

[REDACTED]

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:

[REDACTED]
dinsdag 2 mei 2023 14:27
[REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Berkum, Nemelerbergweg 3a
Bijlagen: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Berkum Nemelerbergweg 3a.pdf

Geachte [REDACTED],

In de bijlage vindt u onze gezamenlijk opgestelde zienswijze met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Berkum, Nemelerbergweg 3a.
Graag ontvangen wij een bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze op bovenstaande email adressen.

Indien u fysieke post verstuurd, dan graag afzonderlijk naar elk huisadres [REDACTED]
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

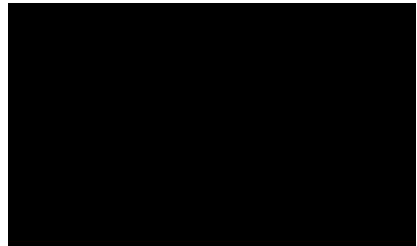
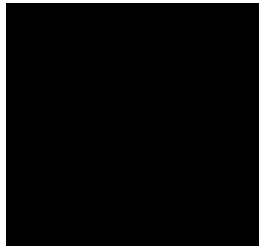
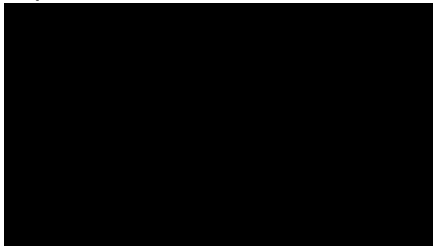
[REDACTED]

**Zienswijze ontwerpbestemmingsplan bospercelen tussen Nemelerbergweg 3 en 7
(kadastraal bekend ZLE00 sectie O, nummers 2237 en 2238).**

Zwolle 1 mei 2023

Uw referentie: Ontwerpbestemmingsplan Berkum, Nemelerbergweg 3a

Opstellers:



Bijgevoegde bijlagen:

- | | |
|-----------|-------------------------------|
| Bijlage 1 | Werking omgevingsvisie deel 1 |
| Bijlage 2 | Het voorstel naar het college |

Inleiding.

Normaal is de stap van bos naar wonen onbegaanbaar. De gekozen gemeenteraad van Zwolle heeft milieubeleid en beleid over duurzaamheid en biodiversiteit erg hoog in het vaandel staan. Omdat we niet begrijpen waarom het college in deze kwestie een andere koers vaart, hebben we zelf een toetsing gedaan aan de vigerende regelgeving en plankaarten van de gemeente Zwolle. Tevens hebben we gekeken naar de gevolgde route om van een initiatief naar een ontwerpbestemmingsplan te komen. We zijn hiervan erg geschrokken.

Binnen het plan wordt gewerkt met onjuiste beeldvorming.

Op cruciale momenten binnen het proces wordt er met een onjuist beeld gewerkt. Zo komt het plan elke keer een stap verder in het proces, waarbij het college niet volledig of verkeerd wordt voorgelicht.

Binnen de procesvorming en de beschrijving van dit plan wordt er op meerdere plekken (middels tekst, foto's of gesproken woorden) gerefereerd aan aanwezige bouwsels. Dat maakt de beeldvorming binnen dit plan en het gevoerde proces onjuist en misleidend.

Ten eerste omdat de aanwezig bouwsels op meerdere momenten door gemeente Zwolle als illegaal zijn bestempeld én [REDACTED] geheel niet meer aanwezig zijn. Ten tweede mogen de illegale bouwsels (ook al waren ze wel aanwezig) geheel niet genoemd worden.

Voor een wijziging bestemmingsplan dient er gekeken te worden naar *de voordelen welke de wijzigingen met zich meebrengen ten opzichte van de situatie welke eerder beschreven is* in het bestemmingsplan.

Niet naar de voordelen ten opzichte van een illegale situatie welke zelf gecreëerd is. Dat zou namelijk illegaliteit in de hand werken, en uiteindelijk de illegaliteit zelfs kunnen belonen.

Onterecht gebruik overgangsrecht.

Er wordt binnen het ontwerpbestemmingsplan gesproken over een overgangsrecht. *Dit recht is ten eerste niet van toepassing* en is ten tweede alleen nog maar de laatste strohalm waar de opsteller van het ontwerp bestemmingsplan zich aan vast houdt. *Het stelt namelijk de geldende omgevingsvisie buiten werking en daarmee de huidige visie van de gemeenteraad.* Er is zeker geen sprake van een overgangsrecht voor de initiatiefnemer. Deze heeft zich juist alleen maar schuldig gemaakt aan illegaliteit.

Toetsingen gaan verkeerd door feiten achterwege te laten of feiten worden zelfs verdraaid.

Bij de toetsing aan de Groene Kaart, wordt het feit dat het plan zich in de hoofdgroenstructuur bevindt weggelaten. Ook bij de vaststelling van "het overgangsrecht" wordt de kernambitie van gemeente Zwolle 'behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten' weggelaten. Tevens zijn de uitgangspunten van de stikstofberekening onjuist.

De gemeenteraad heeft bij de beantwoording van hun eerder gestelde vragen een verdraaide werkelijkheid voorgespiegeld gekregen. Tevens heeft de wethouder op een cruciaal moment de raad verkeerd geïnformeerd, nadat wij middels een inspreekmoment, de raad geïnformeerd hadden over vastgestelde natuurwaarden van de bospercelen.

Samengevat kan worden gesteld dat:

1. Het plan met een verkeerde beeldvorming elke keer een stap verder in het proces is gebracht;
2. De raad verkeerd is voorgelicht;
3. De toetsing aan vigerende plannen verkeerd is uitgevoerd;
4. Er een zwaarwegend argument mist: 'waarom nu hier' of 'waarom nu juist hier' gebouwd moet worden.

Dit werkt bestuurlijke willekeur in de hand. Hoe het precies zit, leest u in de volgende pagina's.

Inhoudsopgave.

1.0 Omschrijving percelen welke opgeofferd dienen te worden voor wonen.

2.0 De route naar een nieuwe bestemmingsplan, toetsing aan de regels / plankaarten.

- 2.1 Voldoet het plan aan structuurvisie / omgevingsvisie.
- 2.2 Is er een zwaarwegend argument om het bestemmingsplan te wijzigen.
- 2.3 Is het een inbreilocatie.
- 2.4 De regels voor een inbreilocatie.
- 2.5 Voldoet het plan aan de regels Bomenverordening 2021 gemeente Zwolle Artikel 9. Groene Kaart.
- 2.6 Voldoet het plan aan de regels groene kaart (artikel 2.6 groenbeleid toelichting bestemmingsplan Berkum).
- 2.7 Voldoet het plan aan de regels voor participatie.
- 2.8 Zijn er ecologische bezwaren.
- 2.9 De stikstofberekening.
- 2.10 Het overgangsrecht.

3.0 Controle van de genomen besluiten / voorlichting aan het college.

- 3.1 Positieve bijdrage aan het beboste landelijke karakter van het plangebied.
- 3.2 Pertinente onwaarheid positieve houding bureu.
- 3.3 Onvolledige voorstelling van zaken.

4.0 Controle voorlichting aan de raad

- 4.1 Verkeerde voorlichting vraag 1 “beleid en regelgeving”
- 4.2 Verkeerde voorlichting vraag 2 “bos wordt niet opgeofferd”
- 4.3 Onze visie voorlichting vraag 3
- 4.4 Visie handhaving borging kwaliteit

5.0 Wethouder licht de raad verkeerd voor.

6.0 Tot slot.

1.0 Omschrijving percelen welke opgeofferd dienen te worden voor wonen.

De bospercelen hebben als huidige bestemming binnen het bestemmingsplan Berkum "Bos". Binnen de wijk brinkhoek is dit één van de groene longen. Niet voor niets heeft het bos een beschermde status en is het onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Zwolle. De betreffende bospercelen 2237 en 2238 zijn juist het hart van het totale bos aan de Nemelerbergweg. Een mooi bos met een goed ontwikkelde kruidlaag is niet alleen een leefomgeving voor meerdere (bedreigde) diersoorten, maar ook van grote waarde voor de wijk/buurt. Sinds een aantal jaren is er een kleine reeën populatie neergestreken in dit bos. Zoals de reeën genieten van de rust, genieten wij van de "luxe" aanwezigheid van deze grazers. Tot nu toe is er elk jaar nog een kalfje geboren.



Bospercelen 2237 en 2238 vormen juist het hart van het bos.

Om de ecologische waarden van deze percelen (knoflookpad, marters, vleermuizen, eekhoorns, reeën, broedvogels en andere diersoorten) te borgen heeft de gemeente in 2018 gesteld, dat het bestemmingsplan voor deze percelen aangepast diende te worden van 'Groen' naar 'Bos'. Dit omdat er bij de bestemming 'Bos' geen bebouwing toegestaan is, en deze op 'Groen' nog wel in beperkte mate aanwezig zou zijn. De motivatie voor deze wijziging bestemmingsplan luidde toen als volgt:

- Planologische verankering van het beboste karakter.
- Borging van de waardevolle karakteristieken van de grond.
- Geen enkele bouwmogelijkheid meer mogelijk (behalve een vogelobservatiepost).

Om de ecologische waarden verder te verankeren is door de gemeente in 2021 de structuurvisie geactualiseerd. In deze nieuwe omgevingsvisie vallen de betreffende percelen onder andere onder raamwerk 'landschap' en raamwerk 'natuur'.

De hoofdgroenstructuur van Zwolle bestaat uit bijzonder groen, welke waardevol is voor de gemeente. De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in de 'Groene Kaart' (2013). De ene keer bedraagt dit een weiland, maar in dit geval is het zelfs een 90-jarig eikenbos. Daarbij is het bos natuurlijk veel meer dan een verzameling van een aantal bomen. De functie 'Bos' herbergt een natuurlijk onderkomen voor veel verschillende flora en fauna. Bomen en struiken geven voedsel, en een plek om te schuilen en te nestelen. Het bos is een krachtig landschapselement. In het bestemmingsplan wordt dit verduidelijkt door de bestemmingsregels: De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden.



Vooraanzicht bos vanuit het bos.



Aanzicht bos vanuit het weiland, op de voorgrond de paddenpoel met de knoflookpad.

De bospercelen staan sinds 1933 op de kaart. Over 10 jaar is het bos dan ook monumentaal. Daarnaast is dit bos een eikenbos op arme grond gevuld met hult en taxus. Hier en daar staat er een berk. Voor natuurliefhebbers is dit één van de waardevolste bossen. Niet een populierenbosje waar je hier en daar nog even de structuur gaat versterken. We vinden het vreemd dat dit soort krachtig landschapselementen in tijden waarin oog voor de natuur, stikstofproblemen en CO2 problemen zich opstapelen, opgeofferd moet worden voor woningbouw. Als we de “normale” beslisboom afgaan, waar een gemeentebestuurder zich, naar onzes inziens ook aan dient te houden, had het plan allang afgewezen moeten worden.



Bron topotijdreis.nl het bos staat al sinds 1933 op de kaart.

Op 13 september 2021 heeft de raad van Zwolle een besluit genomen:

"Landschap en natuurwaarden: ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en zouden als vertrekpunt de aanwezige natuurwaarden moeten versterken. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;"

2.0 De route naar een nieuwe bestemmingsplan, toetsing aan de regels / plankaarten.

Om te komen tot een wijziging bestemmingsplan moet er getoetst worden aan de vigerende regelgeving en plankaarten om te kijken of een plan past binnen het beleid van de gemeente Zwolle. Hieronder hebben we uitgezocht of het plan voldoet aan de geldende voorschriften en plankaarten.

2.1 Voldoet het plan aan Structuurvisie / Omgevingsvisie.

De bospercelen hebben binnen de structuurvisie raamwerk 'stedelijk groen', raamwerk 'natuurwaarden' en raamwerk 'landschap'. De structuurvisie is een beleidsdocument waar de gemeente zich aan dient te houden. Het verzoek is in strijd met de gebiedsdoelen en ambities die zijn geformuleerd (zie o.a. Omgevingsvisie 2030, paragraaf 4.2) 'We koesteren onze kwaliteiten: de basis voor iedere ontwikkeling' dit aanvullend op de bestaande hoofdgroenstructuur die we behouden, beschermen en versterken. Een werkwijze die we al decennia hanteren en waar we ook volop mee doorgaan."

Conclusie: het plan voldoet niet aan de structuurvisie / omgevingsvisie en had afgewezen moeten worden.

2.2 Is er een zwaarwegend argument om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het bos is conform bestemmingsplan en omgevingsvisie, waardevolle natuur, een zeer waardevol landschap en is een leefomgeving voor dieren op de rode lijst. Daarnaast behoort het bos tot de hoofdgroenstructuur van Zwolle. Het bos is een ecologisch gebied. We kunnen behalve dat de eigenaar het wenselijk vindt, geen argumentatie vinden waarom dit bos opgeofferd dient te worden. Dat de eigenaar het wenselijk vindt, is vanzelfsprekend geen steekhoudend argument. Het er willen wonen, omdat er vroeger illegaal op gerecreëerd is, mag natuurlijk geen argument zijn. Als dit steekhoudend is, kan er zelfs een precedentwerking vanuit gaan voor andere locaties. Door de illegaliteit is er vanzelfsprekend geen overgangsrecht uit eerdere bestemmingsplannen. Er is er zelfs gekeken of de illegaliteit gelegaliseerd kon worden. Dit is niet het geval.

Conclusie: er is geen zwaarwegend motief, het plan had afgewezen moeten worden.

2.3 Is het een inbreilocatie.

De bospercelen liggen in de hoofdgroenstructuur van Zwolle. De percelen zijn volledig bosgrond en zijn ook zodanig bestemd. Het bos staat al sinds 1933 op de kaart. Over 10 jaar is het bos dus monumentaal. Het bos heeft een goed ontwikkelde kruidlaag, struiklaag en is gevuld met hulst, taxus en eiken. Daarnaast maakt het bos de ontwikkeling van biodiversiteit mogelijk. Het bos is een krachtig landschapselement. De locatie is niet aangeduid als inbreilocatie.

Conclusie: het is geen inbreilocatie

2.4 De regels voor een inbreilocatie.

Ondanks dat het geen inbreilocatie is, schrijft de opsteller van het plan dat de regels voor een inbreilocatie van toepassing zijn. Een belangrijk vertrekpunt is dat iedere inbreiding de structuur en de kwaliteit van de betreffende buurt moet versterken. Eén van de ruimtelijke kwaliteiten van Berkum Brinkhoek is dat ze doorregen is met een groen netwerk van open ruimten en kleine landschappelijke bosjes, die de villawijk een kenmerkend geleed en landelijk karakter geven. Met de opoffering van bos en een versterking van het perceel wordt juist het omgekeerde bereikt (met andere woorden: een huis in een bos versterkt nooit het karakter van een bos) en verslechterd daarmee de kwaliteit van de buurt.

Conclusie: Het realiseren van een woning op de bospercelen gaat ten koste van de kwaliteit van de buurt. Het plan had afgewezen moeten worden.

2.5 Voldoet het plan aan de regels Bomenverordening 2021 gemeente Zwolle

Artikel 9. Groene Kaart.

De Groene Kaart bevat een samenhangend geheel van de volgende beschermde houtopstanden:

b. hoofdgroenstructuur: een op de Groene Kaart als vlak of lijn aangewezen structuur waarbinnen houtopstanden staan van een hoog beschermingsniveau. Hieronder vallen alle houtopstanden binnen deze structuur welke voldoen aan het begrip boom;

Conclusie: het plan bevindt zich in de hoofdgroenstructuur en voldoet niet aan de Bomenverordening 2021

2.6 Voldoet het plan aan de regels groene kaart (artikel 2.6 groenbeleid toelichting bestemmingsplan Berkum).

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening. De Groene Kaart vastgesteld in 2013 is een onlosmakelijk onderdeel van de Bomenverordening. In de Bomenverordening zijn criteria, weigeringsgronden en voorschriften opgenomen over het (compenseren van het) vellen van bomen.

Voor het vellen van aangewezen bijzondere bomen, voor bomen binnen de hoofdgroenstructuur, binnen de wijkgroenstructuur en binnen het groenvoorzienend boomgebied (bepaalde particuliere terreinen met een belangrijk bomenbestand) moet een vergunning worden aangevraagd. Het basisprincipe is dat deze vergunning bij uitzondering wordt verleend en dat bij het vellen van bomen 'herplant' plaatsvindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom.

Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben. Een ernstige beschadiging kan bijvoorbeeld optreden wanneer de wortels aangetast worden. Daarbij geldt als vuistregel dat de ruimte die bovengronds wordt ingenomen door de kroon, ondergronds wordt ingenomen door het wortelgestel. Daarom is het niet alleen ongewenst dat er gebouwd wordt binnen de projectie van de kroon op de grond, maar ook dat daar bijvoorbeeld verharding wordt aangebracht, wordt afgegraven of opgehoogd.

Conclusie: Het plan bevindt zich in de hoofdgroenstructuur en voldoet niet aan de groene kaart.

2.7 Voldoet het plan aan de regels voor Participatie.

Participatie is een randvoorwaarde van of bij een ontwikkeling. In het door ons aangevraagd gesprek met de gemeenteambtenaar d.d. 18 mei 2022, hebben we duidelijk te kennen gegeven dat wij [REDACTED], net als de gemeente(raad) Zwolle veel waarde hechten aan deze bospercelen en hun ecologische waarden en dat wij tegen elke vorm van bebouwing op de bospercelen zijn. Toch is er na dit gesprek, zonder verdere toelichting, *binnen twee weken*, de anterieure overeenkomst getekend. Los van het feit dat dat niet zo netjes is, is het ook in strijd met de huidige Omgevingsvisie (paragraaf 7.2.3).

Conclusie: Het plan voldoet niet aan de participatieregels

2.8 Zijn er ecologische bezwaren.

De ingeleverde natuurtoets door de eigenaar van de bospercelen is van zeer matige kwaliteit. De natuurtoetsen die tegelijkertijd gemaakt zijn, in opdracht van [REDACTED], zijn veel vollediger. *Deze natuurtoetsen doen niet alleen uitspraak over de kavel aan de [REDACTED] maar tevens ook over het gehele bosgebied.* Uit de ecologische toetsen blijkt dat het bos wordt bewoond door meerdere bedreigde diersoorten. Waarvan een aantal op de rode lijst. Onder andere vijf verschillende soorten vleermuizen. Daarnaast is het een leefgebied voor eekhoorns, egels, reeën en voor u de wellicht bekende knoflookpad.

Conclusie: er zijn ecologische bezwaren

2.9 De stikstofberekening.

De uitkomst van de ingeleverde stikstofberekening is gebaseerd op een verkeerde voorstelling van zaken. De stikstofberekening gaat uit van herbouw terwijl het hier gaat om nieuwbouw. Er is een grote kans aanwezig dat met de juiste stikstofberekening een te hoge uitstoot van stikstof op het naastgelegen Natura 2000 gebied vastgesteld wordt.

Conclusie: deze stikstofberekening is gebaseerd op een verkeerde voorstelling van zaken en had niet opgenomen mogen worden in het ontwerpbestemmingsplan.

2.10 Het overgangsrecht.

De opsteller van het ontwerpbestemmingsplan (hierna de opsteller) is van mening dat er een overgangsrecht van toepassing is.

Het “overgangsrecht” zoals dat hier genoemd is, stelt de geldende omgevingsvisie buiten werking en daarmee de huidige visie van de raad.

Het initiatief is volgens de opsteller op 11 mei 2021 in behandeling genomen.

Het initiatief is na vaststelling “omgevingsvisie deel 1: Kernopgaven en ambities” is vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle” d.d. 30 oktober 2017

En had direct afgewezen moeten worden.

In “omgevingsvisie deel 1: Kernopgaven en ambities” beschrijft hoofdstuk 1.1 de hoofdlijnen van de Missie en topambities:

1. Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad. De mensen maken de stad. Het menselijk kapitaal is de drager van de stad. Het gaat om mensen die in Zwolle wonen, werken of de stad gebruiken. Zwolle geeft je de mogelijkheid om jezelf te ontplooien en daarmee van toegevoegde waarde te zijn voor de stad. De stad Zwolle is de plek waar mensen elkaar graag ontmoeten, waar wat te beleven valt en waar je je verbonden voelt met de mensen om je heen, met de stad en met de rest van Nederland. We creëren een stedelijk ecosysteem met optimale fysieke en sociale verbindingen, zodat de stad maximaal als netwerk fungeert.

2. Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De fysieke stad is ons fundament. De stad Zwolle en haar natuurlijke omgeving is van grote kwaliteit, die we willen behouden en versterken. De historisch gelaagde en waardevolle stad en landschappelijke omgeving zorgt voor een sterke identiteit en een gezamenlijke trots.

3. Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio
Als levendige en bruisende stad nodigt Zwolle uit en is zo ingericht dat overheid, ondernemers, onderwijs en onderzoek in het stedelijke en regionale netwerk kunnen innoveren en excelleren. In samenspraak met de regio presenteert Zwolle zich als centrumstad met kwaliteit en een uitstekende bereikbaarheid. In 2030 is het grote centrumgebied een vanzelfsprekendheid en in omvang en uitstraling passend bij de centrale rol die Zwolle in de regio heeft. Voor nieuwe bebouwing geldt dat eerst wordt gezocht naar binnenstedelijke locaties. Het gaat erom de groei van de stad maximaal te benutten om de stad van binnenuit te vernieuwen. Dit geldt niet alleen voor woningen, maar voor alle nieuw toe te voegen functies in de stad.

4. Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal. Het veranderende klimaat en de eindigheid van niet- hernieuwbare energie, vraagt om een stevige ambitie voor klimaatbestendigheid en energieneutraliteit. We verzilveren de kansen die klimaatbestendigheid en energieneutraliteit bieden en dragen daarmee bij aan de kwaliteit van de stad.

5. Zwolle nodigt uit om samen te werken aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen. Iedereen kan in Zwolle comfortabel, veilig en duurzaam leven, wonen en werken. We creëren ruimte die nodig is om de mensen en de stad te laten groeien; om te versnellen en te bezinnen. We bieden overzicht, stemmen af en zorgen ervoor dat er gekozen kan worden. We bieden maatwerk op alle niveaus: op het niveau van de stad, stadsdelen, wijken en buurten, met aandacht voor onderlinge verbindingen.

Paragraaf 4.2 beschrijft de werking omgevingsvisie deel 1: (Zie bijlage 1)

Nieuwe ontwikkelingen die niet passen in vigerende bestemmingsplannen dienen eerst te worden bezien in het licht van de omgevingsvisie deel 1:

Is een ontwikkeling *strijdig met de in omgevingsvisie deel 1 omschreven hoofdlijnen*, dan is raadpleging van het structuurplan 2020 niet meer nodig. Er zal niet worden meegewerkt aan de nieuwe ontwikkeling; ook niet als deze wel passend zou zijn geweest in het Structuurplan 2020.

Het plan is ingediend *na vaststelling deel 1 en strijdig met Paragraaf 1.1* 'Missie en topambities artikel 2: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten'.

Raadpleging van het structuurplan 2020 is niet meer nodig. Er zal niet worden meegewerkt aan de nieuwe ontwikkeling; ook niet als deze wel passend zou zijn geweest in het Structuurplan 2020.

Conclusie: het plan had direct afgewezen moeten worden.

De opsteller stelt dat het plan past in de kernopgave "groei van de stad: binnenstedelijk bouwen", maar *laat weg dat het plan in strijd is met punt 2* 'Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten'. *Een zeer kwalijke zaak*, want hierdoor wordt er een verkeerde conclusie getrokken. In plaats van een "overgangsrecht" had het plan direct afgewezen moeten worden. Dit is ook veel logischer gezien het beleid wat de gemeente afgelopen decennia gevoerd heeft.

Conclusie: het plan had direct afgewezen moeten worden.

3.0 Controle van de genomen besluiten / voorlichting aan het college.

Eerst hebben we gekeken op welke gronden het college in maart 2022 een positief advies heeft gegeven om een anterieure overeenkomst aan te gaan.
Het voorstel naar het college (bijlage 2) bevat de volgende aanknopingspunten, om te komen tot een positieve besluitvorming.

3.1 Positieve bijdrage aan het beboste landelijke karakter van het plangebied.

In het voorstel naar het college is vermeld dat na de sloop van de recreatieve opstallen met carport, een woonhuis met carport bijdraagt aan het beboste landelijke karakter van het plangebied.

Deze opstallen hadden helemaal niet in deze context benoemd mogen worden. Het lijkt nu net alsof er een (legale) status aan de opstallen gegeven is. De opstallen zijn echter illegaal opgericht. Dit is al in 2012 door [REDACTED] (bouwkundig adviseur gemeente Zwolle) vastgesteld en opnieuw vastgesteld in 2018 door [REDACTED] (adviseur juridische planologie gemeente Zwolle).

Er mag niet worden uitgegaan van de illegale realiteit. Anders zou immers illegaal handelen beloond worden en daarmee het zelfs in de hand kunnen werken. *Deze opstallen hadden dus nooit in de tekst mogen worden opgenomen, het gaat om het bouwen in een bos.* Een bos heeft natuurlijk geen woning nodig om bij te dragen aan het beboste landelijke karakter van het plangebied. *Een woning toevoegen* (met alles wat daarbij komt kijken waar onder verkeersbewegingen en uitstoot) *gaat juist ten koste van het bosrijke karakter.*

Conclusie: alleen het verwijderen van de illegale opstallen draagt bij aan het beboste landelijke karakter van het plangebied.

3.2 Pertinente onwaarheid positieve houding [REDACTED]

In het voorstel naar het college staat dat [REDACTED] positief zijn tegenover het plan. Dit is een pertinente onwaarheid. [REDACTED] zijn samen met [REDACTED] tegen bebouwing van de bospercelen. Dit is in het gesprek van 18 mei 2022 op het stadskantoor nogmaals duidelijk aangegeven. Dat vervolgens daarna (30 mei 2022) toch de anterieure overeenkomst is gesloten, is wat ons betreft merkwaardig.

Ook in de zienswijze nota d.d. 5 april 2019 heeft de buurt zich ook uitgesproken *tegen* bebouwing. Maar liefst 23 buurtbewoners hebben zich uitgesproken tegen bebouwing.

3.3 Onvolledige voorstelling van zaken.

In het voorstel staat niet genoemd dat het gaat om 2 bospercelen (bestemming 'Bos') welke omgezet moeten gaan worden naar woondoeleinden. Tevens staat er niet vermeld dat deze percelen op de Groene Kaart van Zwolle tot de 'Hoofdgroenstructuur' behoren. En dat deze percelen in de omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" tot raamwerk 'stedelijk groen', raamwerk 'landschap' en raamwerk 'natuur' behoren.

Het besluit om tot een positieve grondhouding te komen, vóór de anterieure overeenkomst, is gebaseerd op een onjuiste en ook nog onvolledige voorstelling van zaken, waarmee het college verkeerd is voorgelicht.

4.0 Controle voorlichting aan de raad.

In de zitting van de raad, d.d. 31 oktober 2022 zijn er vragen behandeld die door Groen Links aan het college waren gesteld. Hieronder behandelen we de gestelde vragen die door Groen Links op 8 juli gesteld zijn en antwoorden die door het college op 5 september zijn beantwoord.

4.1 Verkeerde voorlichting vraag 1 “beleid en regelgeving”

1. *Op basis van welk beleid en regelgeving is het mogelijk dat de kadastraal percelen 2237 en 2238 mogelijk in aanmerking komen voor een wijziging van bestemming?*

Het initiatief voor het bouwen van een woning op de locatie aan de Nemelerbergweg (kad. percelen 2237 en 2238) is in behandeling genomen voor vaststelling van de Omgevingsvisie door uw raad. Volgens het overgangsrecht van de Omgevingsvisie (paragraaf 1.4 Omgevingsvisie) dient het daarom te worden afgehandeld volgens het Structuurplan Zwolle 2020 (vastgesteld juni 2008). In het Structuurplan Zwolle 2020 is de locatie aan de Nemelerbergweg aangemerkt als 'woongebied'. Een belangrijk vertrekpunt is dat iedere inbreiding de structuur en de kwaliteit van de betreffende buurt moet versterken. Een van de ruimtelijke kwaliteiten van de woonwijk Berkum Brinkhoek is dat ze is doorregen met een groen netwerk van open ruimten en kleine landschappelijke bosjes, die de villawijk een kenmerkend geleed en landelijk karakter geven.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan Berkum (met algemene stemmen, 27 mei 2019) heeft u als raad gereageerd op de zienswijzen van de eigenaar van het perceel en de aangrenzende burens, over het al dan niet planologisch mogelijk maken van een woning op de locatie. Overwogen is daarbij dat de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan Berkum kon worden opgenomen (omdat daarvoor nadere onderzoeken nodig waren) maar dat dit onder opgenomen voorwaarden, bij een initiatief hiertoe, met een aparte planologische procedure zou kunnen gebeuren. Het initiatief dat nu is ingediend, is beoordeeld en voldoet aan deze voorwaarden.

Zoals in voorgaande bladzijden beschreven is, is het overgangsrecht niet van toepassing. Er mag dus niet getoetst worden aan het structuurplan 2020. Feit is dat woningbouw op deze locatie ook onder het oude bestemmingsplan en structuurplan 2020 nooit is toegestaan. En terecht. Het gaat hier om een waardevol stuk bos dat wel degelijk opgeofferd zal worden voor woningbouw, als het plan van initiatiefnemer doorgang vindt. *Het plan voldoet nog steeds niet aan de Groene Kaart van 2013, het is geen inbreillocatie, het voldoet niet aan de regels voor participatie en tevens zijn er ecologische bezwaren. Tevens is er een stikstofberekening toegevoegd, die op verkeerde aannames gemaakt is en op deze manier in zijn geheel niet toegevoegd had mogen worden.*

Daarnaast zou de structuur en kwaliteit versterkt moeten worden, die vooral bepaald wordt door een groen netwerk van open ruimten en landschappelijke bosjes. Er is ook op basis van het beleid 2008 (Structuurvisie 2020) geen ruimtelijk argument om van een (toen al bestaande) omschreven kwaliteit (landschappelijk bos) wonen te maken. Er was én is namelijk geen sprake van een ruimtelijk knelpunt, die zodanig zwaar weegt dat herbestemming naar wonen gerechtvaardigd is. Het is al meer dan 90 jaar een landschappelijk waardevol bos (hoofdgroenstructuur), dat al decennia als zodanig is bestemd door de raad van Zwolle.

Het beleid van Zwolle is als volgt:

De bestaande hoofdgroenstructuur die we behouden, beschermen en versterken. **Een werkwijze die we al decennia hanteren en waar we ook volop mee doorgaan.** Niets is zo kenmerkend aan Zwolle als het groen dat vanuit het buitengebied zonder onderbreking de stad in komt. De beroemde groene longen van Zwolle. We beseffen eens te meer, dat die longen goud waard zijn voor Zwolle. Voor mens, plant en dier!

Conclusie: Het ingediende plan mist zwaarwegende argumenten om het bestemmingsplan te wijzigen. Daar bovenop voldoet het ingediende plan niet aan de voorwaarden. Het voldoet niet aan omgevingsvisie 2030 Ons Zwolle van morgen. Er is geen ‘overgangsrecht’ van toepassing. Maar zelfs met een ‘overgangsrecht’ voldoet het niet aan het structuurplan 2020 en vigerende plannen. Het had direct afgewezen moeten worden.

4.2 Verkeerde voorlichting vraag 2 “bos wordt niet opgeofferd”

2. Wat is de visie van het college op de wenselijkheid van opofferen van bos voor woningbouw?

Het ruimtelijk beleid voor nieuwe initiatieven is neergelegd in de door uw raad vastgestelde Omgevingsvisie. Voor de stedelijke hoofdgroenstructuur is de koers dat deze in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur.

In deze specifieke situatie is geen sprake van het opofferen van het bos. Uit het inrichtingsplan is te zien dat een aantal bomen gekapt en gecompenseerd moeten worden, om de groene inrichting te versterken. Ook zal voor het overgrote deel het perceel de bestemming 'Bos' blijven houden.

Terughoudend beleid ten aanzien van toevoegen van woningen in de stedelijke hoofdgroenstructuur is te begrijpen en ook logisch. Dit geldt voor bijvoorbeeld weilanden maar natuurlijk helemaal als het gaat om een bosperceel welk geheel gevuld is met eiken, hultst, en een mooi ontwikkelde kruidlaag. Dat dit soort (beschermde) landschappelijke elementen nog aangetast kunnen worden is voor ons onbegrijpelijk.

Als men verplicht wordt om de te kappen bomen te compenseren om de groene inrichting binnen een bos te versterken, draai je de normale logica helemaal om. Er hoeft namelijk niets gekapt te worden als het plan afgewezen wordt.

De zin “ook zal het overgrote deel van het perceel de bestemming “Bos” blijven houden” maakt duidelijk dat er wel degelijk bos wordt opgeofferd.

In de beantwoording van deze vraag gaat het college voorbij aan de ruimtelijke argumenten om hier een woning toe te staan. Waarom hier wel en waarom juist hier? Het college stelt dat er geen bos wordt opgeofferd. Dit is onjuist.

In het bestemmingsplan Berkum staat artikel 10.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden

De gehele kavel bestaat uit bosbodem en bos. Daarbij is het bos natuurlijk veel meer dan een verzameling van een aantal bomen. De functie bos herbergt een natuurlijk onderkomen voor veel verschillende flora en fauna. Bomen en struiken geven voedsel en een plek om te schuilen en te nestelen.

Conclusie: Er wordt wel degelijk bos opgeofferd. Een toevoeging van een woning gaat tegen het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

4.3 Onze visie voorlichting vraag 3

3. *Op welke wijze wil het college voorkomen dat wijziging van bestemming natuur/bos tbv wonen breder mogelijk is.*

Voor gebieden die in de Omgevingsvisie zijn aangemerkt als hoofdgroenstructuur geldt zoals gezegd een terughoudend beleid wat betreft het toevoegen van nieuwe bebouwing. Dit is een onveranderd uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden aan de uitgangspunt uit de Omgevingsvisie getoetst.

De bospercelen zijn zeker sinds 2013 bekend als hoofdgroenstructuur van Zwolle. De nieuwe omgevingsvisie heeft daar niets aan veranderd. Feit is dat woningbouw op deze locatie ook onder het oude bestemmingsplan en structuurplan nooit is toegestaan. En terecht. Het gaat hier om een waardevol stuk bos dat wel degelijk deels opgeofferd zal worden voor woningbouw, als de initiatiefnemer zijn zin krijgt. Het plan voldoet het nog steeds niet aan de groene kaart, de regels voor participatie en tevens zijn er ecologische bezwaren. Tevens is er een stikstofberekening toegevoegd, die op verkeerde aannames gemaakt is, en in zijn geheel niet toegevoegd had mogen worden.

Daarnaast zou de structuur en kwaliteit versterkt moeten worden, die vooral bepaald wordt door een groen netwerk van open ruimten en landschappelijke bosjes. Er is ook op basis van het beleid 2008 (Structuurvisie 2020) geen ruimtelijk argument om van een (toen al bestaande) omschreven kwaliteit (landschappelijk bos) wonen te maken, ondanks dat dit gebied als woongebied was aangemerkt. Er was én is nl geen sprake van een ruimtelijk knelpunt, die zodanig zwaar weegt dat herbestemming naar wonen gerechtvaardigd is. Het is al meer dan 90 jaar een landschappelijk waardevol bos (hoofdgroenstructuur), dat al decennia als zodanig is bestemd door de raad van Zwolle.

Het beleid van Zwolle is als volgt:

De bestaande hoofdgroenstructuur die we behouden, beschermen en versterken. **Een werkwijze die we al decennia hanteren en waar we ook volop mee doorgaan.** Niets is zo kenmerkend aan Zwolle als het groen dat vanuit het buitengebied zonder onderbreking de stad in komt. De beroemde groene longen van Zwolle. We beseffen eens te meer, dat die longen goud waard zijn voor Zwolle. Voor mens, plant en dier!

Conclusie: Het ingediende plan mist zwaarwegende argumenten om het bestemmingsplan te wijzigen. Daar bovenop voldoet het ingediende plan niet aan de voorwaarden. Het voldoet niet aan omgevingsvisie 2030 Ons Zwolle van morgen. Er is geen 'overgangsrecht' van toepassing. Maar zelfs met een 'overgangsrecht' voldoet het niet aan het structuurplan 2020 en vigerende plannen. Het had direct afgewezen moeten worden.

4.4 Visie handhaving borging kwaliteit

4. *Op welke wijze zal er op de betreffende percelen met de huidige bestemming gehandhaafd gaan worden om de kwaliteit van het bos te waarborgen?*

Een belangrijke voorwaarde die gesteld is bij het uitwerken van dit initiatief komt voort uit het Structuurplan, namelijk, dat het initiatief de structuur en de kwaliteit van de betreffende buurt moet versterken.

Er wordt middels een inrichtingsplan uitvoering gegeven aan de versterking van het groen. Door locatiespecifieke kenmerken en de beperkte omvang van de bebouwing is deze goed in te passen in de bestaande structuur.

Verder is bij de anterieure overeenkomst een stuk gevoegd waarin is voorgeschreven hoe de kwaliteit en toekomstig onderhoud van het bos gewaarborgd wordt. Ook zijn er voorwaarden meegegeven over hoe de uitvoering moet plaatsvinden zodat het bos door de bouwwerkzaamheden geen nadelige gevolgen ondervindt.

Uiteindelijk zal het bestemmingsplan voor de locatie aan de Nemelerbergweg, als het verder in procedure wordt gebracht, ter besluitvorming over de vaststelling worden voorgelegd aan uw raad. De verschillende belangen die uit de zienswijzen naar voren komen worden dan uiteengezet en aan u voorgelegd.

Een belangrijk vertrekpunt is dat iedere inbreiding de structuur en de kwaliteit van de betreffende buurt moet versterken. Eén van de ruimtelijke kwaliteiten van Berkum Brinkhoek is dat ze doorregen is met een groen netwerk van open ruimten en kleine landschappelijke bosjes, die de wijk een kenmerkend geleed en landelijk karakter geven.

Met de opoffering van bos en een verstening van het perceel wordt juist het omgekeerde bereikt en verslechterd daarmee de kwaliteit van de buurt.

De areaalafname (minder bos) is een verzwakking van het groen. Als je verplicht wordt om de te kappen bomen te compenseren, om de groene inrichting te versterken draai je de normale logica helemaal om. Toevoeging van verstening/bebouwing gaat tegen het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

Daarnaast zijn er aanwijzingen dat de beoogde ontwikkeling afbreuk doet aan de bestaande biodiversiteit op dit bosperceel (zie ecologisch rapport Alcedo dd 24-09-2021 Aanvullend onderzoek huismus, vleermuizen, egel, kleine marterachtigen). Dit is in strijd met één van de belangrijke uitgangspunten van de Omgevingsvisie 2030, waarin wordt gesteld dat "Bij verandering in de hoofdgroenstructuur we streven naar behoud en/of verbetering van de biodiversiteit".

Tevens is gebleken dat de eigenaar van de bospercelen continu tegen de planregels van de gemeente ingaat. Op 9 september 2022 heeft u als gemeente besloten dat alle illegale opstallen inclusief het vrijkomende (sloop) materiaal van de bospercelen O 2237 en O 2238 voor 1 december 2022 verwijderd dienen te worden en verwijderd te houden. Zo niet verbeurt de eigenaar een last onder dwangsom.

De eigenaar heeft conform de last onder dwangsom aan de volgende overtredingen zich schuldig gemaakt:

- Overtreding artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo
- Overtreding artikel 2.3a lid 1 sub a Wabo
- Overtreding artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo

De eigenaar van de percelen heeft vervolgens laten zien dat hij weinig tot geen waarde hecht aan natuurwaarden, zoals deze in het bestemmingsplan / Groene Kaart en Omgevingsvisie zijn vastgesteld. Dit zijn namelijk respectievelijk 'bos', hoofdgroenstructuur, raamwerk 'landschap', raamwerk 'natuur'. Kortom een hoogstaand ecologisch gebied met haar natuurlijke, zeldzame en beschermde bewoners die op de rode lijst staan.

Wij hadden verwacht dat het slopen in zo'n precair gebied met minimale schade aan het bos zou worden uitgevoerd. Helaas bleek onze verwachting niet terecht. Het begint eind oktober 2022. De eigenaar verschijnt met een flinke kettingzaag. Eerst zaagt hij het 'toegangshek' weg. Om vervolgens de complete struiklaag tot diep in het bos te verwijderen. Alles wat voor de kettingzaag komt, wordt met de grond gelijkgemaakt. De natuurlijke schuillaag voor de egels, marters en reeën wordt door de eigenaar verwijderd. De eerste 25 meter bos bevat geen enkel twijgje meer.

Vervolgens komen de containers. De eerste containers staan nog aan de rand van het pad. Onzes inziens de enige juiste plek. De nieuwe veel grotere containers worden, op aanwijzing van de eigenaar, zo diep mogelijk het bos in gereden. Blijkbaar was dit de reden voor het verwijderen van de struiklaag door de eigenaar. De containers worden afgezet. Dit weer ten koste van de nog aanwezige, kwetsbare kruidlaag. Als de volle containers opgehaald worden rijdt, de 6 (of 8 wiel) aangedreven vrachtwagen zich vast. De eigenaar had dit allemaal moeten weten. Het bos staat juist bekend om zijn mooie humuslaag en zanderige ondergrond. Daarom voelt onder andere de bedreigde knoflookpad zich hier zo thuis. Met een enorme shovel wordt de vrachtwagen uit het bos getrokken. Nog meer schade aan de kwetsbare ondergrond. Allemaal onnodig. Er was voldoende ruimte om de containers op het verharde pad te laten.

Het getuigt allemaal van weinig tot geen respect. Het is ons heel duidelijk geworden dat het niet de natuurwaarden zijn, waar de eigenaar waarde aan hecht.

Het is 1 december 2022 geweest. De eigenaar heeft de illegale opstallen verwijderd. De verharding/fundering ten behoeve van de opstallen heeft hij laten zitten. Ook is hij overgegaan tot het toepassen van dekzeilen. Het is net alsof het huis is gesloopt maar de meubels mogen blijven staan. Het bos wordt nu gebruikt als opslagplaats en stallingsplaats voor zijn aanhanger. Op verschillende plekken liggen nu verkeersborden, dakpannen, haardhout, een vuurkorf, bouw hout enz. Allemaal vrijkomende materialen uit de illegale bouwsels.

Dit kan onzes inziens niet de bedoeling zijn. De doelstelling van de gehele operatie is natuurlijk dat het bos in zijn natuurlijke staat teruggebracht dient te worden. Met de 'oplevering' van 1 december 2022 is dit natuurlijk compleet *niet* het geval.

We betreuren de gang van zaken. Daarnaast vinden we dat de eigenaar, terwijl hij al onder een vergrootglas ligt, een signaal afgeeft voor de toekomst.



Situatie 18 oktober 2022 er zijn nog geen werkzaamheden uitgevoerd



Situatie 5 november 2022 struiklaag verwijderd (foto op dezelfde positie)



Situatie 11 november 2022 containers zo diep mogelijk het bos in



Situatie 1 december 2022 (het gestelde termijn van handhaving is verlopen)



Situatie 1 december 2022 (De gestelde termijn van handhaving is verlopen)



Situatie 1 december 2022 (De gestelde termijn van handhaving is verlopen)



Situatie 1 december 2022 (De gestelde termijn van handhaving is verlopen)



Situatie 1 december 2022 (De gestelde termijn van handhaving is verlopen)

5.0 Wethouder licht de raad verkeerd voor

Op 31 oktober hebben wij gebruik gemaakt van het recht om bij de raad in te spreken. Aanleiding voor het inspreken waren de antwoorden van het college, op de vragen die vanuit de raadsleden van Groen Links eerder waren gesteld. Wij werden hier per toeval van op de hoogte gesteld, ondanks (schriftelijke) toezeggingen van de betrokken ambtenaren.

Wij kregen 5 minuten spreektijd om 19:30 uur. We vonden het belangrijk om tot het eind van de avond te blijven, om eventuele vragen van raadsleden nog te kunnen beantwoorden. Tot onze grote schrik en verbazing sprak wethouder Rots aan het eind van de avond de volgende woorden naar de voltallige raad. Hieronder hebben we de letterlijke gesproken woorden van wethouder Rots geciteerd.

“Het is misschien goed om er een paar dingen over te zeggen. Er ligt inderdaad een bestemmingsplan wijziging bij ons voor, die gaan we zorgvuldig behandelen. Zoals we alle bestemmingsplanwijzigingen behandelen, op een zorgvuldige manier. Over deze plek valt verder nog te zeggen dat er ook een afspraak staat ingepland met de insprekers en ondergetekende. Op de locatie waar het over gaat, staat al jaar en dag een recreatiewoning. Er ligt dus ook een hele geschiedenis bij dit perceel, waardoor er ook nog sprake is van overgangsrecht uit eerdere bestemmingsplannen. Dat even ter achtergrond voor de raad.”

Artikel 169 van de gemeentewet is als volgt: Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur. Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

De opstal had helemaal niet in deze context benoemd mogen worden. Wethouder Rots doet net alsof er legale status aan de opstal gegeven is. En versterkt dat nog een keer door te benoemen dat er ook nog sprake is van overgangsrecht uit eerdere bestemmingsplannen.

Mevrouw Rots licht hier de raad volledig onjuist voor. En zet dit nog kracht bij met het woord “zorgvuldig”.

Overgangsrecht bepaalt, op het in stand mogen houden van bestaand gebruik, dat voorheen rechtmatig was en door een nieuwe planologische situatie daarna niet meer. Dat kan per definitie geen betrekking hebben op een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. De opstallen zijn echter illegaal opgericht. Daarom kan er nooit sprake zijn van een overgangsrecht uit eerdere bestemmingsplannen. Dit is in 2012 door [REDACTED] (bouwkundig adviseur gemeente Zwolle) vastgesteld en opnieuw vastgesteld in 2018 door [REDACTED] (adviseur juridische planologie gemeente Zwolle).

Er mag daarnaast niet worden uitgegaan van de illegale realiteit. Anders zou immers illegaal handelen beloond worden en het daarmee zelfs in de hand kunnen werken. *Dat is nu precies wat er hier gebeurd.*

In het gesprek van 7 november 2022 brengen wij mevrouw Rots op de hoogte dat wat ze naar de raad gesteld heeft onjuist is. We proberen tot 3x toe mevrouw Rots te overtuigen om dit recht te zetten. Mevrouw Rots heeft echter expliciet gezegd dat ze dit niet gaat doen.

6.0 Tot slot:

De gemeente heeft volgens eigen zeggen nooit gehandhaafd door prioritering. Toen we erachter kwamen dat de kleinschalige illegale opstallen een springplank naar wonen boden (zie besluit anterieure overeenkomst), konden we niet anders dan [REDACTED] een handhavingsverzoek indienen. We vinden het erg vervelend dat we het “vuile werk” van de gemeente hebben moeten opknappen. Zeker gezien de tijd dat de gemeente al op de hoogte is van de illegaliteit op deze bospercelen.

Ten tijde van dit schrijven zijn alle kleinschalige illegale bouwsels van het terrein verwijderd. Daarbij heeft het handhavingsverzoek door onnodige fouten aan de kant van de gemeente, veel te lang geduurd.

Met als resultaat, een verweving met dit ontwerpbestemmingsplan, welke te pas en te onpas tot een verkeerde beeldvorming bij college en raad heeft geleid. Dit heeft het gehele proces nodeloos complex heeft gemaakt. Elke keer hebben we de mondelinge of schriftelijke beweringen opnieuw moeten ontrafelen.

Het plan is niets anders dan nieuwbouw in een bos waarvan de gronden uitsluitend bedoeld zijn voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Er is om regelgeving heen gewerkt en met een verkeerde beeldvorming naar college en raad gewerkt.

Een woning toevoegen gaat alleen maar ten koste van het bosrijke karakter.

Daarbij gaat niet alleen ten koste van het 90 jarige bos, maar ook nog ten koste van de directe burens, de visie van de raad en de natuurlijke bewoners van het bos zelf.

Het bij voorbaat ongewenste plan had nooit tot een ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt mogen worden. Wij maken bezwaar tegen dit ontwerpbestemmingsplan in het geheel.

Hoogachtend,

[REDACTED]

4 Op weg naar een omgevingsvisie deel 2

De afgelopen periode is intensief gewerkt aan deel 1 van de omgevingsvisie voor de gemeente Zwolle: kernopgaven en ambitie. Het feit dat we spreken over deel 1 houdt in dat we er nog niet zijn. De kernopgaven en ambities moet verder vertaald worden naar de fysieke leefomgeving. Waar deel 1 vooral de 'wat-vraag' beantwoordt gaat deel 2 in op de uitwerking van 'wat-vraag' en de 'waar en hoe-vraag'.

Dit hoofdstuk beschrijft het vervolg op weg naar een omgevingsvisie deel 2. Dit hoofdstuk beschrijft ook de status van deel 1 van de omgevingsvisie ten opzichte van het huidige Structuurplan 2020.

4.1 De Omgevingsvisie en de implementatie van omgevingswet

In de omgevingsvisie komt al het beleid voor de fysieke leefomgeving, integraal en in samenhang samen. De inhoud van de visie geeft richting aan het op te stellen omgevingsplan. Een omgevingsplan is een nieuw instrument dat alle bestaande bestemmingsplannen en gebiedsgerichte verordeningen zal vervangen. De omgevingsvisie vormt ook de basis voor eventueel op te stellen programma's. Als je de instrumenten in onderlinge samenhang beziet, vormt de omgevingsvisie de bovenste trede van het nieuw te ontwikkelen beleid en regels in het kader van de Omgevingswet. (Zie schema 'De Omgevingswet in Zwolle in een oogopslag' in bijlage 1).

De Omgevingswet is nog in ontwikkeling. Dit betekent dat wij nu geen omgevingsvisie (kunnen) maken die 100% Omgevingswet-proof is. In Zwolle anticiperen we met de Omgevingsvisie deel 1 op de Omgevingswet door nu de kern van de visie met de Zwolse kernopgaven en ambities te formuleren. Vervolgens zullen deze kernopgaven en ambities voor de stad in deel 2 verder worden uitgewerkt tot de uiteindelijke omgevingsvisie.

4.2 Status omgevingsvisie deel 1

Wat betekent vaststelling van het eerste deel, omgevingsvisie deel 1, voor het bestaansrecht van het Structuurplan 2020, zoals die is vastgesteld in juni 2008? Deel 1 is immers "slechts" een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dat betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

1. In het onderstaande wordt weergegeven hoe het Structuurplan 2020 en de omgevingsvisie deel 1 zich tot elkaar verhouden. Zolang de omgevingsvisie deel 2 immers niet is vastgesteld, worden bestaand beleid en visies niet ingetrokken. Waar in het onderstaande wordt gesproken over het Structuurplan 2020 worden eveneens andere structuurvisies, waaronder structuurvisie Vechtcorridor Noord, bedoeld. Nieuwe ontwikkelingen die niet passen in vigerende bestemmingsplannen dienen eerst te worden bezien in het licht van de omgevingsvisie deel 1:
 - Is een ontwikkeling strijdig met de in omgevingsvisie deel 1 omschreven hoofdlijnen, dan is raadpleging van het Structuurplan 2020 niet meer nodig. Er zal niet worden meegewerkt aan de nieuwe ontwikkeling; ook niet als deze wel passend zou zijn geweest in het Structuurplan 2020.
 - Indien de nieuwe ontwikkeling echter niet strijdig is met de in omgevingsvisie deel 1 omschreven hoofdlijnen, zal deze vervolgens

worden getoetst aan het Structuurplan 2020. Als de nieuwe ontwikkeling wel in strijd is met het Structuurplan 2020, kan in beginsel niet worden meegewerkt aan de ontwikkeling. Op termijn zal dit wellicht wel kunnen, omdat het initiatief immers niet in strijd is met de hoofdlijnen uit omgevingsvisie deel 1, maar nader onderzoek en verdere detaillering is nodig in omgevingsvisie deel 2, alvorens tot een integrale afweging te kunnen komen. Zolang omgevingsvisie deel 2 niet voorhanden is, ontbreekt die mogelijkheid. Een uitzondering op afwijzing is evenwel mogelijk, als voldoende onderzoek is uitgevoerd en als, mede daardoor, voldoende kan worden gemotiveerd waarom het initiatief passend zal zijn in de omgevingsvisie deel 2.

- Indien de nieuwe ontwikkeling past binnen de omschreven hoofdlijnen uit omgevingsvisie deel 1 en tevens passend is in het Structuurplan 2020, dan kan het initiatief verder in behandeling worden genomen.
2. Onder een nieuwe ontwikkeling wordt die ontwikkeling verstaan, die wordt ingediend op een moment nadat deel 1 van de omgevingsvisie is vastgesteld. Onder indienen wordt elke vorm van schriftelijke inbreng verstaan, die leidt tot het in behandeling nemen van het initiatief. Dat hoeft dus nog geen officiële aanvraag omgevingsvergunning of wijziging bestemmingsplan te zijn.
 3. Ontwikkelingen die al in behandeling zijn, op enig moment gelegen vóór de vaststelling van de Omgevingsvisie deel 1, zullen worden afgehandeld volgens het regime dat voor dit initiatief het meest gunstig is. Dat een ontwikkeling in behandeling is, moet blijken uit een schriftelijke vorm van correspondentie of verslaglegging. Aan deze regeling ligt ten grondslag dat hangende de behandeling van een initiatief de spelregels niet veranderd moeten worden, tenzij deze gunstiger uitpakken. Er wordt dan ook getoetst aan het Structuurplan 2020, met welke toetsing al een

aanvang was genomen, na de intake van het initiatief. Past het initiatief daarin niet, dan kan alsnog worden getoetst aan de Omgevingsvisie deel 1. Indien het daarin wel past, dan zal de strijdigheid met het Structuurplan niet worden tegengeworpen, maar zal het initiatief verder in behandeling worden genomen. Past het initiatief niet in Omgevingsvisie deel 1, maar wel in het Structuurplan 2020, dan kan hem dit niet worden tegengeworpen en zal het initiatief verder in behandeling worden genomen.

4.3 Wat gaan we concreet doen in het vervolgtraject?

Deel 1, de kernopgaven en ambities voor de stad, zal na vaststelling door de gemeenteraad, verder worden opgebouwd tot deel 2. Wat is daarbij van belang en wat gaan we daarvoor doen?

1. Het formuleren van basiswaarden en ruimtelijke kwaliteiten van gebieden in Zwolle

Als algemeen uitgangspunt hanteren we het principe om met het beschikbare instrumentarium het maximale te halen uit de ontwikkelingen in de stad en dat er sprake moet zijn van een bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. Meervoudige waardecreatie noemen we dat. Het gaat daarbij om behouden en ontwikkelen van de bestaande kwaliteiten van de fysieke leefomgeving en het toevoegen van nieuwe kwaliteit door het benoemen van meekoppelkansen. Om dit te kunnen doen brengen we in het vervolgtraject van de omgevingsvisie het volgende in beeld brengen:

- De basiswaarden van Zwolle per gebied (denk aan het huidige gebiedsgerichte milieubeleid)
- De (ruimtelijke) kwaliteiten (cultuurhistorie, ecologie, landschap, groen, etc) van de gemeente Zwolle per gebied.

1 Een nieuwe toekomstvisie voor Zwolle

1.1 Missie en topambities

Missie van de stad

Vooruitkijken is net als met een verrekijker de toekomst zoeken. Je ziet bibberende fragmenten, soms mooie vergezichten en zo nu en dan ook schrikbeelden. Het is zo moeilijk overzicht en zekerheid te krijgen waarop je een koers kunt uitzetten. En het lijkt wel alsof de veranderingen in onze samenleving zich steeds sneller voltrekken. Het helpt dan ook om eens achterom te kijken. Wat hebben we in Zwolle de afgelopen 15 jaar voor elkaar gekregen? De afbeelding 'Stadsontwikkeling Zwolle : 2005-2020' (pagina 10)) laat een indrukwekkende hoeveelheid ontwikkelingen zien, groot en klein. En de bewoners en bezoekers waarderen het. Zwolle heeft zich ontdaan van haar bescheidenheid en ontpopt zich tot een levendige, krachtige en zelfbewuste grote stad in een krachtige regio. Dat we dat samen voor elkaar hebben gekregen, geeft vertrouwen in de toekomst. Stel dat Zwolle de komende 15 jaar zich zo verder ontwikkelt? Dan vullen we op termijn die kaart aan totdat bijna de gehele stad is ingekleurd. Of te wel, de stad is nooit af maar altijd klaar.

Vanuit dat besef van een beloftevolle toekomst is 'het Zwolle van Morgen 2030' als missie voor de omgevingsvisie geformuleerd.

'Mensen maken de stad, de stad is zo ingericht dat jij er, in vrijheid en veiligheid, die dingen kunt doen die voor jou belangrijk zijn. We gebruiken de groei om de stad te vernieuwen, te verbeteren, completer en gevarieerder te maken. Toekomstbestendigheid zien we als een kans onze innovatieve kracht te versterken. Het doorademt ons denken, plannen en doen. Het is de opgave Zwolle continue aan te passen aan veranderende maatschappelijke vragen en ruimtelijke uitdagingen. Het perspectief van Zwolle is groei en beweging. Zwolle durft 'groot' te zijn en laat zich met haar sterke economie en stad van kwaliteiten landelijk zien'.

De vertaling van de missie naar de omgevingsvisie leidt tot drie kernopgaven, een drager en een fundament. Schematisch geven we dat weer in het zogenaamde 'Huis van Zwolle'.

Elk van de onderdelen van het huis: het fundament, de drie kernopgaven en het fundament leidt tot een topambitie. De vijf topambities geven de koers aan voor de ontwikkeling van de stad. Ze geven aan wat ons de komende jaren te doen staat. De vijf topambities in de omgevingsvisie zijn:

1. Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad

De mensen maken de stad. Het menselijk kapitaal is de drager van de stad. Het gaat om mensen die in Zwolle wonen, werken of de stad gebruiken. Zwolle geeft je de mogelijkheid om jezelf te ontplooiën en daarmee van toegevoegde waarde te zijn voor de stad.

De stad Zwolle is de plek waar mensen elkaar graag ontmoeten, waar wat te beleven valt en waar je je verbonden voelt met de mensen om je heen, met de stad en met de rest van Nederland. We creëren een stedelijk ecosysteem met optimale fysieke en sociale verbindingen, zodat de stad maximaal als netwerk fungeert.

2. Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten

De fysieke stad is ons fundament. De stad Zwolle en haar natuurlijke omgeving is van grote kwaliteit, die we willen behouden en versterken. De historisch gelaagde en waardevolle stad en landschappelijke omgeving zorgt voor een sterke identiteit en een gezamenlijke trots.

3. Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio

Als levendige en bruisende stad nodigt Zwolle uit en is

zo ingericht dat overheid, ondernemers, onderwijs en onderzoek in het stedelijke en regionale netwerk kunnen innoveren en excelleren. In samenspraak met de regio presenteert Zwolle zich als centrumstad met kwaliteit en een uitstekende bereikbaarheid. In 2030 is het grote centrumgebied een vanzelfsprekendheid en in omvang en uitstraling passend bij de centrale rol die Zwolle in de regio heeft. Voor nieuwe bebouwing geldt dat eerst wordt gezocht naar binnenstedelijke locaties. Het gaat erom de groei van de stad maximaal te benutten om de stad van binnenuit te vernieuwen. Dit geldt niet alleen voor woningen, maar voor alle nieuw toe te voegen functies in de stad.

4. Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal

Het veranderende klimaat en de eindigheid van niet-hernieuwbare energie, vraagt om een stevige ambitie

voor klimaatbestendigheid en energieneutraliteit. We verzilveren de kansen die klimaatbestendigheid en energieneutraliteit bieden en dragen daarmee bij aan de kwaliteit van de stad.

5. Zwolle nodigt uit om samen te werken aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen

Iedereen kan in Zwolle comfortabel, veilig en duurzaam leven, wonen en werken. We creëren ruimte die nodig is om de mensen en de stad te laten groeien; om te versnellen en te bezinnen. We bieden overzicht, stemmen af en zorgen ervoor dat er gekozen kan worden. We bieden maatwerk op alle niveaus: op het niveau van de stad, stadsdelen, wijken en buurten, met aandacht voor onderlinge verbindingen.





voorstel

Zwolle

Openbaar

Onderwerp Anterieure overeenkomst Nemelerbergweg 3a
Versienummer 1

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant

Afdeling PPP

Telefoon

Email

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven

Begroting wijzigen Nee

Dekking ten laste van N.v.t.

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd

Portefeuillehouder

Raad

☐ Informatienota voor de raad

☐ Opinienota voor de raad

☐ Beslisnota voor de raad

☒ n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1 – Zakelijke beschrijving

Bijlage 2 – Publicatie

Bijlage 3 – Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (niet openbaar)

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de eigenaar van perceel gemeente Zwolle, sectie O, nummers 2237 en 2238, laatstbedoelde te weten
- 2 in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;



voorstel

Zwolle**Beslisnota voor het college**

Datum 14 maart 2022

- 3 Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 3, te weten de anterieure overeenkomst inclusief bijlage, totdat het bestemmingsplan "Berkum, Nemelerbergweg 3a" is vastgesteld.

De burgemeester besluit:

- 4 Het afdelingshoofd van de afdeling ZWRP te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en de eigenaar van perceel gemeente Zwolle, sectie O, nummers 2237 en 2238, laatstbedoelde te weten [REDACTED] te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen



voorstel

Zwolle

Datum 2 maart 2022

Inleiding

Initiatiefnemer is van plan na sloop van de bestaande recreatieve opstallen, één vrijstaand woonhuis met aan- en toebehoren en een carport op de plaats van de bestaande carport wenst te ontwikkelen en realiseren, op zodanige wijze dat het bouwplan bijdraagt aan het beboste landelijke karakter van (de omgeving van) het plangebied.

Teneinde het particulier initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart. Daarin is onder meer de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid uitgewerkt en beargumenteerd.

Bestemmingsplan "Berkum, Nemelerbergweg 3a" bevat een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Hierdoor is de gemeente verplicht de gemaakte en te maken kosten te verhalen op de ontwikkelaar, te weten: [REDACTED]. Dit kan door vóór vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst af te sluiten of, indien en voor zover dit niet lukt, een exploitatieplan gelijktijdig vast te stellen met het bestemmingsplan.

In dit geval hebben de gesprekken tussen de gemeente en [REDACTED] tot bijgevoegde anterieure overeenkomst geleid.

Beoogd effect

Het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en [REDACTED]. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over sloop van de bestaande recreatieve opstallen gevolgd door de realisatie van één vrijstaand woonhuis met aan- en toebehoren en een carport op de plaats van de bestaande carport, het bijdragen aan het beboste landelijke karakter van (de omgeving van) het plangebied, omliggende infrastructurele werken en het wettelijk verplicht kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet.

Argumenten**1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal**

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op [REDACTED]. In dit geval hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst. In die overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

1.2 De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen vast

Deze anterieure overeenkomst is een vervolg op de brief ruimtelijke initiatieven waarmee initiatiefnemers hebben ingestemd. Met Initiatiefnemers zijn in haalbaarheidsfase reeds schriftelijke afspraken gemaakt over onder andere de nog uit te voeren onderzoeken voor het bestemmingsplan, nadere uitwerking van de conceptplannen, participatie en communicatie. Initiatiefnemers hebben toen reeds een deel van de gemeentelijke kosten betaald.

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over de (her)ontwikkeling, zoals bestemmingsplanprocedure, en aanpassing van de omliggende infrastructuur, tijdvak en fasering. Vastlegging van deze afspraken is voor Nemelerbergweg 3a noodzakelijk.

2.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

3/5



voorstel

Zwolle

Datum 2 maart 2022

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden in een nieuwsblad.

2.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd
Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

3.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens
In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld de anterieure op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob) niet openbaar te maken.

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld de anterieure op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar te maken totdat het bestemmingsplan Nemelerbergweg 3a is vastgesteld.

Verdere toelichting staat in de paragraaf openbaarheid aan het slot van dit voorstel.

4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd ZWRP past in de afhandeling van het initiatief

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het particuliere initiatief door de Projectleider ruimtelijke initiatieven van de afdeling PPP wordt afgehandeld is het advies, mede gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd ZWRP.

Risico's

Het risico is dat de contractspartij de verplichtingen niet nakomt. Op basis van hetgeen is opgenomen in de overeenkomst en het Burgerlijk Wetboek kan nakoming gevorderd worden.

Financiën

De ambtelijke kosten voor dit particuliere initiatief worden door middel van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij [REDACTED]. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekeningen van [REDACTED] komt.

4/3

**Zwolle**

Datum 2 maart 2022

Communicatie

De plannen voor de woning zijn persoonlijk besproken met direct aangrenzende burens (nummer 3). Zij staan positief tegenover het plan. Andere omwonenden worden per brief geïnformeerd over het plan. In de brief wordt aangeboden om, wanneer gewenst, een persoonlijke toelichting op de plannen te krijgen. Tijdens het vervolgproces/bouwproces worden omwonenden per mail geïnformeerd over de voortgang.

De contractpartner wordt geïnformeerd over uw besluit. De bijgevoegde publicatie, bijlage 1, wordt binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd. De in de publicatie genoemde zakelijke beschrijving van de overeenkomst, bijlage 2, kan binnen de in de publicatie genoemde termijn worden opgevraagd.

Vervolg

Na uw instemming wordt de anterieure overeenkomst ter ondertekening aan de wederpartij aangeboden. Het bestemmingsplan "Berkum, Nemelerbergweg 3a" ligt momenteel ter inzage of wordt ter inzage gelegd. Na het beantwoorden of verwerken van eventuele zienswijzen wordt het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar, met uitzondering van de bijgevoegde anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is eerst openbaar vanaf vaststelling van het bestemmingsplan.

In de anterieure overeenkomst zijn onder andere de kosten opgenomen die de initiatiefnemer aan de gemeente dient te vergoeden. Dit zijn kosten voor de inzet van het ambtelijke apparaat voor onder andere de planbegeleiding, het beoordelen en in procedure brengen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan, het opstellen van de anterieure overeenkomst. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers is de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar totdat het bestemmingsplan "Berkum, Nemelerbergweg 3a" is vastgesteld.