

Raadsbesluit

Nr. 141-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing is op dit bestemmingsplan, omdat het als ontwerp ter inzage is gelegd op 18 oktober 2023, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 67 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1209-ont1, met ingang van 19 oktober 2023 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 d.d. 3 oktober 2024, nummer 141-2024, met bijbehorende zienswijzennota worden voorgesteld;

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 combinatie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 01-01-2021:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Met betrekking tot de twee zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om niet tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen is aangegeven.

2. Bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 67 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1209-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 oktober 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 11-10-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 11-10-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
10 oktober 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Oude Zwolseweg
naast 67 Wenum Wiesel

Voorstel nr
141-2024

Datum
4 oktober 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de twee zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om niet tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 67 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1209-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van een nieuwe woning, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het perceel Oude Zwolseweg naast 67 Wenum Wiesel is een agrarisch perceel met een watergang. Geruime tijd geleden (2012) is een verzoek binnen gekomen om een woning te bouwen op dit perceel. Op basis van dat verzoek is een anterieure overeenkomst gesloten voor herziening van het bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied' om het bouwen van de woning mogelijk te maken.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 67 Wenum Wiesel heeft met ingang van 19 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan moet de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Artikel 4.6 lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet luidt: 'Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.' Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op 19 oktober 2023 ter inzage gelegd. Het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) is daarom van toepassing op dit besluit. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 67 Wenum Wiesel vast kan stellen.

2. Kader

'Kaderstellende notitie nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' d.d 31 mei 2018

Omgevingsvisie '*Woest aantrekkelijk Apeldoorn*'.

Bestemmingsplan '*Wenum Wiesel en buitengebied*', vastgesteld op 13 oktober 2013.

Wet ruimtelijke ordening

Algemene wet bestuursrecht

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe woning mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waardoor de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Voor de volledige argumentatie verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder de belangrijkste punten waarom de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

- Het plan voldoet aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede het beleid van Waterschap Vallei en Veluwe;
- De benodigde onderzoeken (stikstof en bodem) zijn uitgevoerd. Hier blijken geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan;
- De aanwezige gebiedsaanduiding a-watergang is overgenomen in dit plan om te borgen dat de aanwezige watergang dezelfde bescherming blijft behouden als in het vigerende plan 'Wenum Wiesel en buitengebied'. Het bouwvlak van de te realiseren woning ligt buiten deze zone;
- Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
- Het plan valt onder de overgangsbepalingen van de 'Kaderstellende notitie nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel', omdat voor inwerkingtreding van dit beleid er een anterieure overeenkomst is gesloten. Daarmee is de regeling uit het beleid niet van toepassing op dit initiatief.
- Het plan tegemoet komt aan de inspanningsverplichting uit de anterieure overeenkomst en voorziet in een de realisatie van een woning, waarmee een extra woning wordt toegevoegd aan de woningvoorraad.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze weergegeven en beoordeeld. Wij stellen wij u voor geen gehoor te geven aan de ingediende zienswijzen.

6. Risico's

De mogelijkheid is aanwezig dat een verzoek om vergoeding van planschade wordt ingediend. Eventueel kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld, omdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over het verhalen van kosten en planschade en over grondoverdracht van en naar de gemeente en inrichting van de openbare ruimte.

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Deze mogelijkheid tot het instellen van beroep is niet slechts voorbehouden aan indieners van zienswijzen, maar is het ook mogelijk geworden voor diegene die geen zienswijzen heeft ingediend.

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;

Op 28 juni 2012 is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin is het kostenverhaal geregeld. Er zijn ook afspraken gemaakt omtrent planschade. Als gevolg hiervan is geen exploitatieplan noodzakelijk.

8. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woning gasloos wordt gebouwd. Daarnaast zullen de woningen minimaal voldoen aan de BENG- en MPG-normering (normering Besluit Bouwwerken Leefomgeving). In verband hiermee zullen energetische maatregelen worden getroffen, waarbij te denken valt aan hoge isolatiewaarden, warmtepompen, vloerverwarming, luchtdicht bouwen, zonnepanelen. De maatregelen zijn erop gericht de energiebehoefte te beperken en, voor zover nog nodig, zoveel mogelijk gebruik te maken van hernieuwbare energie. Ook zal de woning worden gebouwd met duurzame materialen. En zal de infiltratie van regenwater plaatsvinden op eigen terrein.

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. 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 kan beroep worden ingesteld. 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,

 Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 07-10-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 07-10-2024

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 67 Wenum Wiesel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 19 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tot en met 29 november 2023 konden zienswijzen worden ingediend.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Er zijn ambtshalve geen wijzigen aangebracht in het plan.

2 Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 18 oktober 2023 bekendgemaakt. Vanaf 19 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan kon gedurende die periode worden geraadpleegd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Apeldoorn. Gedurende de periode van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan was het mogelijk om digitaal, schriftelijke en mondeling zienswijzen in te dienen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 22 november 2023 om 09:42 uur.

3.1.1 *Inhoud van de zienswijze*

- a. Door het ontbinden van de 1^e en 2^e anterieure overeenkomst en het vervolgens aangaan van een 3^e anterieure overeenkomst in 2021, is de uitzondering die is opgenomen in de 'Kaderstellende notitie nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' uit 2018 niet meer van toepassing en om die reden is de wijziging van het bestemmingsplan in strijd met de 'Kaderstellende notitie nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel'. Door het ontbinden van de 1^e en 2^e anterieure overeenkomst is voor de gemeente namelijk geen sprake meer van een inspanningsverplichting.

3.1.2 *Beoordeling*

- a. Op 28 juni 2012 is een anterieure overeenkomst gesloten voor uitbreiding van het autoverhuurbedrijf aan de Zwolseweg 364. Deze uitbreiding betreft een verbeterde

terreininrichting, het bouwen van een nieuwe bedrijfshal/showroom en het bouwen van een nieuwe (dubbele) bedrijfswoning op een perceel aan de Oude Zwolseweg. In de anterieure overeenkomst is aangegeven dat geen sprake kan zijn van een bedrijfswoning, maar dat één reguliere woning (burgerwoning) wel mogelijk is.

Oorspronkelijk zou het verzoek worden ingepast in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied'. In het raadsbesluit voor vaststelling van het voornoemde bestemmingsplan en de daarbij behorende zienswijzennota is in paragraaf 3 aangegeven dat de bedrijfsuitbreiding aan de Zwolseweg 364 en de gevraagde woning aan de Oude Zwolseweg, niet in het bestemmingsplan konden worden opgenomen in verband met onduidelijkheid over de akoestische inpassing van de bedrijfsuitbreiding in het bestemmingsplan. Om deze reden is de bedrijfsuitbreiding en het bouwen van de woning buiten het voornoemde (ontwerp)bestemmingsplan gelaten.

Op 6 mei 2014 is een nieuwe anterieure overeenkomst gesloten voor uitbreiding van het autoverhuurbedrijf aan de Zwolseweg 364. Het betreft een verbeterde terreininrichting, het bouwen van een bedrijfshal/showroom en het bouwen van een nieuwe (dubbele) bedrijfswoning op een perceel aan de Oude Zwolseweg. Deze anterieure overeenkomst is gesloten op basis van het verbeterde akoestisch onderzoek, positief advies over het verbeterde akoestische onderzoek van de Omgevingsdienst en het feit dat de op 28 juni 2012 gesloten anterieure overeenkomst niet was toegespitst op de ontstane situatie. Door het sluiten van deze anterieure overeenkomst is de anterieure overeenkomst van 28 juni 2012 ontbonden.

Op 28 april 2021 is een anterieure overeenkomst gesloten voor uitsluitend het bouwen van één reguliere woning op het perceel naast Oude Zwolseweg 67. De realisering van de verbeterde terreininrichting op Zwolseweg 364 en het bouwen van een nieuwe bedrijfshal/showroom zijn komen te vervallen op basis van afnemende bedrijfsresultaten door de coronapandemie. De anterieure overeenkomst is op verzoek van initiatiefnemer gewijzigd. In de anterieure overeenkomst is aangegeven dat sprake is van een nieuwe anterieure overeenkomst en dat de anterieure overeenkomst van 6 mei 2014 is komen te vervallen.

Op 31 mei 2018 is de 'Kaderstellende notitie Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' door de gemeenteraad vastgesteld. Samengevat houdt dit beleid in dat er geen woningen kunnen worden toegevoegd op percelen die nu nog geen bouw mogelijkheden hebben. Toevoeging van woningen is alleen mogelijk op basis van het functieveranderingsbeleid of de ontwikkeling van nieuwe natuur. In dit beleid zijn in paragraaf 4.2 overgangsbepalingen opgenomen. Hierin is geregeld dat het nieuwe ruimtelijke kader voor Wenum Wiesel geldt voor alle nieuwe initiatieven (in de vorm van een aanvraag om bestemmingsplanherziening dan wel een aanvraag om omgevingsvergunning). Uitgesloten van het nieuwe ruimtelijke kader voor Wenum Wiesel is o.a. het dossier voor Zwolseweg 364 (1 woning aan de Oude Zwolseweg naast 67). Deze uitsluiting is opgenomen omdat sprake is van een gesloten anterieure overeenkomst van voor 31 mei 2018 en de gemeente een inspanningsplicht heeft jegens initiatiefnemer(s).

De overgangsbepaling in de 'Kaderstellende notitie Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' is van toepassing op dossiers. Ruimschoots voor inwerkingtreding van het voornoemde beleid is, tot tweemaal toe, een anterieure overeenkomst gesloten. Dat de derde anterieure overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van het voornoemde beleid, doet geen afbreuk aan de overgangsbepalingen van dat beleid, omdat het bouwen van een woning ook object was van de anterieure overeenkomsten die zijn gesloten in 2012 en 2014. Dit zou anders zijn wanneer na inwerkingtreding van het beleid een anterieure overeenkomst zou zijn gesloten voor een ruimtelijke ontwikkeling die niet is omschreven in de eerder gesloten anterieure overeenkomsten.

3.1.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 23 november 2023 om 09:01 uur.

3.2.1 Inhoud van de zienswijze

- a. In de 'Kaderstellende notitie nieuwbouw van Woningen in Wenum Wiesel' uit 2018 is geregeld dat ter voorkoming van een aantasting van het historisch landschap, bebouwing slechts in zeer uitzonderlijke situaties mogelijk wordt gemaakt. Voor enkele plannen is in dit beleid een uitzondering gemaakt.
- b. Er is voor de gemeente sprake van een inspanningsverplichting en geen harde toezegging om medewerking aan het verzoek te verlenen. De gemeenteraad heeft te allen tijde het recht om een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan te weigeren.
- c. Reclamanten geven aan dat het dossier lange tijd heeft stilgelegen, waarmee niet aan de verplichting van de anterieure overeenkomst wordt voldaan om de aanvraag 'levend' te houden. En daarmee geen aanspraak meer kan worden gemaakt op de overgangsbepalingen uit de 'Kaderstellende notitie nieuwbouw van Woningen in Wenum Wiesel' uit 2018.
- d. Reclamanten willen graag duidelijkheid over de voor dit project noodzakelijke compensatie van de CO2 uitstoot
- e. Aangegeven wordt dat het bouwvlak te dicht op een a-watergang ligt. De afstand van het bouwvlak tot aan de A-watergang moet minimaal 15 meter bedragen.
- f. Aan de overzijde van de locatie is een categorie 2 bedrijf met een oppervlakte groter dan 500 m² aanwezig. Een dergelijk bedrijf heeft een milieuzone van 50 meter in plaats van de aangehouden milieuzone van 30 meter. Hierdoor is realisering van bebouwing binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan niet mogelijk.

3.2.2 Beoordeling

- a. Zie de reactie onder 3.1.2, onder a.
- b. Er geldt inderdaad een inspanningsverplichting voor de gemeente. Besluitvorming over een bestemmingsplan is voorbehouden aan de gemeenteraad. Een anterieure overeenkomst wordt dan ook onder voorbehoud van (eventuele) medewerking van de gemeenteraad gesloten.
- c. In de anterieure overeenkomst is geen verplichting opgenomen tot het 'levend' houden van een aanvraag. In het beleid 'Kaderstellende notitie Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' is geen termijn gesteld waarbinnen een beroep moet worden gedaan op de overgangsbepalingen in het beleid. Als gevolg hiervan kan ook na het verstrijken van enkele jaren een beroep op de overgangsbepalingen in het beleid worden gedaan. Het is overigens zo dat in de tussenliggende periode regelmatig contact met initiatiefnemer over het initiatief is geweest.
- d. In paragraaf 3.1.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect 'Luchtkwaliteit' beschreven. Uit deze beschrijving blijkt dat stikstofdioxide en fijnstof pas van betekenis zijn wanneer sprake is van het realiseren van een woningbouwlocatie met meer dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg of een woningbouwlocatie met meer

dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen.

In dit geval is sprake van het bouwen van één woning. Als gevolg hiervan valt de ontwikkeling onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en is het uitvoeren van een onderzoek achterwege gelaten.

- e. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bevoegde Waterschap, het Waterschap Vallei en Veluwe, geraadpleegd. Uit die raadpleging is gebleken dat de afstand tot een A-watergang minimaal 5 meter moet bedragen. De afstand van het bouwvlak, gemeten op het punt dat het dichtst bij de a-watergang ligt, bedraagt meer dan 5 meter.
- f. Naar aanleiding van de zienswijze is de omgevingsdienst ter plaatse geweest om de feitelijke situatie in kaart te brengen op het genoemde bedrijfsperceel aan de overzijde van de locatie. Geconstateerd dat zich hier een bestratingsbedrijf en een hoveniersbedrijf groter dan 500m² zijn gevestigd. Deze bedrijven welke vallen onder milieucategorie 3.1 kennen inderdaad een richtafstand van 50 meter (geluid) in het gebiedstype 'rustige woonwijk / landelijk gebied'. Echter, pal naast de in- en uitrit van deze bedrijfslocatie bevinden zich gronden met de bestemming 'Wonen - 2'. Zoals in paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn deze gronden voor wat betreft milieuzonering maatgevend' voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten op de bedrijfsbestemming. Ook in de feitelijke situatie blijft dit maatgevend. Daarmee is het bouwen van de nieuwe woning in het plangebied aan de overzijde van de bedrijfslocatie, welke op een grotere afstand ligt, toelaatbaar.

3.2.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.