

MEMO

Aan [redacted] J Wethouder J. Groothuis

CC: [redacted] J

Van [redacted] J

Datum : 27 september 2021

Betreft : Bestemmingsplan Veelhorsterweg 21 / 23

[redacted] J

Uit de onderstaande gegevens (tabellen I t/m IV) trekken wij de onderstaande conclusies:

Conclusies

Onze conclusie is dat het ontwerp-bestemmingsplan, en de procedure in verband daarmee, te onvolkomen is om "gewoon" door te gaan. De kans is m.i. 99% dat het plan bij de Raad van State onderuit gaat op deze manier. Ons advies zou zijn:

- Het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage leggen.
- Alvorens dit te doen aanvullend onderzoek te doen en de redengevende onderbouwing van het bestemmingsplan te verbeteren in de Toelichting van het bestemmingsplan
- Voorafgaande aan de nieuwe terinzagelegging te gaan spreken met de indieners van de zienswijzen, en met de aanvrager [redacted] J

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode van 23 maart 2021 tot en met 4 mei 2021 ter inzage gelegen. In die periode zijn er twee brieven met zienswijzen ingediend.

Tabel I. Algemene Opmerkingen	Inhoud	Conclusie / Reactie gemeente	Opmerking
Participatie Omgevingsdialoog	Er is geen omgevingsdialoog gevoerd. Hetgeen wel gebruikelijk is / voorgescreven is volgens het vastgestelde gemeentelijke beleid inzake de omgevingsdialoog.	Risicovol. Omdat is afgeweken van het vastgestelde beleid in dezen.	
Functieveranderingsbeleid	Op een aantal punten is er strijd met het vastgestelde functieveranderingsbeleid Tot een groot aantal jaren terug stonden op de locatie nog agrarische gebouwen met een oppervlakte	Risicovol. Omdat is afgeweken van het vastgestelde beleid. Om deze reden zou de argumentatie waarom op deze plaats een extra woning wordt mogelijk gemaakt op een bredere argumentatie moeten	

	van circa 700 m². Het agrarische bedrijf is reeds sinds circa 20?? jaar geleden gestopt. Aan de randvoorwaarde dat het moet gaan om stallen die de afgelopen 6 jaar bedrijfsmatig zijn gebruikt wordt niet voldaan. Bovendien gaat het hier niet meer om een agrarische bedrijfsbestemming, maar geldt er al een woonbestemming op het perceel Veelhortserweg 21/23. Ook past het plan niet in het beleid volgens de nieuwe beleidsnota "Notitie functieverandering" november/december 2020.		berusten dan alleen op het functieveranderingsbeleid. De Toelichting van het bestemmingsplan moet hierop worden aangepast.	

Verrichte onderzoeken t.b.v. het ontwerp-bestemmingsplan

Tabel II. Onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan	Inhoud (volgens de Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan).		Conclusie / reactie gemeente	Opmerking
Bodemonderzoek	Bij het ontwerp-bestemmingsplan was nog geen bodemonderzoek gevoegd.		Een bestemmingsplan zonder uitgevoerd bodemonderzoek ter inzage leggen is risicovol. Van belang is dat de gemeente zich in de anterieure overeenkomst (artikel 3, lid a) ertoe verplicht heeft een Verkennend en nader bodemonderzoek (NEN 5725 en 5740) te doen uitvoeren voor rekening van de gemeente.	Er is later (circa in april/mei 2021) bij de gemeente een bodemonderzoek ingediend i.v.m. het bouwplan voor de verbouwing (voor de bouwvergunning) van de dubbele woning Veelhorsterweg 21 en 23. Dit rapport heeft niet ter inzage gelegen bij het ontwerp-

				bestemmingsplan , en bovendien gaat dirt rapport over de verbouwing van de dubbele woning Veelhorsterweg 21 en 23. Van belang is dat de gemeente zich in de anterieure overeenkomst (artikel 3, lid a) ertoe verplicht heeft een Verkennend en nader bodemonderzoek (NEN 5725 en 5740) te doen uitvoeren voor rekening van de gemeente.
Luchtkwaliteit	Er behoeft volgens de geldende wetgeving geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.		Akkoord	
Geluid	Vanwege de afstand vanaf relevante wegen (zoals de Elburgerweg/Zuider zeestraatweg en de Bovenweg) is er geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.		Akkoord	
Geur	Er is geen geuronderzoek gedaan. Dit is alleen beschreven in de Toelichting.		M.i. had er wel een nader (geur-)onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de omliggende agrarische bedrijven. Dit, gezien de aard van de agrarische bedrijven die zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Daar zou meer informatie over	

			moeten zijn alvorens het bestemmingsplan vast te stellen.	
Milieuzonering (Bedrijven en milieuzonering)	Dit is in Paragraaf 4.1.5 van de Toelichting goed beschreven.		Akkoord	
Externe veiligheid	Dit is in Paragraaf 4.1.6 van de Toelichting goed beschreven.		Akkoord	
Water	De watertoets is goed in de Paragraaf 4.2 van de Toelichting beschreven. Zie ook de Bijlage 2 bij de Toelichting.		Akkoord	
Ecologie. Flora en Fauna	Dit aspect is niet onderzocht. Naar mijn mening is dat onjuist. Er zou m.i een QuickScan Flora en Fauna moet worden verricht.		Naar mijn mening had er wel een QuickScan Flora en Fauna moeten worden uitgevoerd. Dat dit niet is gebeurd is uiterst risicovol. Naar mijn mening moet dit onderzoek alsnog te worden uitgevoerd.	In de anterieure overeenkomst is bepaald (zie artikel 3, lid a van de anterieure overeenkomst) dat de gemeente voor kosten van de gemeente een Flora en faunaonderzoek (een Quick scan ecologie) zou laten verrichten. Dat is niet gebeurd.
Ecologie. Stikstofdepositie	Dit aspect is niet onderzocht, maar "weggescheven". In dit geval is dit het gezien de afstand tot het Natura 2000 gebied De Veluwe de bouw van 1 woning acceptabel.		Akkoord	
Verkeer	Op zich is dit punt Verkeer op een goede wijze in de Toelichting beschreven.		Akkoord	
Cultuurhistorie en archeologie: Cultuurhistorie	De cultuurhistorie is in het bestemmingsplan goed beschreven. Het plangebied ligt op de "Rug van Wessinge".		Akkoord	

Cultuurhistorie en archeologie: Archeologie	Er is volgens de Regels een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de bouw van bouwwerken groter dan 120 m² en dieper dan 1,50 meter. De woning mag maximaal 120 m² zijn volgens de Regels. Volgens de Toelichting (blz. 9 wordt er ook een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Bij elkaar opgeteld wordt het aantal m² aan bebouwing overschreden (120 m². Het lijkt mij redelijk de regels van het bestemmingsplan zo uit te leggen dat de norm van 120 m² wordt overschreden, waardoor er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De gemeente heeft zich in de anterieure overeenkomst ook verplicht om een dergelijk onderzoek te doen uitvoeren. In elk geval had er m.i. een advies hierover moeten worden gevraagd aan de regio-archeoloog  Dit mede gezien het feit dat het plangebied zich op de "Rug van Wessinge" bevindt. Een plaats binnen de gemeente waar vroege bewoning	Het is risicovol dat er geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd.	In de anterieure overeenkomst is bepaald (zie artikel 3, lid 1 van de anterieure overeenkomst) dat de gemeente voor kosten van de gemeente een verkennend onderzoek Archeologie zou laten verrichten. Dat is echter niet gebeurd.
--	---	--	--

	kan worden verwacht.			
Economische uitvoerbaarheid	In de Toelichting is goed beargumenteerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.		Akkoord.	

Tabel III. N.a.v. de ingediende zienswijzen. Inhoud van de ingediende zienswijzen	Conclusie / reactie gemeente	Opmerking
II. Zienswijze Veelhorsterweg 25		
1. Strijd met het functieveranderingsbeleid.	.Er is inderdaad strijd met het functieveranderingsbeleid (zie ook Tabel Algemene opmerkingen), met name omdat het plan niet voldoet aan de regel dat het moet gaan om een bestemming "Agrarisch bedrijf" en dat het bedrijf de laatste 6 jaar in bedrijf moet zijn geweest. Zie ook Tabel I.	
2. Uit het plan wordt niet duidelijk op basis waarvan het plan "passend is op de locatie".	Het bestemmingsplan maakt duidelijk dat de nieuwe woning wel passend is op de onderhavige locatie, mede op basis van het landschapsplan/stedenbouwkundig plan.	
3. Strijd met algemene beginselen van van behoorlijk bestuur, omdat -----		
4. Het plan is niet passend op de locatie, omdat het niet conform is met wat in het plan wordt beschreven op de volgende punten:		
4.a. De openheid van het landschapsbeeld wordt onderbroken omdat de planlocatie in een weiland is voorzien met een agrarische bestemming.	De gemeente kan in een geval als het onderhavige als bevoegd gezag besluiten om de bestemming te wijzigen zodat er wel een extra woning mogelijk wordt op deze plaats. In het bestemmingsplan is aangetoond dat de beoogde nieuwe woning planologisch en stedenbouwkundig mogelijk is.	
4.b. Er is sprake van omliggende bebouwing met cultuurhistorische waarde, waardoor een nieuw te bouwen woning niet passend is.	In het bestemmingsplan is aangetoond dat op deze plaats het mogelijk is om op een stedenbouwkundige en landschappelijk goede wijze een nieuwe woning te bouwen.	

4.c.De planlocatie heeft naar verwachting significante gevolgen voor de (leefgebieden van) beschermende soorten.		Dit aspect dient alsnog nader te worden onderzocht.	
4.d.Het ingediende plan maakt in paragraaf 6.3 melding van dat omwonenden over het plan zijn geïnformeerd. Dat is volgens de indiener van de zienswijzen niet het geval.		Dit nader informeren van de omwonenden dient alsnog door de gemeente te gebeuren.	
5..Het plan voldoet, zelfs als functieverandering mogelijk zou zijn (quodnon), niet aan de voorwaarden om de bouw van een nieuwe woning in een weiland mogelijk te maken in ruil voor sloop van agrarische gebouwen op het perceel vanwege de volgende redenen:			
5.a.De indiener van het plan () is geen eigenaar van de percelen Veelhorsterweg 21/23 waar het plan voor de te slopen m ² voorziet.		Wie is er precies eigenaar van het perceel?	
5.b.Op de percelen Veelhorsterweg 21/23 staan geen bijgebouwen, waardoor er geen te slopen m ² aanwezig zijn die geruimd kunnen worden voor de bouw van een nieuwe woning.		In het verleden stonden er wel agrarische gebouwen op het perceel. Om die reden is het redelijk om deze gesloopte gebouwen in de argumentatie mee te nemen waarom op deze plaats extra versterking (een extra woning) mogelijk kan worden gemaakt.	
5.c.In juni 2020 zijn er wel enkele bijgebouwen op de percelen Veelhorsterweg 21/23 gesloopt door de eigenaren (niet). Dit betrof bijgebouwen met een totale oppervlakte van ca. 300 a 350 m ² zoals is vastgesteld in een gesprek met de .		Reeds eerder waren er bedrijfsgebouwen gesloopt op het onbrekavere perceel. Dus het gaat niet alleen over de ca. 300 a 350 m ² die in juni 2020 zijn gesloopt.	
5.d.Een onafhankelijk meetrapport waaruit blijkt hoeveel te slopen m ² er werkelijk hebben bestaan ontbreekt.		Op grond van luchtfoto's is afdoende berekend hoeveel m ² aan "sloopmeters" gesloopt zijn.	
5.e.De beoogde nieuwe woning is in het plan niet voorzien op de percelen Veelhorsterweg 21/23 maar op een geheel ander perceel. Namelijk in een stuk weiland met agrarische bestemming.		Bestemmingsplantechnisch is het perceel het perceel Veelhorsterweg 21/23 genoemd.	
II.Zienswijze Veelhorsterweg 13			

Pro forma zienswijze d.d. 30 april 2021: De indiener van de zienswijze heeft kortgeleden geïnformeerd bij de gemeente of hij op hetzelfde perceel nr. 3428 eventueel een schuur zou mogen bouwen (na de aankoop van een deel van dit perceel).	Zie hieronder bij punt A.	Zie hieronder bij punt A.
<u>Aanvullende zienswijze d.d. 11 mei 2021</u>		
A.Pro forma zienswijze d.d. 30 april 2021: De indiener van de zienswijze, de [REDACTED] heeft kortgeleden geïnformeerd bij de gemeente of hij op hetzelfde perceel nr. 3428 eventueel een schuur zou mogen bouwen (na de aankoop van een deel van dit perceel).	De indiener van de zienswijze heeft geïnformeerd of hij nabij het perceel waarop zijn eigen woning zich bevindt (dat is op het nabijgelegen perceel nr. 3428) een schuur zou mogen bouwen. Dat lag niet voor de hand omdat hij (nog) geen eigenaar van dat perceel was. Bovendien waren er andere plannen met dit perceel, hetgeen blijkt uit het onderhavige bestemmingsplan voor het perceel Veelhortserweg 21/23.	
B.Reeds eerder is een soortgelijk verzoek voor het perceel Veelhorsterweg 21 en 23 afgewezen. Er is geen reden of verandering waardoor de gemeente nu wel positief over het plan kan zijn.	Het antwoord / het besluit op dit eerdere verzoek moet ik nog nagaan. [REDACTED]	
C. Reeds in 1999 is er vastgelegd dat er op Veelhorsterweg 21/23 geen agrarisch bedrijf is gevestigd, gezien de verjaring kan op dit perceel dus onmogelijk de regeling m.b.t. slooppeters nog worden toegepast voor nieuwbouw.	Het verzoek komt inderdaad niet overeen met het functieveranderingsbeleid (Zie Tabel I.).	
D.Vanwege de gemeente is meegedeeld, dat er een nieuwe situatie is ontstaan omdat de gemeente grond van de [REDACTED] nodig had voor de aanpassing van de Bovenweg. Nu meewerken aan het plan in strijd met het geldende beleid lijkt de indiener van de zienswijze ongepast en dit kan volgens hem leiden tot dubieuze omstandigheden.	Er is inderdaad een nieuwe situatie ontstaan omdat de gemeente grond nodig heeft van de [REDACTED] voor onder andere de aanpassing van de Bovenweg en voor een aanvulling voor een uitloopgebied voor het plan Moldembeek. De gemeente kan deze grond niet verwerven indien de gemeente er niet iets voor terug doet, in dit geval het meewerken aan de plannen van de [REDACTED] voor de bouw van een woning op het perceel Veelhortserweg 21/23. Hierbij speelt het een rol dat aan de bouw van deze woning had kunnen worden meegewerkt indien voordat	

	de sloop van de agrarische (bij)gebouwen plaatsvond er een overeenkomst was gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, [REDACTED] bij de beëindiging van het agrarische bedrijf in het kader van het functieveranderingsbeleid.	
E. Met het bouwplan in een agrarisch bestemd gedeelte weiland wordt het landschap ter plaatse afgebroken, zeker omdat er diverse landschapsstroken in het perceel liggen.	Beoordeeld is door de dorpsbouwmeester van de gemeente dat de nieuwe woning op een zorgvuldige manier kan worden ingepast in het landschap ter plaatse.	
F. De [REDACTED] is geen eigenaar van het perceel Veelhorsterweg 21 en 23. En de nieuwbouwplannen gaan over een geheel nieuw bouwkvael en gaat dus niet over bouwen op het perceel Veelhorsterweg 21 en 23.	De [REDACTED] is eigenaar van het gedeelte van het perceel Veelhorsterweg 21 / 23 waar de bouw van de nieuwe woning plaatsvindt. Bestemmingsplanttechnisch is dit gehele perceel het perceel Veelhorsterweg 21 en 23 genoemd.	
G. Gezien het vele wild en gevogelte om zijn eigen huis kan de indiener van de zienswijzen niet voorstellen dat het plan geen schade oplevert voor de natuurlijke omgeving.	Er zal alsnog nader onderzoek plaatsvinden aan de Flora en Fauna in het gebied waar de bouw van de nieuwe woning zal plaatsvinden.	
H. Op het perceel 21 en 23 staan helemaal geen bijgebouwen meer, waardoor er geen sprake kan zijn van "sloop ruilen voor nieuw". De indiener van de zienswijzen kan zich niet voorstellen dat de beide huidige eigenaren van Veelhorsterweg 21 en 23 niet zelf vergunning hebben aangevraagd voor de nieuwbouw van een schuur c.q. garage of iets dergelijks.	Er is geen andere aanvraag gedaan voor de bouw van een schuur o.i.d. op het perceel Veelhorsterweg 21 en 23. Er is alleen plan ingediend voor de bouw van een woning op het perceel.	
I. De genoemde en ook door de gemeente in het dossier geplaatste tekening van ongeveer 900 m ² kan niet kloppen. Omdat de gemeente de tekening heeft opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan moet het volgens de indiener van de zienswijze zijn dat de gemeente frauduleus handelt in deze.	De gemeente handelt niet frauduleus. Een overheid kan dat ook niet doen, omdat dan de gemeentelijke overheid in strijd zou handelen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgens o.a. de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en in strijd zou handelen met het Wetboek van Strafrecht. Hoogstens is er een fout gemaakt in het bestemmingsplan. Deze fout kan gecorigeerd worden. Overigens klopt het genoemde aantal van 900 m ² niet met wat in de	

		Toelichting van het bestemmingsplan staat. In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over 700 m² gesloopte m² bedrijfsgebouwen, maar in de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat 900 m² wordt gesloopt. Dit is niet geheel consequent opgeschreven.	
M.In het plan staat dat de omwonenden zijn geïnformeerd. Dit is absoluut onwaar.		Indien de omwonenden niet zijn geïnformeerd is het aan te bevelen een gesprek met deze omwonenden te organiseren.	
N.De indiener van de zienswijze stelt de gemeente verantwoordelijk voor de handelwijze van de gemeente. Sinds het opduiken van dit oorzak van de gemeente en [redacted] is er een totaal verziekte situatie in de buurt ontstaan.		In een gesprek met de omwonenden (de buurt) uitleggen dat er geen sprake is van een oorzak van de gemeente met de [redacted] maar dat er wel sprake is van een zakelijke deal, waar de gemeente van profiteert.	

Voor de conclusies verwijzen wij naar het begin van dit memo.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen