

Raadsbesluit

Nr. 77-2021

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 76, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1339-ont1, met ingang van 5 november 2020 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. 1 juli 2021, nr. 77-2021, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan één zienswijze tegemoet te komen door het plan aan te passen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen 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 Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 27-08-2018 :

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. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om op onderdelen tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Zienswijzennota zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 76, Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1339-vas1, dat betrekking heeft op het herstructureren van het bedrijfsp perceel Oude Zwolseweg naast 76, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 juli 2021

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 12-07-2021

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 12-07-2021

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
8 juli 2021

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Oude Zwolseweg
naast 76, Wenum Wiesel

Voorstel nr
77-2021

Datum
01-07-2021

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om op onderdelen tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. De wijzigingen die in de Zienswijzennota zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 76, Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1339-vas1, dat betrekking heeft op het herstructureren van het bedrijfsp perceel Oude Zwolseweg naast 76, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Oude Zwolseweg 76 heeft de eigenaar het initiatief genomen om het bedrijfsp perceel te herstructureren en daarmee de bebouwing te concentreren aan de Oude Zwolseweg in plaats van op het achterliggende deel van het perceel. Daarmee wordt het tevens het bestaande recht op een bedrijfswoning verplaatst naar de voorzijde van het perceel en wordt een reguliere woning toegevoegd. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan voorbereid waarvoor met de initiatiefnemer op 7 november 2015 een anterieur contract is gesloten. Daarmee behoort dit initiatief tot de uitzonderingen in de 'Kaderstellende notitie Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' (2018). Dit initiatief valt buiten deze kaderstelling zoals vastgesteld in 2018, aangezien reeds een anterieur contract was gesloten.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 76, Wenum Wiesel heeft met ingang van 5 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen 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. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Oude Zwolseweg

naast 76, Wenum Wiesel vast kan stellen.

2. Kader

Het verzoek tot partiële herziening van het bestemmingsplan "Wenum Wiesel en buitengebied" (2013) doet geen afbreuk aan bestaande beleidskaders. Het verzoek is integraal beoordeeld aan gemeentelijke beleidskaders en wettelijke regelgeving.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de herstructurering van het bedrijfsperceel mogelijk, waarbij bebouwing meer geconcentreerd wordt aan de Oude Zwolseweg in plaats van aan de achterzijde van het perceel mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

In het bestemmingsplan "Wenum Wiesel en buitengebied" (2013) is op het perceel een bedrijfsbestemming inclusief bouwvlak en functieaanduiding voor een bedrijfswoning opgenomen. Echter, door het perceel te herstructureren en bebouwing te verplaatsen richting de voorzijde van het perceel is het beter bruikbaar voor de bedrijfsvoering en wordt het zorgvuldiger ingepast in de omgeving. Hiervoor is een landschapsinrichtingsplan opgesteld. Op basis van dit plan draagt deze herschikking bij aan een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit landschapsinrichtingsplan wordt in het vast te stellen bestemmingsplan geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen richten zich met name op de openheid van de lintbebouwing in Wenum Wiesel en de inpassing van het bedrijfsperceel in een woonomgeving. Wij stellen u voor aan één zienswijze tegemoet te komen door het plan aan te passen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Door recente jurisprudentie is deze mogelijkheid niet slechts voorbehouden aan indieners van zienswijzen, maar is het ook mogelijk geworden voor een ieder die geen zienswijzen heeft ingediend om alsnog in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit. Gezien de aard van de bezwaren achten wij de kans dat beroep ingesteld wordt reëel aanwezig.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

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

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. 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 T.J.H.M. Berben
op 01-07-2021

drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 01-07-2021

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

Behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Oude Zwolseweg naast 76 Wenum Wiesel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 5 november 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is gewijzigd n.a.v. zienswijzen. In paragraaf 4 van deze nota worden deze wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

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

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Zienswijze 1 [.....] , namens Dorpsraad Wenum Wiesel

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 11 december 2020. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze

- a. In de Dorpsvisie 2012-2020 is opgenomen om geen bebouwing toe te staan op agrarische of bedrijven stukken grond en alleen te bouwen op speciale locaties voor sociale woningbouw.
- b. De in juni 2014 verschenen kaderstellende notitie 'Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' wordt beschreven dat er geen woningbouw mag plaatsvinden in de nu voorgenomen vorm en locatie.
- c. Het terrein betreft een bedrijventerrein waarop in een milieucirkel van 30 meter geen woningbouw mag plaatsvinden. Door deze milieucirkel mag er ook geen bedrijfswoning worden geplaatst.
- d. Op de genoemde locatie zijn de afgelopen jaren objecten gebouwd en is de huidige eigenaar/gebruiker in een object gaan wonen dat niet als woonhuis is bestemd. Er is niet of nauwelijks op ingezet om de situatie aan te pakken en conform regelgeving te laten verlopen.

Beoordeling

- a. De gemeentelijke beoordeling van dit ruimtelijk initiatief heeft integraal plaatsgevonden. Zo is het verzoek onder meer beoordeeld op basis van stedenbouwkundige, planologische en landschappelijke aspecten. Het initiatief is conform het vastgestelde gemeentelijk beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven tot stand gekomen. De Dorpsvisie Wenum Wiesel, opgesteld door de dorpsraad, laat dit type ontwikkelingen niet toe, maar is voor de gemeente geen formeel toetsingskader. Tijdens de informatiebijeenkomst d.d. 14 september 2015 is er door de dorpsraad niets ingebracht tegen de bouwplannen van initiatiefnemer. De conclusie van de integrale beoordeling van dit verzoek is dat er geen

ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de gevraagde herziening van het bestemmingsplan. Daarom is er een anterieure overeenkomst gesloten voor deze planontwikkeling. In de overeenkomst is onder andere opgenomen dat een inrichtingsplan voor het perceel moet worden gemaakt waarin in ieder geval de landschappelijke inpassing inclusief erfinrichting en bebouwing uitgewerkt zijn. De uitvoering van het inrichtingsplan is geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.

De Oude Zwolseweg bevat lintbebouwing, die richting het noorden een steeds meer landelijk karakter krijgt. Ter hoogte van de planlocatie neemt de bebouwingsdichtheid af met een lossere opzet met woningen op grotere kavels. Met de toevoeging van twee bouwkavels wordt het lint opgevuld. Het verkavelingsritme van de noordelijk gelegen, de zuidelijk gelegen en de tegenovergelegen woonpercelen hebben een nagenoeg gelijke kavelopzet. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om planologische medewerking aan de beoogde woning te onthouden.

Overigens zijn wij met de dorpsraad van mening dat er vele delen in Wenum Wiesel aanwezig zijn die niet voor bebouwing in aanmerking komen. Zo is er bij de vaststelling van het moederplan "Wenum Wiesel en buitengebied" (2013) een veelheid aan kwalificaties aan het plangebied gegeven door middel van waarden en aanduidingen zoals: beschermd dorpsgezicht, open landschap, reliëf, kleinschaligheid, natte natuur. Deze waarden en aanduidingen zijn op de planlocatie niet aanwezig.

- b. Uitgangspunt van de 'Kaderstellende notitie Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' is dat nieuwbouw van woningen op gronden zonder planologische bouwrechten in beginsel ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Wanneer sprake is van een kwaliteitsverbetering in het gebied is het onder voorwaarden mogelijk hierop een uitzondering te maken. De locatie Oude Zwolseweg naast 76 is in hoofdstuk 4.2 van de notitie aangemerkt als één van de uitzonderingen. De motivatie voor de genoemde uitzonderingen is dat het college van burgemeester en wethouders vanwege reeds gesloten (anterieure) contracten een inspanningsplicht jegens enkele initiatiefnemers heeft. Een dergelijke inspanningsverplichting verhoudt zich niet met het doen van beleidsvoorstellen die ten nadele strekken van deze individuele contractanten. De genoemde dossiers zijn tot stand gekomen door een analyse van alle lopende dossiers en de mate waarin deze de inhoudelijke discussie in Wenum-Wiesel raken. De dorpsraad Wenum-Wiesel is geconsulteerd in het tot stand komen van een 'shortlist' met dossiers die deze kaderstelling raken.

Zoals onder a. al is aangegeven en gelet op de vastgestelde en nu geldende kaders is het standpunt van het college dat het planinitiatief wordt aangemerkt als een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling.

- c. In hoofdstuk 3.1 van de toelichting zijn de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven en is aangetoond dat het plan voldoet aan de milieunormen. In de directe nabijheid van het plan is een kleinschalig hoveniersbedrijf gevestigd op gronden met de bestemming Bedrijf t/m milieucategorie 2. De afstand tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Bedrijf' bedraagt meer dan 30 meter. De gronden ter hoogte van de nieuwe bedrijfswoning krijgen weliswaar de bestemming 'Bedrijf', maar hier worden bedrijfsmatige activiteiten uitgesloten door uitsluitend een bedrijfswoning toe te staan. Tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning gelden geen richtafstanden. Overige bedrijfsmatige activiteiten vinden op meer dan 30 meter plaats en vormen geen belemmering.

Binnen de bestemming bedrijf is bij recht categorie 1 toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn de categorieën 1 en 2 toegestaan. Op de bedrijfsbestemming bevindt zich een bestratingsbedrijf met kantoor. Voor het bestratingsbedrijf geldt een aan te houden milieuzone van 30 meter. Op 7 meter van dit bestemmingsvlak is een woning van derden gelegen (Oude Zwolseweg 76). Dit gevoelige object bevindt zich dus binnen de milieuzone van de bedrijfsbestemming. Het gaat hierbij om het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AB nummer 4960. Vanwege de afstand tot de woning van derden kunnen op dit perceel alleen activiteiten in (ten hoogste) milieucategorie 1 worden toestaan. Het beoogde gebruik is een kantoorfunctie, behorende bij het bestratingsbedrijf. Het kantoor valt onder milieucategorie 1 en voldoet daarmee aan de richtsafstanden m.b.t. milieuzonering.

- d. De familie woont op dit moment in een gedeelte van de bedrijfsbebouwing, achter de woning op nummer 76. Deze situatie is van tijdelijke aard; zodra de wijzigingen in het

bestemmingsplan zijn doorgevoerd zal de bouw van de bedrijfswoning plaatsvinden. Daarmee worden strijdige activiteiten opgeheven.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

3.2 Zienswijze 2 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 november 2020. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Realisatie van een burgerwoning op deze locatie druist in tegen het belang om de overgang naar het buitengebied van Wenum Wiesel open te houden. Ik verwijs daarbij ook naar de kaderstellende notitie 'Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel'. Betreffende locatie is nu groene weide met enkele bomen. Apeldoorn is een groene gemeente en dat is een bewuste keuze, hopelijk ook bij dit besluit.

Beoordeling

Elk plan wordt integraal beoordeeld op ruimtelijke punten en er is geconcludeerd dat de ontwikkeling op de planlocatie ruimtelijk aanvaardbaar is en past binnen de vastgestelde beleidskaders. De ontwikkeling doet geen onevenredige afbreuk aan de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. De nieuwe woningen zullen zich in de bestaande lintbebouwing voegen, waarbij groene landschapselementen in stand blijven. Voor de ontwikkeling is een inrichtingsplan en landschappelijke inpassing gemaakt. Per abuis is de uitvoering daarvan niet geborgd in het ontwerpbestemmingsplan. Deze omissie is gerepareerd. In het vast te stellen bestemmingsplan is de uitvoering van het inrichtingsplan en de landschappelijke inpassing geborgd in het bestemmingsplan middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Er wordt tevens verwezen naar de beoordeling bij 3.1 onder a en b.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoetgekomen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

3.3 Zienswijze 3 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 14 december 2020. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Dit plan heeft geen kans van slagen, alleen al door de aanwezigheid van het bedrijventerrein waarop de woningen geplaatst zouden moeten worden. Voor dit type bedrijventerrein geldt een milieucirkel van 30 m waarbinnen niet gebouwd mag worden.
- b. Er is nooit opgetreden door de afdeling Handhaving van de gemeente Apeldoorn tegen allerlei illegaliteiten op het terrein. De eigenaar is gaan wonen in een omgebouwde stal. Ook blijkt dat de eigenaar de voormalige bedrijfswoning diverse malen illegaal heeft verbouwd en uitgebreid. Het gaat ons ook om de willekeur waarmee opgetreden wordt in hetzelfde gebied.
- c. Wij hebben ook grote vraagtekens of deze aanvraag wel hoort bij de oorspronkelijke vijf uitzonderingen nadat is besloten dat er in Wenum Wiesel in het buitengebied geen woningbouw meer zou plaatsvinden. Er is grote weerstand vanuit de buurt omdat de mensen inmiddels kunnen zien wat het betekent voor de leefbaarheid in Wenum. We zijn hier met z'n allen komen wonen omdat er hier leuke doorkijkjes zijn en omdat er nog open stukjes zijn in de vorm van kleine weilandjes.

Beoordeling

- a. Er wordt verwezen naar de beoordeling bij 3.1 onder a, b en c.

- b. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt opgemerkt dat vermeende illegale activiteiten op het terrein niet relevant zijn voor de afweging om al dan niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Het plan is ruimtelijk beoordeeld en passend bevonden. Relevant voor de beoordeling is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op het terrein achter Oude Zwolseweg 76 is in het huidige bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied' (2013) ruimte aanwezig voor een bedrijfswoning. Deze locatie voor een bedrijfswoning is echter niet wenselijk en wordt in het voorliggende bestemmingsplan naar voren verplaatst. Dit versterkt de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.
- c. De locatie Oude Zwolseweg naast 76 is in hoofdstuk 4.2 van de 'Kaderstellende notitie Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' aangemerkt als één van de uitzonderingen. Ruimtelijke, particuliere, verzoeken worden integraal beoordeeld op de haalbaarheid van het verzoek, onder meer op basis van stedenbouwkundige, planologische en landschappelijke aspecten. Wanneer, na toetsing aan wetgeving en door de gemeenteraad vastgesteld beleid, er geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, dan heeft het college van B&W de bevoegdheid met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst te sluiten met als doel een juridische procedure te voeren om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het maatschappelijk draagvlak wordt door de gemeenteraad belangrijk gevonden en daarom is in de anterieure overeenkomst overeengekomen dat de initiatiefnemer voor de planvorming moet investeren in maatschappelijk draagvlak. Het maatschappelijk draagvlak is een belangrijk onderdeel van het ruimtelijk proces, maar is geen vereiste om dit vooraf optimaal te regelen. Het feit dat het college van B&W ervoor gekozen heeft om met partijen een overeenkomst te sluiten zegt daarom nog niks over de uiteindelijke haalbaarheid. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het afwegen van alle (ruimtelijke) aspecten en het vaststellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

3.4 Zienswijze 4 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 14 december 2020. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het bestemmingsplan is gelegen in het in het zogeheten 'Overgangsgebied' tussen de Anklaarseweg in het zuiden en de Plasweideweg aan de noordzijde. Voor dit gebied heeft de Dorpsraad al enige jaren geleden het standpunt ingenomen dat de nog aanwezige open plekken, ook wel 'weilandjes' genoemd, niet zouden mogen worden bebouwd. De gemeenteraad heeft dit verzoek gehonoreerd met de kaderstellende notitie 'Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel'. Dit project voldoet aan geen van de genoemde uitzonderingsvoorwaarden en is in strijd met het betreffende raadsbesluit.
- b. Er is geen sprake van vervanging van een huidige bedrijfswoning. De 'historische' bedrijfswoning Oude Zwolseweg 76 is omgezet van bedrijfswoning naar een burgerwoning en de nieuwe eigenaar is geen eigenaar of werknemer van het hoveniersbedrijf. Initiatiefnemer heeft zijn intrek genomen in een bedrijfsgebouwt. Bewoning van dit soort bedrijfsruimten is gelet op de wet- en regelgeving niet toegestaan. Deze bebouwing kan derhalve dan ook niet worden opgevoerd als 'huidige bedrijfswoning'.
- c. De milieueis geldt voor bedrijfswoningen. Slechts definitieve beëindiging van het bedrijf zal de hindercirkel doen verdwijnen. Daarmee vervalt de aan te tonen noodzaak voor een bedrijfswoning.
- d. Indien beide woningen gebouwd zouden worden moeten ze worden ontsloten naar de Oude Zwolseweg. De uitritten zijn verkeerstechnisch problematisch, ook vanwege de verkeersveiligheid.

Beoordeling

- a. Er wordt verwezen naar de beoordeling bij 3.1 onder b.
- b. Het gaat hier om een verschil tussen de feitelijke situatie en de planologische situatie.

Achter de woning op nummer 76 ligt een bouwvlak met de functieaanduiding bedrijfswoning. Planologisch gezien is hier op basis van het huidige bestemmingsplan al een bedrijfswoning toegestaan. Feitelijk is deze niet aanwezig. Deze locatie voor een bedrijfswoning is echter niet gewenst en is in het voorliggende bestemmingsplan naar voren op het perceel langs de Oude Zwolseweg verplaatst. De bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning op de huidige aangeduide locatie komt daarmee te vervallen. Het betreft aldus een planologische verplaatsing; geen feitelijke. De woning op nummer 76 maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

- c. Planologisch wordt geen bedrijfswoning toegevoegd. Er is enkel sprake van een gewijzigde situering. Tevens wordt verwezen naar de beoordeling bij 3.1 onder c.
- d. Voor wat betreft het aspect verkeer zijn er geen belemmeringen. De aansluiting op de openbare weg levert geen problemen op. Voor de bouw van de nieuwe woningen zal een inrit-/uitritvergunning moeten worden aangevraagd. De situering gaat in overleg met de wegbeheerder. Desgewenst kan de drempel of de inrit iets worden opgeschoven. Naar ons oordeel is de verkeerssituatie voldoende op te lossen. De omgevingsvergunningprocedure voor zowel het bouwen als het aanleggen (inrit/uitrit) volgt nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond. Zie verder hoofdstuk 2.8 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

4 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

De volgende wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

In de door beide partijen getekende anterieure overeenkomst is opgenomen dat een inrichtingsplan voor het perceel dient te worden gemaakt waarin in ieder geval de landschappelijke inpassing inclusief erfinrichting en bebouwing uitgewerkt moeten worden. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt pas ter inzage gelegd nadat een definitief inrichtingsplan is ingediend en de gemeente heeft ingestemd met dat inrichtingsplan. De uitvoering van het inrichtingsplan wordt geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan. Per abuis is in de regels van het ontwerpbestemmingsplan geen voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit is als volgt hersteld:

- a. Op de plankaart is een aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' opgenomen;
- b. Aan de planregels is artikel 11 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' toegevoegd;
- c. Aan de planregels zijn de volgende bijlagen toegevoegd:
 - Bijlage 4 Inrichtingsplan;
 - Bijlage 5 Landschappelijke inpassing.