

Aantekenen

Gemeenteraad van Apeldoorn
Postbus 9033
7300 ES APELDOORN

Tevens per mail: gemeente@apeldoorn.nl

Datum	15 januari 2024
Inzake	Stichting WWNA/advies
Dossier	230733
Uw referentie	Zienswijze over ontwerpbestemmingsplan Marleweg naast 90 Wenum Wiesel
Advocaat	R.A. Oosterveer
E-mail	ra.oosterveer@dommerholt.nl
Telefoon	(055) 526 20 50

Geachte leden van de raad,

Tot mij heeft zich gewend de Stichting Weids Wenum Natuurlijk Agrarisch, Ramsbrugweg 48 7345 DX Wenum Wiesel, met het verzoek haar bij te staan in de volgende kwestie. De stichting heeft mij gevraagd tegen het ontwerpbestemmingsplan “Marleweg naast 90 Wenum Wiesel” een zienswijze in te dienen. Deze treft u hieronder aan.

De stichting heeft voor onderhavige kwestie woonplaats gekozen bij mij op kantoor. Ik mag u dan ook verzoeken uw correspondentie in het vervolg direct aan mij te zenden (postbus 695, 7300 AR Apeldoorn).

Zienswijze

Clïënte kan zich niet met het voorgenomen bestemmingsplan verenigen en om die reden heeft zij besloten hiertegen haar zienswijze kenbaar te maken.

Clïënte meent namelijk dat met het onderhavige plan een breuk wordt gedaan met het vaststaande beleid van de gemeenteraad om de open ruimte te handhaven in het gebied Wenum Wiesel. Veelvuldig heeft u aangegeven dat plannen geen doorgang kunnen vinden vanwege de bestaande zichtlijnen en dat open ruimten gehandhaafd moesten worden. Thans breekt u met deze uitgangspunten en maakt u de bouw van een zestal woningen mogelijk.

Clïënte is tevens van oordeel dat er sprake is van strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid en dat om die reden de plannen geen doorgang kunnen vinden. Ook onderbouwt u in het ontwerpplan niet waarom u zestal woningen toelaat. Wat maakt dat zes woningen zijn toegelaten en niet bij voorbaat maar 1 of misschien wel geen. Het plan is innerlijk tegenstrijdig. Zo wordt iets voorgesteld dat niet in de regels wordt geborgd.

Op geen enkele wijze heeft u gemotiveerd en onderbouwd waarom er sprake is van een landgoed. Cliënte meent dat daar ook geen sprake van is. Er is wel sprake van het mogelijk maken van woningen waar dat nu niet het geval is. Ook hebben de woningen geen enkele relatie met elkaar. Voorts moeten cliënten constateren dat dagrecreatie mogelijk wordt gemaakt. Er wordt in de onderzoeken daar verder weinig tot geen aandacht aan besteed. Wat is daar de consequentie van?

Hieronder nog een verdere uiteenzetting van de zienswijze.

Natuur vs agrarisch

Het ontwerpbestemmingsplan legt op een gedeelte van het plangebied de bestemming natuur. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om woningen te realiseren. De vigerende bestemming betreft agrarisch. De vraag die bij cliënte naar voren komt is waarom woningbouw van zes (!) woningen mogelijk wordt gemaakt. Immers de “toevoeging” van de natuurfunctie is feitelijk geen toevoeging aangezien er geen wezenlijke verandering optreedt ten opzichte van de vigerende agrarische bestemming. Wel wordt het mogelijk om een zestal woningen te realiseren wat nu niet mogelijk is.

Bij beoordeling van het landschapsplan valt op dat daar een boomgaard in is opgenomen. Dat is ook mogelijk binnen de vigerende bestemming. Wat is hiervan de exclusieve toevoeging? Met andere woorden wat is nu de toevoegde waarde van het voorgestelde landschap, wat niet reeds al mogelijk is binnen de vigerende bestemming. Wat nu niet mogelijk is en wel mogelijk wordt gemaakt is het realiseren van zes woningen. Dat is waar het nu feitelijk om draait.

Particuliere commerciële projectontwikkeling

Cliënte heeft dan ook sterk het gevoel dat er naar een kunstmatige oplossing is gezocht om de zestal woningen te kunnen verantwoorden. Daarnaast is er feitelijk sprake van particuliere commerciële projectontwikkeling. Met andere woorden, alleen de eigenaar/ontwikkelaar wordt er hier (financieel) beter van. Dit ten koste van het landschap en de omgeving en het jarenlange gevoerde gemeentelijk beleid in Wenum Wiesel. Naar het oordeel van cliënte zou dit geen steun van uw raad mogen krijgen.

Onjuiste rapportages/aannames

Cliënten menen dat de uitgevoerde onderzoeken onjuist zijn en uitgaan van verkeerde aannames. Zo staat in de QuickScan Wet natuurbescherming het volgende:

Naast het landschappelijk inpassen van het landgoed zullen ook enkele woningen worden gebouwd, het gaat hierbij om:

- Eén beheerders woning met bijgebouw.
- Eén cluster van twee ‘tiny houses’ met bijgebouw.
- Eén cluster van vier ‘tiny houses’ met bijgebouw.

Figuur 1 blz 5 QuickScan

Dit verhoudt zich niet met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Daar wordt een andere voorstelling van zaken gegeven. Dat maakt dus ook dat niet uitgegaan kan worden van de quickscan en de daarop gebaseerde onderzoeken.

Daarnaast wordt gesteld dat er sprake is van intensief beheerde landbouwgronden. Een toelichting hierop wordt niet gegeven.

Dat is ook niet vreemd omdat er namelijk geen sprake is van intensief beheerde landbouwgronden. Dat is ook niet mogelijk omdat deze gronden al nat zijn. De verkleuring naar natuur en het realiseren van een natbloemrijk landschap is dan ook niet nodig, aangezien dat al het geval is. Het kan uiteraard zijn dat de gemeenteraad meent dat voor het zaaïen van bloemrijk grasland 6 woningen gerealiseerd kunnen worden. Als dat de stellingname is, dan zal het buitengebied van Wenum Wiesel snel volgebouwd worden met woningen met hele mooie bloemrijke tuinen.

Daarnaast wordt in de toelichting uitgegaan van onjuiste gegevens. Zo blijkt uit het beeld kwaliteitsplan dat de opstelsom van de investeringen niet juist is. Zo wordt bijvoorbeeld aangegeven dat de inrichtingswerkzaamheden groenwerk een totaalprijs zou hebben van € 36.840 excl. 9% BTW. Dat is echter “slechts” € 18.420. Als bij de investeringen al dermate grote verschillen zijn aan te geven, dan is het maar de vraag hoe het verder met de gegevens zit. Overigens zijn de opbrengsten in het geheel niet begroot. Blijkbaar rechtvaardigt een investering van nog geen € 45.000 de realisatie van zes woningen en het passeren van het gemeentelijk beleid. Ongekend aldus cliënte, en zij verzoekt uw raad dan ook geen medewerking te verlenen aan het plan.

Zoals aangegeven wordt er uitgegaan van onjuiste feiten en omstandigheden. Uw raad wordt dan ook geen juist beeld voorgeschoteld. Er zitten onjuistheden in de Quicksan – en is de vraag wat voor consequenties dat heeft op de uitwerking van het onderzoek – en kleven er fouten in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt uw raad op het verkeerde been gezet doordat aangegeven wordt dat er 6 woningen mogelijk zijn. Dat is onjuist. Er is één hele grote woning van 1200 m³ mogelijk, en komt één vrijstaande woning en er wordt één hoofdgebouw geplaatst waar vier (en dus niet drie) wooneenheden in mogelijk zijn.

Allemaal zaken die wisselend in de stukken staan.

Strijd met eigen beleid

Het voorgestelde plan is in strijd met het gemeentelijk beleid, met name de kaderstellende notitie nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel. Daarin is in paragraaf 3.2 opgenomen:

3.2 Wat betekent toepassing dit beleidsprincipe concreet?

De keuze om de beleidsprincipes voor woningbouw het buitengebied toe te passen op heel Wenum-Wiesel sluit het beste aan bij het karakter van het gebied. Het betekent dat er geen woningen kunnen worden toegevoegd op percelen die nu nog geen bouw mogelijkheden hebben (bijvoorbeeld een agrarische bestemming). Zwaarder belang wordt toegekend aan het borgen van het belangrijke karakteristiek van het dorp: afwisseling van openheid en bebouwing.

Met andere woorden: waar nu nog geen bouw mogelijkheden zijn, kunnen geen woningen worden toegevoegd. Uit de toelichting op het bestemmingsplan volgt dat de gemeente met dit bestemmingsplan juist zes nieuwe woningen wil realiseren. Volgens cliënte bestaat daarvoor geen ruimte.

Uit het beleid volgt vervolgens dat de voorwaarden voor functieverandering in de beleidsnota “waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies” staan. Echter, het voorstelde bestemmingsplan voldoet helemaal niet aan deze voorwaarden. De nota gaat immers uit dat er sprake is van ontsteking. Er wordt agrarische bebouwing gesloopt en daarvoor kan dan woning bouw terug komen.

Dat is hier helemaal niet aan de orde zodat niet aan het gemeentelijk beleid is voldaan. Sterker nog, er vindt juist meer verstening plaats!

Woningbouw is bij uitzondering ook mogelijk als er sprake is van kwaliteitsverbetering in het gebied. Dit kan plaatsvinden door ontwikkeling van nieuwe natuur (landgoederen). De gemeente maakt echter op geen enkele wijze duidelijk waarom de bouw van een zestal (!) woningen mogelijk is. Een onderbouwing daaromtrent ontbreekt volledig. Het plan k n überhaupt ook geen deugdelijke onderbouwing bevatten, omdat er wordt uitgegaan van een verkeerd aantal woningen. Het bestemmingsplan maakt immers de realisatie van 6 woningen mogelijk, terwijl de toelichting op het plan spreekt over 5 woningen. Waar drie-onder-   n-kapwoningen gerealiseerd zouden mogen worden, worden in de praktijk namelijk 4 wooneenheden mogelijk gemaakt.

Bij een kwaliteitsverbetering van de natuur ontstaat er weliswaar een (beperkte) mogelijkheid tot woningbouw, maar die ruimte heeft de gemeente nadrukkelijk beperkt willen houden.

Volgens cliënte is de aanleg van enkele hectare kruidenrijke akkers en/of vochtig hooiland onvoldoende om van een gedegen compensatie aan natuur te kunnen spreken. Daarbij meent cliënte dat de gronden ook nu al kunnen worden aangemerkt als bovengenoemde natuurtypen, zodat er geen sprake is van een verandering of significante verbetering. In paragraaf 5.6.1 van de plantoelichting staat bovendien vermeld dat de gronden in het gebied altijd als hooiland zijn gebruikt.

Los van de mate aan compensatie is het volgens cliënte in algemene zin niet mogelijk om over te gaan tot de bouw van zes woningen. De realisatie van zes (!) nieuwe woningen botst namelijk met het open landschap dat de gemeente op de planlocatie wenst na te streven. Het is volledig innerlijk tegenstrijdig met het eigen beleid van de gemeente als het gaat om het plaatselijke landschap. Gelet hierop is de realisatie van een zestal woningen volgens cliënte überhaupt niet mogelijk.

Landgoed?

Daarnaast kun je je de vraag stellen in hoeverre überhaupt sprake is van een nieuw landgoed. In Kadernotitie wordt gesteld dat in het verleden is aangesloten bij provinciaal beleid. Omdat de gemeente niet eigen beleid heeft vastgesteld over landgoederen maar aansluiting zoekt bij de provinciale regels, is de gemeente gehouden dit beleid te volgen. Er is sprake van zogenaamde zelfbinding. Volgens cliënte moet ook voor dit geval aansluiting worden gezocht bij provinciaal beleid om trent landgoederen. In het Streekplan Gelderland 2005 stond over landgoederen het volgende:

2.8. Landgoederen

Voor functieveranderingsmogelijkheden van landgoederen wordt verwezen naar par 2.3.7.

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen (zie themakaart 19).

Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

Streekplan Gelderland – vastgesteld door PS op 29 juni 2005

pagina 56

Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingszones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten. Gebieden die met name geschikt geacht worden zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d.

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet. Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingsbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

Kwaliteitsverbetering door ontwikkeling van nieuwe natuur op een landgoed veronderstelt in ieder geval dat het gaat om een behoorlijk groot gebied van circa 5 ha.

In het huidige plan is in totaal sprake van zo'n 7.7 ha, maar slechts 6 ha wordt gesteld als natuur te worden ingericht. Van die 6 ha is een substantieel deel (1,8 ha) bovendien afgesneden van de rest van het gebied doordat de Marleweg het gebied doorkruist. Van substantiële verandering en verbetering van kwaliteit is naar de mening van cliënte geen sprake. Dit nog los van de vraag of er inhoudelijk daadwerkelijk een verbetering van de natuur optreedt. De graslanden veranderen immers niet substantieel van karakter. Ook de wijze van beheer vindt bijvoorbeeld op vergelijkbare wijze plaats: begrazing door nu reeds aanwezige begrazende dieren. Van intensief beheerde landbouwgronden kon überhaupt al niet worden gesproken.

Ook het openbare karakter dat gepaard gaat met de oprichting van een landgoed blijkt niet uit het bestemmingsplan. De aanleg van openbare wandelpaden is op zowel de plankaart als in het landschappelijk inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan niet geborgd. Uit zowel de plankaart als het landschappelijk inrichtingsplan wordt niet duidelijk waar deze paden liggen, of deze volledig openbaar zijn en uit welke oppervlakte/welke lengte ze bestaan.

De aanleg van de wandelpaden wordt echter wel inhoudelijk meegewogen in de puntentelling die nodig is om te voldoen aan de Verordening Groene Balans. Deze puntentelling is onjuist.

Groene Ontwikkelzone

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen de Groene Ontwikkelzone zoals die in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is opgenomen. Ontwikkelingen binnen de Groene Ontwikkelzone kunnen volgens artikel 5.20 van de Omgevingsverordening Gelderland enkel plaatsvinden indien er een versterking optreedt van de kernkwaliteiten. Deze versterking wordt berekend aan de hand van de verlies-, impact en versterkingstabellen die als bijlage aan de Omgevingsverordening Gelderland zijn verbonden. Volgens cliënte is er geen sprake van een versterking van kernkwaliteiten.

De grootste versterkingsfactor wordt gevormd door de beoogde aanleg van nat schraalland / vochtig hooiland (12.000 punten). Bij de huidige berekening is uitgegaan dat de aanwezige graslanden gekwalificeerd dienen te worden als intensief beheerde landbouwgronden. Het wordt niet duidelijk op basis van waarvan deze kwalificatie plaatsvindt. Het feit dat de gronden momenteel een agrarische bestemming bevatten, betekent niet dat er geen sprake is van natuurtypen die vallen onder de Index Natuur en Landschap.

In ieder geval kunnen de gronden niet gekwalificeerd worden als intensief beheerde landbouwgronden. De landbouwgronden worden momenteel beheerd door middel van natuurlijke begrazing. Deze wijze van beheer komt ook terug in het onderdeel van het nieuw beoogde beheersplan. In dat opzicht vindt er dus geen verandering plaats.

Volgens cliënte hebben de gronden momenteel reeds het karakter van gronden die zouden kwalificeren als natuurtypen. Daarmee wordt in concrete zin dus geen versterking gerealiseerd. Bovendien is er dan tevens sprake van een verliesfactor. De realisatie van woningen zorgt voor verlies aan oppervlakte van deze gronden. De uitgevoerde berekening is daarmee onjuist en levert een vertekend beeld op van de te realiseren versterking. Dit geldt eveneens voor de berekening volgens de Verordening Groene Balans. Daarnaast is voor cliënte volstrekt onduidelijk welke berekeningsmethode van toepassing is. Volgens artikel 2.1 van de Verordening Groene Balans is óf de gemeentelijke compensatie óf de compensatie volgens de Omgevingsverordening van toepassing. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt echter naar beide verwezen.

Recreatie

Het bestemmingsplan laat dagrecreatie toe. De vraag is waarom? Wordt ter plaatse een terras gerealiseerd waar dranken en (lichte) maaltijden kunnen worden genuttigd? Dat zou een nog een verdere aantasting van de omgeving opleveren. Het bestemmingsplan laat het toe. Ook dit past niet in de omgeving.

Verslag inloopbijeenkomst

Cliënte heeft kennisgenomen van het verslag van de informatiebijeenkomst. Zij meent dat er sprake is van een eenzijdige weergave van datgene wat besproken is. Zo zijn er vragen gesteld waarom de huidige woning van de ontwikkelaar, wat direct tegen het plangebied aanligt, niet is meegenomen in de plannen.

Waarom de woning zo groot moet worden (1200 m³) er niet in de grond gebouwd kan worden en waarom er zoveel bijgebouwen bij het landhuis mogelijk zijn. Ook de dorpsraad heeft zich tegen het plan gekant, maar is niet terug te vinden uit het verslag. Met andere woorden, er wordt een te rooskleurig beeld gegeven ten aanzien datgene wat besproken is.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande meent cliënte dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Zij geeft uw raad dan ook in overweging het bestemmingsplan niet vast te stellen en te weigeren.

Met vriendelijke groet,

Handtekening verwijderd ivm privacy

R.A. Oosterveer