
- d. Alle bestaande woningen op Jonas 13-15-19-23 plus alle nieuw te bouwen woningen dienen onder de wet Plattelandswoningen te vallen en dit moet ook verplicht worden omschreven in het bestemmingsplan. Dit om bestaande veehouderijbedrijven in hun voortbestaan te beschermen tegen eventuele toekomstige bezwaren.

Beoordeling

- a. De planlocatie ligt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen, een zogenoemd verwevingsgebied. Doelstelling van een verwevingsgebied is het verweven van verschillende functies zoals landbouw, wonen en natuur. Verweving staat de bedrijfsvoering van huidige agrarische bedrijven niet in de weg en in die zin is het toevoegen van woningen op deze locatie een passende functie. Het aantal woningen vloeit voort uit het aantal te slopen vierkante meters aan agrarische bedrijfsbebouwing. De mogelijkheid om 6 woningen te bouwen, is een gevolg van de forse aanwezige varkensstallen van het voormalige bedrijf. De basis voor het aantal te bouwen woningen is het functieveranderingsbeleid. De gedachte achter dit beleid is dat de terug te bouwen woningen gerealiseerd worden ter plaatse van te slopen agrarische bebouwing. Dit is het uitgangspunt en op deze plek vindt immers ook verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit aangezien hier de agrarische bedrijfsbebouwing en erfverharding verdwijnt. Is realisatie van de nieuwe bebouwing niet mogelijk op het bestaande erf, dan bestaat de mogelijkheid om hier eventueel van af te wijken. Hierbij moet wel sprake zijn van een relatie tussen de locaties. De stelling in de zienswijze dat enkele woningen ook binnen de bebouwde kom van Apeldoorn of Wenum – Wiesel gerealiseerd kunnen worden is dan ook niet juist. Het is alleen mogelijk om elders woningen te bouwen (salderen) voor te slopen vrijkomende gebouwen in gebieden waar geen functieverandering naar wonen is toegestaan of op andere locaties waar woningbouw niet mogelijk of wenselijk is. Er doen zich geen belemmeringen voor op basis waarvan de woningen niet op deze locatie en ter plaatse van het voormalige bouwvlak kunnen worden gerealiseerd. Het beleid biedt de basis om 50% van de in te zetten oppervlakte aan bestaande bebouwing terug te laten komen in de vorm van woningen. Aangezien 2680 m² aan bebouwing gesloopt wordt, mag maximaal 1340 m² worden teruggebouwd. Stedebouwkundig, landschappelijk, milieuhygiënisch en anderszins leent de locatie zich goed voor de bouw van 6 woningen. Er is dan ook geen aanleiding om af te wijken van de mogelijkheden die het functieveranderingsbeleid biedt. Voor de volledigheid wordt in reactie op de zienswijze nog opgemerkt dat het bouwen van woningen op een andere locatie de haalbaarheid sterk onder druk zet vanwege aanzienlijke verwervingskosten van een andere locatie.
- b. Anders dan in de zienswijze is gesteld, is de voornaamste reden voor de locatiekeuze van de nieuwe woningen tot stand gekomen in overeenstemming met het uitgangspunt in het functieveranderingsbeleid om de woningen te realiseren ter plaatse van het bestaande erf en de agrarische bebouwing. Op basis hiervan is een inrichtingsplan gemaakt met bijpassende ontsluiting. Het perceel Jonas 23 met 1 van de bedrijfswoningen behoort niet tot het feitelijke agrarische erf. Het perceel is kadastraal gesplitst en betreft privé onroerend goed wat economisch niet in gebruik is van het bedrijf, op het perceel staat geen agrarische bedrijfsbebouwing. Overigens is de afstand van de bedrijfswoning op het perceel Jonas 23 tot het bouwvlak van de nieu-

we woningen ongeveer 25 meter en in de bestaande situatie is de afstand van de bedrijfswoning tot de dichtstbijzijnde schuur ongeveer 12 meter. De afstand van de bedrijfswoning op het perceel Jonas 19 tot het bouwvlak van de nieuwe woningen bedraagt ongeveer 18 meter en in de bestaande situatie is de afstand van de bedrijfswoning tot de dichtstbijzijnde schuur ongeveer 8 meter. Het vermeend toe-eigenen van privacy door de eigenaren speelt bij het beoordelen van het plan geenszins een rol en is niet van belang. Het gaat om de ruimtelijke inpasbaarheid waarbij sprake moet zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. Uiteraard is hierin de afstand tot de veehouderijen aan de andere kant van de Jonas bij de beoordeling van het plan wel van belang. Er wordt voldoende afstand aangehouden tot de bedrijven om deze niet in hun bedrijfsvoering of anderszins te belemmeren. Hierbij opgemerkt dat de afstand tussen het bouwvlak van reclamant en de dichtstbijzijnde nieuwe woning ruim 100 meter bedraagt (in de zienswijze wordt gesteld dat dit 50 a 75 meter is). Ook wordt opgemerkt dat het huidige agrarische bouwvlak aan de zuidkant, in het geldende bestemmingsplan, op slechts een paar meter na tot aan de weg loopt. Dit bouwvlak biedt op basis van de huidige bestemming de mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren nagenoeg direct gelegen aan de Jonas (zuidkant plangebied) en dus dicht bij de veehouderijen aan de andere kant van de weg. In het nieuwe plan daarentegen is de afstand tussen de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning en de Jonas vergroot tot ruim 20 meter. Het nieuwe bouwvlak is, met een inperking van ca. 70-75%, veel kleiner dan het bestaande bouwvlak. De oppervlakte van het oude bouwvlak omvatte 1,2 ha en het nieuwe bouwvlak, waarbinnen de 6 nieuwe woningen worden gebouwd, omvat 0,27 ha (zonder de woningen Jonas 19 en 23).

- c. In eerste instantie is gekozen om de meest zuidelijk gelegen woning solitair te ontsluiten via de Jonas. Dit vanwege de argumentatie van initiatiefnemer dat het onder andere vanuit de opzet en kaveldeling beter was deze woning meer solitair te situeren ten opzichte van de overige woningen. In overleg met de initiatiefnemers is echter naar aanleiding van de zienswijzen een aangepast inrichtingsplan opgesteld die een andere ontsluiting mogelijk maakt. In overeenstemming met de geuite wens in de zienswijzen is nu gekozen voor 1 ontsluitingsweg ter plaatse van Jonas 19 waarop alle nieuw te bouwen woningen worden ontsloten en is de zuidelijke ontsluitingsweg komen te vervallen. Hiermee wordt eveneens meer aansluiting bereikt met het functieveranderingsbeleid waarin een ontsluiting via een centraal erf een uitgangspunt is. Een ontsluiting ten noorden van Jonas 19 is niet wenselijk en niet aan de orde. Tevens is het bouwvlak op basis van het nieuwe inrichtingsplan iets veranderd ter plaatse van de 2 meest zuidelijk gelegen woningen. Het bouwvlak ter plaatse van de dicht bij de Jonas gelegen woning komt 3 meter verder van de weg af te liggen en de afstand tot de aan te leggen boomgaard wordt met 5 meter vergroot. Hierdoor wordt de afstand van de woningen tot de bedrijven aan de andere kant van de weg nog iets vergroot ten opzichte van de situatie in het ontwerpbestemmingsplan.
- d. De Wet plattelandswoningen (o.a. aanpassing Wabo) regelt dat niet langer het feitelijk gebruik maatgevend is, maar het planologisch regime bepalend is voor de mate van bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Aangezien het feitelijk gebruik van zowel Jonas 13, 15, 19 als 23 wordt vastgelegd in het nieuwe planologische regime, brengt de nieuwe wet op dit punt geen verandering met zich mee voor het bedrijf van reclamant. Immers, in de huidige situatie moet het bedrijf van reclamant in haar bedrijfsvoering al rekening houden met de bestaande woning op Jonas 15 die op 29 meter van het agrarische bouwvlak van reclamant is gelegen. De afstand van de nieuwe woningen tot het bouwvlak van reclamant bedraagt 100 meter. Het tweede element van de wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Aangezien de betreffende bedrijven reeds zijn verdwenen, is de Wet plattelandswoningen per definitie op dit punt niet relevant voor de voormalige agrarische bedrijfswoningen en ook niet voor het bedrijf van reclamant.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het schrappen van de zuidelijke ontsluitingsweg op de Jonas en het bouwvlak van de nieuwe woningen iets aan te passen. Voor het overige wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.2 Countus Accountants + adviseurs, Burg. De Beaufortplein 6, 7475 AG Markelo Namens [.....].

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 november 2012.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant heeft in principe geen bezwaar tegen het vervangen van varkensstallen door enkele woningen. Echter zij is van mening dat het bestemmingsplan veel te ruime mogelijkheden biedt voor woningbouw. Reclamant verzoekt om het aantal nieuwbouwwoningen terug te brengen tot ten hoogste twee.
- b. Het karakter van het buurtschap Jonas is nu overwegend agrarisch met enkele burgerwoningen; in het plangebied staan nu 3 agrarische woningen en 1 burgerwoning. Na uitvoering van de plannen krijgt reclamant een complex met 8 vrijstaande woningen naast haar woning waardoor de privacy van reclamant verminderd.
- c. Reclamant wil voor haar locatie in de toekomst gebruik maken van de regeling functieverandering. Door het grote aantal woningen wat nu wordt toegestaan in het buurtschap worden haar mogelijkheden voor een woning in de toekomst minder.
- d. Het plan is gebaseerd op het Streekplan 2005 en het daaruit afgeleide beleidskader functieverandering. Aan een aantal voorwaarden in het beleidskader wordt in het bestemmingsplan niet voldaan. Het beleidskader als grondslag voor het bestemmingsplan wordt daarmee verlaten, zonder dat hier een motivatie aan ten grondslag ligt.
 1. In het beleidskader staat genoemd dat de verschijningsvorm van de functieverandering is afgestemd op de omgeving. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het behouden van de erfstructuur, bijvoorbeeld bij grotere aantallen woningen niet een verzameling losse woningen maar meerdere woongebouwen met elk meerdere woningen. Ook in het advies van het Gelders Genootschap wordt hier de voorkeur aan gegeven. In het bestemmingsplan is hierbij zonder motivatie van afgeweken. Er is namelijk gekozen voor 6 losse woningen. Deze komen niet uit op 1 uitrit via 1 erf, maar op 2 uitritten. Met name woning nummer 6 is helemaal apart gezet naar zuidelijke richting. Beter was geweest om te kiezen voor 2 woningen op de plaats en in de vorm van de huidige varkensstallen.
 2. In het beleidskader paragraaf 5.3 punt 2 staat genoemd dat er kwalitatieve koppeling zal plaatsvinden aan het woningbouwprogramma bij meer dan 3 woningen per locatie. In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoe de kwalitatieve koppeling heeft plaatsgevonden. Het zou voor de hand liggen om naast de 2 bestaande vrijstaande woningen enkele eenvoudige woningen te plaatsen, dat sluit beter aan bij de huidige behoefte aan starterswoningen.
 3. In het beleidskader staat dat naast woongebouwen ook vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. In het plan wordt alleen uitgegaan van vrijstaande woningen zonder dat gemotiveerd is waarom van het beleid wordt afgeweken.
 4. In het streekplan 2005 en in het beleidskader wordt als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van verevening. Er moet zoveel mogelijk worden verevend op de kavel zelf. In de toelichting wordt gezegd dat een significante bijdrage aan het versterken van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten wordt geleverd door het overdragen van grond om niet ten behoeve van natuurcompensatie. Het betreft het perceel direct grenzend aan de Grift. Dit perceel krijgt de bestemming natuur. Reclamant is van mening dat geen sprake is van verevening. Het perceel

aan de Grift is momenteel een stukje restland van 570 m². Als dit op landbouw-waarde wordt gezet (€5/m²) dan heeft dit een waarde van €2.850. Ook wordt opgemerkt dat deze smalle strook grond geen landbouwkundige mogelijkheden heeft en de natuurwaarde van dit stuk land twijfelachtig is. Voor fauna is dit perceel bijna onbereikbaar door de ingesloten ligging.

- e. In de toelichting wordt vermeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd doordat met de eigenaar een overeenkomst over het verhaal van kosten is gesloten. In de overeenkomst is vastgelegd dat alle met het bestemmingsplan samenhangende kosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer, daarbij inbegrepen zijn de kosten voor de procedure van het bestemmingsplan. Verder zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de wijze van verevenen en beeldkwaliteit voor het perceel. Een verdere onderbouwing ontbreekt. Er is geen berekening waaruit blijkt wat de waardevermeerdering van de bouwpercelen is ten opzichte van de huidige waarde en welke kosten daar tegenover staan.
- f. In het ontwerpbestemmingsplan is de 2^e bedrijfswoning (perceel Jonas 23) van het varkenshouderijbedrijf niet meegenomen. Daarmee is de planologische grondslag van deze woning verdwenen; het is een agrarische bedrijfswoning zonder bedrijf. Overigens is niet duidelijk gemaakt waarom deze woning niet is meegenomen.
- g. Het agrarisch bedrijf van reclamant krijgt een woonbestemming. Op het perceel is een bouwgrens opgenomen om de afstand tot het agrarisch bedrijf van Jonas 16 te waarborgen. Echter deze grens is niet overal de volgens de Wet Geurhinder en Veehouderij vereiste 50 meter. Daarmee worden de mogelijkheden van benutting van het bouwperceel van de burens van reclamant beperkt. Gezien de goede verstandhouding tussen reclamant en de veehouders op Jonas 16 wil reclamant geen beperking zijn voor de bedrijfsvoering van de burens. Reclamant verzoekt het plan aan te passen conform de bij de zienswijze gevoegde afbeelding waarin de afstand van de zone waarop niet mag worden gebouwd ten behoeve van wonen op het perceel van reclamant wordt vergroot ten opzichte van het perceel Jonas 16.
- h. In paragraaf 6.1 van de toelichting is genoemd dat geen gelegenheid is geboden voor inspraak omdat de ontwikkeling slechts een beperkte invloed op de omgeving heeft. Reclamant is bijzonder verbaasd over deze opmerking. Reclamant stelt namelijk dat het plan een grote impact heeft op de omgeving; in plaats van een varkenshouderijbedrijf wordt ruimte geboden voor een complex van 10 vrijstaande woningen.

Beoordeling

- a. Aan het verzoek om het aantal woningen terug te brengen tot twee woningen kan niet tegemoet worden gekomen. Stedebouwkundig, landschappelijk, milieuhygiënisch en anderszins leent de locatie zich goed voor de bouw van 6 woningen. Er is dan ook geen aanleiding om af te wijken van de mogelijkheden die het functieveranderingsbeleid biedt. Zie verder de beoordeling in paragraaf 3.1 onder a.
- b. In het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan staan 3 vrijstaande voormalige bedrijfswoningen en, anders dan in de zienswijze wordt gesteld, geen burgerwoning. *(de meest dichtbij gelegen woning met een woonbestemming is Jonas 9 dat op ongeveer 160 meter van het bouwvlak van de 6 nieuwe woningen ligt.)* Geen van de 3 bedrijfswoningen, waaronder de bedrijfswoning van reclamant, zijn als zodanig in gebruik. Het gebruik van de woningen wijkt dus af van hetgeen is toegestaan in het geldende bestemmingsplan waardoor sprake is van strijdig gebruik. Burgerbewoning van de bedrijfswoning van reclamant kan worden gelegaliseerd, evenals de andere bedrijfswoningen, waardoor de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven. De stelling in de zienswijze dat door het nieuwe bestemmingsplan reclamant een complex van 8 vrijstaande woningen naast haar woning krijgt is niet juist. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van het realiseren van 6 woningen en het legaliseren van een drietal bedrijfswoningen die in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt. *(Inmiddels betreft het plan een viertal voormalige bedrijfswoningen aangezien ook de bedrijfswoning op het perceel Jonas 23 aan het plangebied is toegevoegd).* Reclamant krijgt dus 6 nieuwe woningen nabij haar perceel. Vast staat dat de omge-

ving voor reclamant, als direct aanwonende, veranderd. Niet wordt betwist dat reclamant van mening kan zijn dat haar privacy hierdoor afneemt. Van een aantasting van privacy waardoor reclamant onevenredig in haar belangen wordt geschaad en/of waardoor een aanpassing in het plan moet worden doorgevoerd, is echter geen sprake. In dit verband wordt opgemerkt dat de nieuwe woningen worden ontsloten ter plaatse van de bestaande woning aan de Jonas 19 en niet in de buurt van het perceel van reclamant. De nieuwe woningen liggen allen op ruime kavels met de tuinzijde naar het perceel van reclamant. De afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant is ongeveer 70 meter en de afstand van het nieuwe bouwvlak tot de erfgrans met het perceel van reclamant bedraagt ongeveer 12 meter. Tevens wordt opgemerkt dat tussen de woning van reclamant en de nieuwe woningen, bijgebouwen staan (op het perceel van reclamant) die de nieuwe woningen vanuit de woning van reclamant en het direct omliggend erf aan het zicht onttrekken. Ook bestaat de mogelijkheid om in de vorm van perceelsafscheidingen de nieuwe woningen aan het zicht te onttrekken. Voor de nieuwe woningen is een landschapinrichtingsplan gemaakt dat uitgaat van de aanleg van een boomgaard en een houtwal tussen het perceel van reclamant en de nieuwe woningen.

- c. Reclamant kan indien zij dat in de toekomst wil, verzoeken om het bestemmingsplan te herzien c.q. gebruik te maken van de regeling functieverandering om een woning aan haar perceel toe te voegen. Een beoordeling van dit verzoek vindt te zijner tijd plaats op basis van de dan van toepassing zijnde beleidskaders en omgevingsaspecten. Aangezien een verzoek om bestemmingsplanherziening van reclamant op dit moment niet concreet is, speelt het mogelijke toekomstige plan van reclamant verder geen rol bij het beoordelen van de inpasbaarheid van de nieuwe woningen op het naastgelegen perceel en kan hier geen rekening mee worden gehouden.
- d. De 4 punten ten aanzien van het voldoen aan de voorwaarden van het streekplan en het functieveranderingsbeleid worden hierna afzonderlijk behandeld:
 1. Bij het opstellen en het beoordelen van het plan is goed gekeken naar de huidige kwaliteiten en karakteristieken van de locatie en omgeving. Het opstellen van het ervenadvies van het Gelders Genootschap is het vertrekpunt geweest om de nieuwe invulling van de locatie met woningen richting te geven. Het ervenadvies is dus geen advies over het uiteindelijke ontwerp. Het behouden van de erfstructuur is duidelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp gaat uit van 5 woningen in een ensemble rond een erf waarop de woningen ook ontsluiten. De 6^e woning is hierbij op verzoek van initiatiefnemer iets uit het ensemble geplaatst met een solitaire ontsluitingsmogelijkheid. Na afweging van belangen is hiermee ingestemd en is dit vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijze wordt gesteld dat daarmee niet wordt voldaan aan de voorwaarden van het functieveranderingsbeleid. Dit is niet het geval, waarbij tevens wordt opgemerkt dat het behouden van de erfstructuur in het beleid staat genoemd als uitgangspunt en niet als harde randvoorwaarde waarbij alle woningen strak rond een erf moeten worden gesitueerd. Wanneer 1 woning solitair wordt ontsloten, wil dit niet zeggen dat geen gehoor wordt gegeven aan de erfgedachte en dat hiermee strijd ontstaat met het beleid. De ontsluiting van de woning op kavel 6 werd in eerste instantie gedacht via een informele ontsluitingsvariant direct op de Jonas. Het verkavelingsplan zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en waarop de plankaart is gebaseerd, is stedenbouwkundig akkoord bevonden met tevens een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In overleg met de initiatiefnemers is echter naar aanleiding van de zienswijzen een aangepast verkavelingsplan opgesteld die een andere ontsluiting mogelijk maakt en die op verschillende punten aan de zienswijzen tegemoet komen. In overeenstemming met de geuite wens in de zienswijzen is nu gekozen voor 1 ontsluitingsweg ter plaatse van Jonas 19 waarop alle nieuw te bouwen woningen worden ontsloten en is de zuidelijke ontsluitingsweg komen te vervallen. Een ontsluiting ten noorden van Jonas 19 is niet aan de orde. Tevens is het bouwvlak op basis van het nieuwe verkavelingsplan veranderd ter plaatse van de 2 meest zuidelijk gelegen woningen en in ondergeschikte mate bij kavel 5. Het bouwvlak

ter plaatse van kavel 6 is 3 meter verder van de weg af komen liggen en de afstand tot de aan te leggen boomgaard wordt met 5 meter vergroot. De woning op kavel 6 wordt hiermee meer in het ensemble geplaatst. De afstand van de nieuwe woningen tot de agrarische bedrijven aan de andere kant van de Jonas wordt hiermee tevens iets vergroot. Het nieuwe verkavelingsplan is opgenomen in paragraaf 3.2 Toekomstige ruimtelijke opzet plangebied van de Toelichting.

2. Uitgangspunt in het functieveranderingsbeleid is dat in beperkte mate de functieverandering wordt gekoppeld aan het woningbouwprogramma, dit zoals uitvoerig omschreven in paragraaf 2.2.1 van het beleid. Ook staat in deze paragraaf dat sociale woningbouw ook in de dorpen kan plaatsvinden, naast het bouwen van duurdere woningen op vrijkomende erven. Bij meer dan 3 woningen is inderdaad het uitgangspunt dat kwalitatieve koppeling plaatsvindt aan het woningbouwprogramma. Dit wil niet zeggen dat deze kwalitatieve koppeling op de locatie zelf moet plaatsvinden en dat op basis van het beleid ook per definitie woningen in het goedkope segment aan de locatie moet worden toegevoegd. De 6 nieuw te bouwen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Apeldoorn. Dit programma moet in overeenstemming zijn met het (provinciale) kwalitatieve woningbouwprogramma (KWP) waarin onder andere een verdeling is opgenomen van het aandeel starterswoningen in het totale programma. Op deze manier vindt dus kwalitatieve koppeling plaats van de nieuw te bouwen woningen waarmee afstemming wordt bereikt tussen de behoefte aan woningen en de woningen die worden gerealiseerd.
3. Onder punt 3 van paragraaf 5.3 wordt aangegeven dat het aangehaalde beleid gemeenten in zijn algemeenheid de mogelijkheid geeft om naast woongebouwen ook vrijstaande woningen toe te staan. Hier wordt dus anders dan in de zienswijze wordt verondersteld niet aangegeven dat de locatie ontwikkeld moet worden met woongebouwen en vrijstaande woningen. In de gevraagde opzet leent de planlocatie zich goed voor vrijstaande woningen. Met het realiseren van vrijstaande woningen wordt dus niet afgeweken van het beleidskader.
4. Zoals ook omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan gaat het streekplan en het beleidskader functieverandering inderdaad uit van verevening, dit naast de sloop van de agrarische opstallen en erfverharding. In dit verband wordt opgemerkt dat 2.680 m² agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarnaast ca. 2.000 m² erfverharding (zowel stelconplaten als klinkerverharding). Ook wordt ca. 3.000 m² asbest en vervuilde grond gesaneerd. Verevening moet bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving en zoveel mogelijk gericht zijn op erftransformaties, dus zoveel mogelijk verevenen op de kavel zelf. Er wordt hierbij geen link gelegd met de financiële waarden van gronden die voor verevening in aanmerking worden genomen. Of al dan niet sprake is van landbouwkundige mogelijkheden doet in deze ook niet ter zake. De grond is direct gelegen langs de Grift, heeft hiermee dan ook een relatie en is bereikbaar voor flora en fauna. Het waterschap heeft deze grond o.a. overgenomen om hun doelstellingen ten aanzien van waterbeleid vorm te geven en om bestaande kwaliteiten van een waterloop zoals de Grift blijvend te kunnen beschermen. Op deze manier levert de overdracht van de grond wel degelijk bij aan het onderdeel verevening. Daarnaast is anders dan in de zienswijze wordt gesuggereerd, de verevening niet alleen gestoeld op de overdracht van de grond aan het Waterschap. Verevening vindt ook plaats door gemaakte afspraken met de initiatiefnemer over de aanplant van een boomgaard (ca. 1600 m²) en de inrichting van een groenzone (ca. 2000 m²).
- e. Om het verhalen van kosten zeker te stellen is het niet nodig om een berekening op te stellen van de waardevermeerdering van de bouwpercelen ten opzichte van de huidige waarde en welke kosten daar tegenover staan. Het kostenverhaal is verzekerd door de overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten. Daarnaast wordt opgemerkt dat de economische uitvoerbaarheid mede is getoetst aan de hand van een exploitatieopzet van de initiatiefnemer. Voor de volledigheid wordt deze exploitatieopzet toegevoegd als bijlage bij de toelichting en wordt in paragraaf 4.5 van de toelichting hiernaar verwezen.

- f. Juridisch-planologische regeling van de agrarische bestemming van het perceel Jonas 23 naar een woonbestemming was in eerste instantie voorzien in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied' dat min of meer parallel loopt met voorliggend bestemmingsplan. In eerste instantie was er namelijk voor gekozen om louter de ontwikkellocatie in voorliggend bestemmingsplan op te nemen (de percelen Jonas 13 en 15 zijn later aan het plangebied toegevoegd vanwege milieugevolgen voor de woningbouw). Aangezien in de zienswijze een terecht punt naar voren is gebracht, is het perceel Jonas 23 alsnog aan het plangebied toegevoegd. De naamgeving van het plan veranderd hiermee in Jonas 13-23 Wenum Wiesel.
- g. Er is geen bezwaar om aan het verzoek tegemoet te komen, sterker nog dit wordt als positief ervaren. De grens van het bouwperceel op de locatie van reclamant wordt dan ook op een grotere afstand van het agrarisch bouwperceel van de burens op Jonas 16 gebracht overeenkomstig het verzoek. De plankaart is hierop aangepast.
- h. Conform de inspraaknota van de gemeente Apeldoorn wordt geen inspraak verleend ten aanzien van bestemmingsplannen tenzij het grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen betreft dan wel integrale bestemmingsplannen voor deelgebieden van Apeldoorn of bestuurlijk gevoelige projecten en ontwikkelingen niet passend binnen door de raad vastgesteld beleid. In overeenstemming met de inspraaknota is geen gelegenheid geboden voor inspraak aangezien hiervan geen sprake is. Niet wordt betwist dat reclamanten het plan als een grote impact kunnen zien op de omgeving. Bezien op het schaalniveau van de gemeente Apeldoorn en gelet op de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, merken wij het plan in het licht van de inspraaknota niet aan als een grootschalige ruimtelijke ontwikkeling. Evenmin is sprake van een integrale bestemmingsplanherziening. Ook is het in het kader van de inspraakverordening geen bestuurlijk gevoelig project en geen ontwikkeling die niet past in door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Het functieveranderingsbeleid is immers door de raad vastgesteld en is de afgelopen jaren veelvuldig toegepast. In overeenstemming met de inspraakverordening is het dan ook juist dat geen inspraakprocedure is doorlopen als omschreven in de verordening. De tekst van paragraaf 6.1 van de Toelichting wordt echter wel naar aanleiding van de zienswijze aangepast zodat beter duidelijk wordt waarom geen inspraakprocedure is gevolgd zoals omschreven in de inspraakverordening. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat reclamant, ondanks dat geen gelegenheid is geboden voor inspraak, wel gedurende het proces over de ontwikkeling is geïnformeerd met de mogelijkheid om haar standpunt over de ontwikkeling kenbaar te maken. Op 20 juni 2011 is een informatieavond georganiseerd voor de buurt waarbij alle omliggende buurtadressen minimaal door 1 afgevaardigde waren vertegenwoordigd. Tijdens de bijeenkomst zijn de burens geïnformeerd en de plannen zijn besproken. Vervolgens heeft projectontwikkelaar Nedvast goed een afspraak met reclamant gemaakt om, als direct belanghebbende, het project individueel te bespreken. Hoewel er wellicht nog geen concreet zicht was op de uitwerking van de plannen is voor zover bekend zowel op de informatieavond als tijdens de individuele afspraak door reclamant geen van de punten uit de ingezonden zienswijze benoemd. Ook heeft de planjurist van de gemeente tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op locatie het plan doorgesproken met reclamant. Ten slotte wordt opgemerkt dat reclamant zich in het verband van impact op de omgeving uitspreekt over dat in plaats van een varkenshouderijbedrijf ruimte wordt geboden aan een complex van 10 woningen. Dit schept in dit verband een onjuist beeld. In plaats van een varkenshouderijbedrijf wordt namelijk ruimte geboden aan 6 nieuwe woningen. De andere 4 woningen die in het plangebied liggen, betreffen bestaande woningen waaronder ook de woning van reclamant.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het schrappen van de zuidelijke ontsluitingsweg op de Jonas en het bouwvlak van de nieuwe woningen iets aan te passen. Tevens is het bouwperceel van reclamant op een grotere afstand van Jonas 16 gebracht overeenkomstig het verzoek en is het perceel Jonas 23 aan het plangebied toegevoegd.

Daarnaast leidt de zienswijze tot een aanpassing van de plantoelichting voor wat betreft de aspecten inspraak en kostenverhaal/economische uitvoerbaarheid. Voor het overige wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.3 Countus Accountants + adviseurs, Burg. De Beaufortplein 6, 7475 AG Markelo Namens [.....].

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 november 2012.

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze komt voor een groot deel overeen met de zienswijze van paragraaf 3.2. Voor de leesbaarheid en het overzicht van deze nota wordt hiernaar dan ook verwezen waar dat van toepassing is.

- a. Zie de inhoud van de zienswijze in paragraaf 3.2 onder a.
- b. Na uitvoering van de plannen is het een buurtschap met burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven. In het plangebied staan dan 10 burgerwoningen. Reclamanten vinden dat daardoor hun bedrijfsvoering wordt belemmerd. Veel burgers in het gebied zullen meer klachten hebben over de agrarische bedrijfsvoering ondanks dat reclamant voldoet aan alle milieuregels. Door deze concentratie van burgerwoningen kan in de toekomst dit gebied worden beschouwd als bebouwde kom in het kader van de Wet Geurhinder en Veehouderij. Dat betekent dat de afstand van de stallen van reclamanten tot de eerste woning 100 meter moet zijn in plaats van 50 meter.
- c. Reclamanten zijn van mening dat de zuidelijke inrit van de woningen op nummer 19 op een onveilige plek op de doorgaande weg Jonas uitkomt. De inrit komt namelijk in een bocht op de weg. Daar ligt ook al de inrit van het bedrijf van reclamanten. De zuidelijke inrit komt te liggen over een sloot die eigendom is van reclamanten. Ook om stedenbouwkundige redenen (versnippering van het aanzicht) is de zuidelijke inrit niet gewenst. Reclamanten verzoeken dan ook om de zuidelijke inrit te schrappen.
- d. Zie de inhoud van de zienswijze in paragraaf 3.2 onder d.
- e. Zie de inhoud van de zienswijze in paragraaf 3.2 onder e.
- f. Zie de inhoud van de zienswijze in paragraaf 3.2 onder f.
- g. Het perceel Jonas 15 krijgt een woonbestemming. Op het perceel is een bouwgrans opgenomen om de afstand tot het agrarisch bedrijf van cliënten te waarborgen. Echter deze grens is niet overal de volgens de Wet geurhinder en veehouderij vereiste 50 meter. Daarmee worden de mogelijkheden van benutting van het bouwperceel van reclamanten beperkt. Reclamanten verzoeken het plan aan te passen conform de bij de zienswijze gevoegde afbeelding waarin de afstand van de zone waarop niet mag worden gebouwd ten behoeve van wonen op het perceel Jonas 15 wordt vergroot ten opzichte van het perceel Jonas 16.
- h. Zie de inhoud van de zienswijze in paragraaf 3.2 onder h.

Beoordeling

- a. Zie de beoordeling in paragraaf 3.1 onder a.
- b. Dit punt ziet toe op 2 aspecten; (1) enerzijds dat een toename van het aantal woningen/omwonenden tot meer klachten zou kunnen leiden en (2) anderzijds dat door de concentratie van burgerwoningen in de toekomst dit gebied kan worden beschouwd als bebouwde kom in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Voor de goede orde wordt opgemerkt dat sinds kort het Activiteitenbesluit van toepassing is op de melkveehouderijbedrijven aan de Jonas 12 en 16 en niet de Wgv. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze maakt dit echter geen verschil aangezien de van toepassing zijnde bepalingen uit de Wgv zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit en in het Activiteitenbesluit op onderdelen ook naar de Wgv wordt verwezen. Voor de consistentie in de samenvatting en de beoordeling en voor het overzicht wordt daarom slechts verwezen naar de Wgv en niet naar het Activiteitenbesluit.

Met een toename van het aantal woningen kunnen in potentie inderdaad meer omwonenden klachten uiten tegen het bedrijf van reclamant. Het staat echter allerm minst vast dat een toename van het aantal woningen ook daadwerkelijk tot een toename van het aantal klachten leidt. Tevens is er geen aanleiding om aan te nemen dat toekomstige bewoners klachten zullen uiten tegen de bedrijfsvoering van reclamant en als deze klachten al geuit zouden worden dat deze klachten dan ook gegrond zouden zijn en dat reclamanten daarmee in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op grond van relevante regelgeving is getoetst of omliggende agrarische bedrijven in gebruik en ontwikkelingsmogelijkheden onevenredig worden beperkt en of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hieruit blijkt dat de omliggende bedrijven niet worden beperkt en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Dit blijkt onder andere uit de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de omliggende agrarische percelen (waaronder die van reclamant), de ruime afstand die wordt aangehouden tussen de bouwvlakken van omliggende agrarische percelen (waaronder die van reclamant) en de dichtstbijzijnde woning met bijbehorende tuin en op basis van de huidige veebezetting van de melkveehouderijen aan zowel Jonas 12 als Jonas 16 (Bestand Veehouderij Bedrijven).

Bij de beoordeling van effecten van de nieuwe woningen op omliggende agrarische bedrijven mag uiteraard geen (mogelijke) strijdigheid ontstaan met de Wgv. Bij functieverandering voorziet deze wet in extra mogelijkheden voor aan te houden afstanden. De wet stelt dat wanneer een kavel op of na 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij, bij beëindiging van deze veehouderij en sloop van de gebouwen, de bestaande bedrijfswoning en de eventueel nieuw op te richten woningen, niet op geurbelasting te hoeven worden getoetst. Er geldt in dergelijke situaties een afstand van 50 meter als minimumafstand tussen een veehouderij en een woning. De kleinste afstand tussen het agrarische bedrijfsperceel met bouwvlak van reclamant en de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt ruim 70 meter. Aangezien de afstand van 50 meter in ruime mate wordt aangehouden, geeft de Wgv door realisatie van de nieuwe woningen geen beperkingen voor de bedrijfsvoering op het perceel van reclamant.

Het plangebied is niet aan te merken als bebouwde kom als bedoeld in de Wgv en van een mogelijk toekomstig aan te houden afstand van 100 meter is dan ook geen sprake. Het begrip 'bebouwde kom' is niet gedefinieerd in de Wgv. In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is vermeld dat de grens van de bebouwde kom niet wordt bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Ook staat in de Memorie dat de bebouwde kom kan worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. In diverse beroepszaken is de interpretatie van het begrip bebouwde kom al aan de orde gekomen. Op basis van jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat naast de aard en omvang van het te beoordelen gebied mede de aard van de omgeving en de afstand tot een dorpskern bepalend is of wel of niet sprake is van bebouwde kom. Ter illustratie, de Afdeling wijst er in haar uitspraak van 30 juni 2010 (200901350/1/R3) bijvoorbeeld op dat de omstandigheid dat sprake zal zijn van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur, niet betekent dat er op zichzelf een bebouwde kom vormt. Tevens merkt de Afdeling in haar uitspraak 200907242/1/H1 van 23 juni 2010 lintbebouwing in een 'landelijk, open gebied' niet aan als 'bebouwing in een samenhangende structuur'. De afstand van de nieuwe woningen tot de aaneengesloten woonbebouwing van Vaassen bedraagt ongeveer 600 meter. De omgeving van de planlocatie (waaronder ook het gebied tussen de aaneengesloten woonbebouwing van Vaassen en de nieuwe woningen), bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. In de

omgeving is geen op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing en de omgeving heeft dan ook niet het karakter van een bebouwde kom. Hoewel er enige concentratie van gebouwen en bevolking bestaat door het toevoegen van 6 woningen aan de bestaande bebouwing in en om het plangebied, is de aard en omvang daarvan te klein om die concentratie op zichzelf als bebouwde kom aan te merken. Hieruit blijkt dat de planlocatie is aan te merken als buiten de bebouwde kom en dat daardoor moet worden uitgegaan van een afstand van 50 meter. Dit betekent dat de in het plangebied voorziene woningen niet tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van appellant zullen leiden.

- c. Zie de beoordeling in paragraaf 3.1 onder c. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de zienswijze de sloot ten zuiden van de nieuwe woningen, die in eigendom is van reclamanten, uit het plangebied is gehaald. De plankaart is hierop aangepast. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat deze sloot wordt toegevoegd aan het plangebied van het ontwerp van Wenum Wiesel en buitengebied.
- d. Zie de beoordeling in paragraaf 3.2 onder d.
- e. Zie de beoordeling in paragraaf 3.2 onder e.
- f. Zie de beoordeling in paragraaf 3.2 onder f.
- g. Zie de beoordeling in paragraaf 3.2 onder g.
- h. Zie de beoordeling in paragraaf 3.2 onder h.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het schrappen van de zuidelijke ontsluitingsweg op de Jonas, het schrappen van de sloot ten zuiden van de nieuwe woningen uit het plangebied en door het bouwvlak van de nieuwe woningen iets aan te passen. Tevens is het bouwperceel van Jonas 15 op een grotere afstand van het perceel van reclamanten gebracht overeenkomstig het verzoek en is het perceel Jonas 23 aan het plangebied toegevoegd. Daarnaast leidt de zienswijze tot een aanpassing van de plantoelichting voor wat betreft de aspecten inspraak en kostenverhaal/economische uitvoerbaarheid. Voor het overige wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.4 [Reclamant.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 6 november 2012.

Op 13 november 2012 is een aanvulling op de zienswijze ingekomen.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het plan past totaal niet op het platteland. Het is te grootschalig en dat doet de omgeving geweld aan. Met het plan wordt een woonerf op het platteland gecreëerd en het karakteristieke van de Jonas wordt aangetast. Er is ook een rood voor rood regeling die toegepast kan worden. Er ontstaat een klein dorpje als de bewoners van Jonas 13 en 15 ook nog woningen gaan bouwen (die mogelijkheid is aanwezig gezien de plantekening). Er wordt door de overheid van alles gedaan om het platteland te laten zoals het is. Voor het financiële gewin worden hier andere regels toegepast.
- b. De ontsluitingsweg naar de Eierstreekweg (Jonas) geeft problemen met name als er gezinnen met kinderen komen te wonen. Het is daar een langlopende bocht en er staan bomen en struiken ingetekend in het plan wat het uitzicht gaat belemmeren. Ook de grote landbouwvoertuigen zullen daar problemen geven op de smalle weg.
- c. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een pedicure of kapperszaak aan huis te beginnen. In dat verband vraagt reclamant zich af waar de klanten hun auto's moeten parkeren aangezien hiervoor geen ruimte is op het woonerf.
- d. In de aanvulling op de zienswijze merkt reclamant op dat de opzet van het plan was om het varkensbedrijf te verplaatsen naar het landbouwonwikkelingsgebied (LOG) om zo financiële middelen te verkrijgen om daar nieuw te bouwen, maar het bedrijf is gestopt. Het doel om aan de Jonas zoveel huizen te bouwen is daarmee achterhaalt.

Reclamant vraagt zich dan ook af waarom er dan nog zoveel huizen worden gebouwd. Het platteland moet platteland blijven en er moeten geen woonerven worden gecreëerd. Als alle plattelandsgemeenten dergelijke plannen toestaan, wat blijft er dan nog over van het platteland.

Beoordeling

- a. Juist vanwege de bekommering van de overheid om het landelijk gebied is het functieveranderingsbeleid opgesteld. Enkele doelstellingen van dit beleid is om het landelijk gebied vitaal te houden en om ruimtelijke kwaliteitwinst te behalen door ontsteking van het landelijk gebied. Juist vanwege deze doelstellingen biedt het functieveranderingsbeleid de mogelijkheid om vrijkomende agrarische bebouwing te slopen en hier nieuwe woningen voor terug te brengen die beter passen bij de huidige realiteit en die recht doen aan het landelijk gebied. Het aantal van 6 woningen is een direct gevolg van de hoeveelheid bebouwing die aanwezig is op de locatie. Per saldo leidt dit tot 50% vermindering van het bebouwde oppervlak op deze locatie. Zie verder de beoordeling in paragraaf 3.1 onder a.
- b. In overleg met de initiatiefnemers is naar aanleiding van de zienswijzen een aangepast inrichtingsplan opgesteld die een andere ontsluiting mogelijk maakt. In overeenstemming met de zienswijze is nu gekozen voor 1 ontsluitingsweg ter plaatse van Jonas 19 waarop alle nieuw te bouwen woningen worden ontsloten en is de zuidelijke ontsluitingsweg komen te vervallen. Het aanplanten van bomen en struiken overeenkomstig het inrichtingsplan leidt niet tot een dusdanige afname van het zicht in de bocht waardoor sprake zou zijn van een verkeersonveilige situatie. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de aanplant van bomen en struiken niet wordt geregeld in een bestemmingsplan en dat de aanplant van bomen en struiken in de huidige situatie ook mogelijk is. Zie verder de beoordeling in paragraaf 3.1 onder c.
- c. Het klopt dat het bestemmingsplan een pedicure of kapperszaak mogelijk maakt. Het gaat hier om zogenoemde beroepen aan huis die als een ondergeschikte functie van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Gelet op de ondergeschiktheid en de restricties die voor een beroep aan huis gelden, leidt een beroep aan huis niet tot parkeeroverlast. In het plan is ruimschoots in de parkeerbehoefte voorzien door de aanwezige ruimte voor parkeren op de kavels zelf en daarnaast op het centrale erf.
- d. De ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe woningen hangt niet samen met de in eerste instantie aan de orde zijnde verplaatsing van het varkenshouderijbedrijf naar het landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Feit is dat het bedrijf haar bedrijfsvoering aan de Jonas heeft beëindigd en daarom kan worden meegewerkt aan de functieverandering. Het al dan niet verplaatsen van het bedrijf naar het LOG of naar een andere locatie doet niet ter zake.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het schrappen van de zuidelijke ontsluitingsweg op de Jonas. Voor het overige wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.