

Raadsbesluit

Nr. 37-2017

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Elburgerweg 63 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1208-ont1, met ingang van 21 mei 2015 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;

overwegende dat tijdens de terinzagelegging één zienswijze is ingediend;

gelezen het raadsvoorstel van 13 april 2017, nr. 37-2017, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijze 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 er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 24 september 2016;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

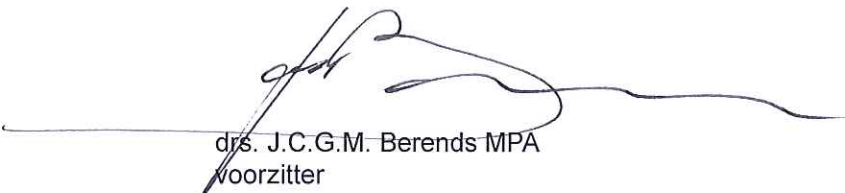
1. Aan de zienswijze tegen het bestemmingsplan niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Elburgerweg 63 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1208-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 april 2017.

De raad voornoemd,

plv omro Aan

drs. A. Oudbier
raadsgriffier


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

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
20 april 2017

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Elburgerweg 63
Wenum Wiesel

Voorstel nr
37-2017

Datum
13-04-2017

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om niet tegemoet te komen aan de zienswijze, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Elburgerweg 63 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1208-vas1, waarbij een niet vergunde woning planologisch wordt ingepast, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Elburgerweg 63 te Wenum Wiesel is in 2005, achter de vanouds aanwezige woning, een woning gerealiseerd zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning. Tegen deze illegale woning is een handhavingstraject opgestart. Na verschillende vruchteloze pogingen tot legalisatie is in 2012 opnieuw een verzoek tot legalisatie ingediend. In dit verzoek kwamen elementen naar voren die niet eerder aan de orde waren gekomen. Na veelvuldig overleg heeft dit er uiteindelijk in geresulteerd dat de legalisatie van de woning, met maatregelen op andere locaties, onder het beleid voor de functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties kan worden gebracht. Het gaat hierbij om het regionale vastgestelde beleid voor functieverandering "Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies". Dit beleidskader geldt voor de Stedendriehoek met daarin de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. Voor de volledigheid is in het onderstaande kort weergegeven hoe het genoemde beleid is toegepast bij het voorliggende bestemmingsplan.

De eigenaar van het plangebied heeft een woningcontingent verkregen dat voortkomt uit de functieverandering aan de Zwarte Kolkstraat 46 in Wilp-Achterhoek (gemeente Voorst). Dit woningcontingent wordt ingezet voor het plangebied. Aan de Zwarte Kolkstraat 49 in Wilp-Achterhoek is circa 1200 m² aan overtollige stallen gesloopt. Het bestemmingsplan ter plaatse is daar inmiddels op herzien.

Daarnaast wordt ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt door 1.300 m² schuren aan de Elburgerweg 59 te Apeldoorn te slopen. Ruimtelijke kwaliteitswinst is een belangrijke voorwaarde voor

functieverandering. De betreffende schuren bevinden zich nu binnen een woonbestemming. Na sloop maakt die bestemming herbouw van het gesloopte oppervlak niet mogelijk.

Naast de sloop van de gebouwen zal er financiële verevening plaatsvinden conform het beleid voor functieverandering. Dit houdt, kort gezegd, dat de initiatiefnemer een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen zal doen, bedoeld voor kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied. Deze bijdrage zal, kort gezegd, 25% van de waardevermeerdering van grond bedragen. Van de bijdrage wordt 50% geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Apeldoorn en 50% in de gemeente Voorst.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt dat de woning planologisch op een juiste manier wordt ingepast.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Elburgerweg 63 Wenum Wiesel heeft met ingang van 21 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Vanwege de ontwikkelingen in Wenum Wiesel is deze termijn niet gehaald.

2. Centrale vraag

De centrale vraag die voorligt is of uw raad het bestemmingsplan Elburgerweg 63 Wenum Wiesel vast kan stellen.

3. Kader

Op 22 november 2012 heeft uw raad het Woningbouwprogramma voor de komende jaren vastgesteld. In het Woningbouwprogramma wordt voorzien dat behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen. Het voorliggende bestemmingsplan voegt slechts één woning toe aan de gemeente. Hiermee valt de woning binnen de ruimte voor kleinschalige initiatieven van het woningbouwprogramma.

4. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de legalisatie van een woning mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de woning planologisch op een juiste manier geregeld is.

5. Argumentatie

Door gebruik te maken van de regeling functieverandering kan op een goede manier de woning planologisch geregeld worden. Voor het overige is relevant dat er geen aspecten aanwezig zijn die aan de legalisatie van de woning op de locatie aan de Elburgerweg te Wenum Wiesel in de weg staan.

6. Maatschappelijk draagvlak

Tijdens de ter inzage termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor om niet aan de zienswijze tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

7. Risico's

De legalisatie van de woning is een particulier initiatief waarbij er geen risico voor de gemeente aanwezig is. Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in.

8. 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;

In de grondexploitatie-overeenkomst is vastgelegd dat een aantal zaken in een tweede grondexploitatie-overeenkomst zullen worden geregeld. Deze tweede grondexploitatie-overeenkomst is inmiddels ook gesloten.

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze wordt daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

10. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kan de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig is, worden verleend. Door initiatiefnemer zal dan ook een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Na het onherroepelijk worden van deze vergunning is het traject tot legalisatie van deze woning volledig afgerond.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Elburgerweg 63 Wenum Wiesel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 21 mei 2015 gedurende zes weken (t/m 1 juli 2015) voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 wordt de zienswijze beoordeeld.

2 Zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen.

2.1 Dorpsraad Wenum Wiesel, p/a Wieselseweg 11 in Wenum Wiesel

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 juni 2015 en daarmee ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reeds meerdere jaren is de gemeente bekend met de realisatie van deze illegale activiteit. De gemeente is hier niet of nauwelijks tegen opgetreden en heeft daarmee de toezicht- en handhavingplicht verzaakt.
- b. Voor zover er al juridische procedures zijn gevoerd waren deze blijkbaar niet succesvol of er is na vonnis niet overgegaan tot uitvoering daarvan. Interessant is te weten wat bij de laatste de reden dan is. Bij onmacht is kritisch bezien van het toezicht- en handhavingbeleid de hoogste tijd.
- c. Eerder hebben wij al zienswijzen ingediend tegen de (concept-)Nota Handhaving en vastgesteld dat de op- en aanmerkingen niet of nauwelijks zijn verwerkt in de definitieve versie.
- d. Wij zijn geïnteresseerd in de hoogte van de juridische kosten die de gemeente (en dus de belastingbetaler) heeft moeten maken in deze jarenlange, en nu dus vruchteloze, procedure.
- e. Indien u echter heeft besloten een voor de gemeente gunstig vonnis niet te executeren, zult u begrijpen dat er naar de burgers (en hun vertegenwoordiging) het nodige valt uit te leggen. Rechtszekerheid en rechtsongelijkheid komen dan al snel in zicht.
- f. Het is opmerkelijk te zien hoe de gemeente zich inspant om dit 'plan' alsnog goedkeuring te kunnen geven. Waren de nu als positief aangemerkte kwaliteiten en ingevulde randvoorwaarden in het verleden dan onvoldoende of afwezig?
- g. Wie betaalt de kosten voor al die alsnog opgestelde adviesrapporten? Is er een anterieure overeenkomst die één en ander afdoende regelt?
- h. Het blijkt dat u gebruik maakt van een creatieve salderingsregeling / woningbouwcapaciteitsverevening op regionaal niveau (Stedendriehoek). De afbraak van een schuur in Voorst blijkt com-

- pensatie voor het toevoegen van bouwvolume in Wiesel (beschermde dorpsgezicht!).
- i. Wat is de tegenprestatie die Apeldoorn aan de gemeente Voorst levert?
 - j. Kan Apeldoorn / Wenum Wiesel in de toekomst vaker gebruik maken van deze capaciteitsoplossing?
 - k. Indien het zo is dat er voor de 'bouw' van 1 (illegale) woning een dergelijke rekenprocedure moet worden gevoerd, dan impliceert dit dat er dus geen 'eigen' volumecapaciteit voorhanden is. Een bonafide initiatiefnemer, die een kwalitatief goed plan op legale wijze hoopt te kunnen realiseren heeft in dat geval het nakijken. Dit is een vorm van rechtsongelijkheid die zijn weerga niet kent, wetende dat zijn gemeente er werkelijk alles aan heeft gedaan om een notoire overtreder achteraf te belonen met de legalisatie van zijn kwalitatief dubieuze bouwwerk.
 - l. Het zal u duidelijk zijn dat wij grote bezwaren hebben tegen legalisatie achteraf. Wij zien daarin een directe ondergraving en het verlies van respect voor en het vertrouwen in de lokale overheid, het verder vergroten van de kloof tussen burger en politiek en verdere teloorgang van leefbaarheid en sociaal maatschappelijke cohesie.
 - m. Wat ons betreft wordt dit voorgenomen besluit ingetrokken en maakt u gebruik van uw bevoegdheid om het onderhavige bouwwerk te (doen laten) verwijderen.

Beoordeling

a. t/m e.

Het college is verantwoordelijk voor de handhaving van de regels voor het bouwen en de ruimtelijke ordening. In beginsel is het college gehouden om op te treden tegen overtreding van die regels, de zogenaamde beginselplicht tot handhaven. Het college kan echter van handhavend op treden afzien als er zicht op legalisatie is. Kortom, enerzijds heeft het college de beginselplicht om handhavend op te treden, anderzijds moet het college onderzoeken of er zicht is op legalisatie dan wel sprake is van andere bijzondere omstandigheden die aanleiding zijn om de handhaving op te schorten of ervan af te zien. Dit vloeit voort uit landelijke regels en jurisprudentie.

Bij de beoordeling van de vraag of handhavend moet worden opgetreden moet het college dus de betrokken belangen afwegen: enerzijds de beginselplicht tot handhaven en het belang van de rechtszekerheid, anderzijds het onderzoek naar legalisatiemogelijkheden en het belang van de overtreder.

Het college begrijpt dat voor een burger die last heeft van een overtreding, dit systeem onbegrijpelijk is. De verwachting van die burger, dat het college tot feitelijk handelen overgaat, komt niet uit en leidt tot onbegrip. Deze tegenstrijdigheid is in de afgelopen periode herhaaldelijk een discussiepunt geweest in de Politieke Markt Apeldoorn (PMA), voornamelijk de vraag hoe ver de reikwijdte van het onderzoek naar legalisatiemogelijkheden is.

Tijdens en na de bouw van de betreffende woning heeft het college handhavend opgetreden. Er is een last onder dwangsom opgelegd, de dwangsommen van in totaal € 60.000,- zijn betaald.

Vervolgens is een last onder bestuursdwang opgelegd. Deze last is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 april 2013 onherroepelijk geworden.

Tijdens de procedure last onder bestuursdwang heeft betrokkene een verzoek tot legalisering ingediend. In het verzoek tot legalisering werden elementen naar voren gebracht die voorheen niet in de overwegingen naar voren zijn gekomen. Op het moment van indiening van het legalisatieverzoek heeft het college opnieuw een afweging moeten maken en is de effectuering van de bestuursdwang opgeschort. De afweging en het vervolgetraject hierop heeft er uiteindelijk in geresulteerd dat een procedure tot herziening van het bestemmingsplan is opgestart.

Overigens merken wij op dat uw zienswijze in de beoordeling van "De Hand In Handhaving", het strategisch Handhavingsplan 2014-2017, is meegenomen. Het college en uiteindelijk de raad heeft vervolgens een afweging gemaakt en besloten, waarbij niet altijd zienswijzen worden gehonoreerd en verwerkt in (beleids-)stukken.

- f. Dit plan is in het proces tot aan het ontwerpbestemmingsplan meerdere keren aangepast en aangevuld in overleg tussen gemeente en adviseurs van de initiatiefnemer. Pas toen er werd voldaan aan alle eisen van de regeling functieverandering kon worden overgegaan tot opstellen en publiceren van het ontwerpbestemmingsplan.

- g. Alle kosten die voortvloeien uit dit particuliere verzoek zoals het opstellen van het bestemmingsplan en de onderbouwing daarvan met adviesrapporten zijn via een anterieure overeenkomst ten laste gelegd bij de initiatiefnemer en aanvrager.
- h. Het plan dat via het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt maakt gebruik van regionaal vastgesteld beleid voor functieverandering “Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies”. Het beleidskader geldt voor de Stedendriehoek met daarin de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. De toewijzing van woningbouwcapaciteit is gemeentelijk en de nieuwe woning komt ten laste van het gemeentelijk vastgesteld woningbouwprogramma van de gemeente Apeldoorn.
U geeft daarbij ook aan dat de locatie Elburgerweg 63 onderdeel is van het beschermde dorpsgezicht. Dit klopt niet, want de noordelijke begrenzing van het beschermde gezicht ligt ongeveer bij Elburgerweg 33, circa een kilometer verwijderd van de planlocatie.
- i. Omdat gebruik wordt gemaakt van het regionale beleid voor functieverandering en hierbij ook financiële verevening mogelijk is, hebben wij afgesproken dat de financiële compensatie door de initiatiefnemer evenredig wordt verdeeld over onze gemeente en de gemeente Voorst. In deze wordt binnen deze twee gemeenten gewerkt aan functieverandering. Er is dus geen sprake van een tegenprestatie van de gemeente Apeldoorn aan de gemeente Voorst.
- j. Onder de beoordeling van h. is al weergegeven dat de toewijzing van een woning per gemeente geregeld is en er geput wordt uit het gemeentelijk woningbouwprogramma. Toepassing van het regionale functieveranderingsbeleid kan in de toekomst wederom leiden tot een regionale verevening en/of intergemeentelijke samenwerking. Iedere eigenaar in de Stedendriehoek kan gebruik maken van het regionale beleidskader voor functieverandering.
- k. Onder de beoordeling van h. is weergegeven dat de toewijzing van een woning per gemeente geregeld is en er geput wordt uit het gemeentelijk woningbouwprogramma. Uw mening dat er sprake is van rechtsongelijkheid wordt niet gedeeld. Een ieder kan gebruik maken van de gebruik maken van de regeling. Uw mening dat de initiatiefnemer een notoire overtreder is en dat wij de initiatiefnemer belonen keuren wij af en berust niet op de waarheid. Zoals onder de beoordeling van a. t/m e. al is weergegeven heeft de gemeente, net als in elke ander geval, integer gehandeld. Op basis van het functieveranderingsbeleid, dat regionaal is afgesproken, kunnen intergemeentelijk worden toegepast. Dit is vastgesteld beleid dat voor iedereen gelijk is. Conform het handhavingbeleid is onderzoek naar legalisatie onderdeel van dit vastgestelde beleid.
- l. Bij een illegale situatie en handhavend optreden van de gemeente is, conform het vastgestelde handhavingbeleid, onderzoek naar legalisatie altijd een verplicht onderdeel van de procedure. De illegale situatie heeft in zich dat er, in dit geval, gebouwd en gebruikt wordt in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom kan er pas na constatering eventuele legalisering kan plaatsvinden. Het kan dus niet anders dan dat legalisatie achteraf plaatsvindt. Alle stappen die gezet zijn in dit dossier zijn conform wetgeving en vastgesteld beleid genomen. Indien een illegale situatie passend is binnen beleid en wetgeving, kan overgegaan worden tot legalisatie. Daarvan is in dit geval sprake.
- m. De bevoegdheid om de juridische procedure, in de vorm van dit bestemmingsplan, te staken ligt bij de gemeenteraad. Zij hebben de mogelijkheid om een bestemmingsplan niet vast te stellen vanwege bijvoorbeeld strijd met beleid/wetgeving of anderszins. Het is aan de raad om hierover een besluit te nemen.
- k/l Onder a/b/d/e is uitgebreid uiteengezet dat uit de landelijke regelgeving en de jurisprudentie volgt hoe het college met overtredingen dient om te gaan. Het college heeft deze regels op een juiste manier toegepast.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.