



gemeente

Weststellingwerf

Nota zienswijzen

***Ontwerpbestemmingsplan “Wolvega,
Groene hart van Wolvega”***

Gemeente Weststellingwerf

Laatst bewerkt op: 5 april 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Procedure voorliggend voorontwerpbestemmingsplan	5
2	Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Binnengekomen zienswijzen	6
3	Wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan	17

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Wolvega, Groene hart van Wolvega” te Wolvega (met identificatienummer NL.IMRO.0098.BPHetGroeneHart-ON01) behandeld.

De gemeente Weststellingwerf is voornemens om dit gedeelte van het centrumgebied te herontwikkelen. Enkele bestaande verouderde panden worden gesloopt, ten behoeve van de realisatie van nieuwe gestapelde woongebouwen (circa 60 appartementen) met een commerciële plint (circa 1.445 m²) op de begane grond, parkeergelegenheid in twee te realiseren parkeergarages en de aanleg van openbaar groen/inrichting openbare ruimte op maaiveldniveau.

Het plangebied ligt in het centrumgebied van de kern Wolvega in de gemeente Weststellingwerf. Het betreft globaal het gebied vanaf het pastorieplein tussen de Hervormde kerk tot aan de onbebouwde gronden achter het Huize Lindenoord welke grenzen aan de achterliggende woonwijk

1.2 Procedure voorliggend voorontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Na voorafgaande publicaties via officiële bekendmakingen.nl en het gemeentelijke huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 december 2023 t/m 12 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan ‘Wolvega, Groene hart van Wolvega’ ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis van de gemeente Weststellingwerf te Wolvega worden ingezien. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website <https://www.weststellingwerf.nl/ontwerpbestemmingsplan-groene-hart-van-wolvega-ligt-ter-inzage> en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze naar voren brengen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn een tiental indieners die gebruik hebben gemaakt van het recht om een mondelinge- of schriftelijke inspraakreactie in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk.

In paragraaf 2.2 worden de binnengekomen zienswijzen genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. Ten slotte zal elke zienswijze worden afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet (gedeeltelijk) heeft geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

2 Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

2.1 Inleiding

Door verschillende betrokkenen zijn zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als reclamanten of indiener(s).

Het college van Burgemeester en wethouders heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De ingediende zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en afgewogen.

2.2 Binnengekomen zienswijzen

1. Zienswijze 1 en 9 (naar inhoud en strekking gelijkloidend)

Reclamant wil een bezwaar maken tegen de bouwplannen betreffende het voorgenomen vijf verdiepingen tellende appartementencomplex op de locatie van het voormalige Blokker-pand. In de ingediende zienswijze heeft reclamant aangegeven welk pand het betreft waar het bezwaar op ziet, en waar de woning van reclamant is gelegen.

De realisatie van een dergelijk hoogbouwproject in directe nabijheid van zijn woning baart reclamant zorgen. Ten eerste voorziet reclamant een aanzienlijke inbreuk op zijn privacy, aangezien de bewoners van het beoogde complex volgens reclamant direct zicht zullen hebben op zowel de tuin als de bovenverdieping van zijn woning. Ten tweede zal de toename van schaduw in diens tuin waarschijnlijk verder versterkt worden. Reclamant sluit af met enkele weergaves waarmee hij aangeeft dat het voorgenomen bouwproject volgens hem zal leiden tot een substantiële vermindering van diens woongenot.

Beantwoording:

Reclamant heeft aangegeven dat hij de plannen voor herontwikkeling van het centrum toejuicht, alleen niet specifiek de realisatie van het appartementencomplex op deze plek, aangezien dat tot zorgen leidt vanwege mogelijke inbreuk op de privacy, een toename van de schaduwwerking en het verlies van woongenot. Echter, op basis van jurisprudentie concludeert de gemeente dat de belangen van reclamant niet substantieel worden geschaad. Met betrekking tot de zorgen omtrent privacy is namelijk vastgesteld in eerdere jurisprudentie dat een bepaalde mate van inkijk of zicht op een woning niet per definitie een schending van privacy vormt, zolang deze niet excessief is en er geen ernstige inmenging in het privéleven plaatsvindt. Dit betreft ondermeer de uitspraken van 20 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:523, 22 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1106, 29 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1816, en 9 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2926. De afstand tussen de woning van reclamant en het beoogde appartementencomplex, evenals de aanwezigheid van privacy beschermende maatregelen volgens het Bouwbesluit en het Burgerlijk Wetboek, minimaliseert de potentiële inbreuk op diens privacy. Daarbij is het volgens vaste rechtspraak zo dat aan het wonen in een dorps- of stadscentrum inherent is dat er enige inkijk of kans op inkijk is, waardoor er volgens de jurisprudentie niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot. In dit verband wordt hier gewezen op de uitspraken van 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1285, 29 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1816, en 9 december

2020, ECLI:NL:RVS:2020:2926. De conclusie is dan ook dat in voorliggend geval als gevolg van de vaststelling voor deze plannen geen onevenredige inbreuk op de privacy van reclamant ontstaat.

Wat betreft de gevreesde schaduwwerking heeft de rechter in diverse zaken (zoals bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2023:1364) geoordeeld dat enige afname van zonlicht in een tuin als gevolg van een nieuwbouwproject niet automatisch leidt tot een onrechtmatige situatie, mits de mate van schaduwwerking binnen aanvaardbare grenzen blijft. In het voorliggende plan is de situering van het appartementengebouw zodanig ten noordoosten van de woonruimte van appellant gesitueerd, dat verwacht wordt dat de toename van schaduw beperkt zal zijn (binnen de toelaatbare grenzen). Het appartementengebouw zal onder meer moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit en het Burgerlijk Wetboek. De inkijk vanuit het appartementengebouw wordt door deze regels gereguleerd en zal daarmee zeer beperkt zijn. Van een significante aantasting van het woongenot door inkijk van de bewoners van het appartementen complex, in de woonruimte en de tuin van reclamant, zal dan ook geen sprake zijn.

In voorliggend geval zal in de nadere planuitwerking, tot aan de omgevingsvergunningsaanvraag voor bouwen toe, aandacht zijn voor de vormgeving van het pand en voor de overgang naar de omliggende bestaande woningen en percelen. Een en ander zal zodanig (bouwkundig) worden ingericht en vormgegeven dat potentiële inbreuk op de privacy/woongenot van de omwonenden zoveel als mogelijk voorkomen wordt.

Conclusie :

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2.

Reclamant heeft het bestemmingsplan digitaal bekeken alsmede de lokale media gevolgd.

Reclamant doet enkele suggesties aan de gemeente inzake de parkeergarages.

Als punt 1 adviseert hij om meer parkeerplaatsen te realiseren. Om een parkeergarage meer efficiëntie te geven zouden er in ieder geval 2 parkeerlagen per garage (i.p.v. één laag zoals nu beoogd) gewenst zijn om een goede hoeveelheid parkeerplekken te realiseren in vergelijk met de overhead ruimte (inritten/uitritten voor auto's en ook de ingang-uitgang voor voetgangers). Ook verwacht reclamant dat een extra parkeerlaag in één garage relatief goedkoper is dan 2 enkele lagen in twee aparte garages.

Als punt 2 stelt reclamant een vraag over budget, kostenraming en beschikbare middelen. De getallen die reclamant heeft gezien zijn in zijn ogen "buitensporig hoog voor het realiseren van een beperkt aantal parkeerplekken ondergronds". Mocht het qua kosten tegenvallen, dan zit reclamant niet te wachten op ook nog eens betaald parkeren bijvoorbeeld. Hij suggereert dan ook om in dat geval (boven budget) kosten te besparen door 1 of geen parkeergarages te bouwen.

Beantwoording:

Naar aanleiding van deze zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan en de suggesties met betrekking tot de parkeergarages, wil de gemeente reclamant danken voor zijn betrokkenheid en input. Van de suggestie om meer parkeerplaatsen te realiseren en om de

parkeergarages efficiënter in te richten door het toevoegen van extra parkeerlagen heeft de gemeente kennis genomen. Het optimaliseren van de parkeercapaciteit is een belangrijk aandachtspunt bij projecten van deze aard en omvang. De plannen voor de parkeergarages (zoals hoeveelheid parkeerplaatsen, aantal lagen) zullen nog nader worden uitgewerkt in de verdere planvorming. De mogelijke situering van de parkeergarages is wel reeds in dit bestemmingsplan vastgelegd en andere liggingen zijn daarmee niet mogelijk.

Het is begrijpelijk dat reclamant bezorgd is over de financiële aspecten van het project, gezien de kosten die gepaard gaan met de realisatie van ondergrondse parkeergarages. Gesteld wordt echter dat de gemeenteraad reeds heeft besloten om gelden vrij te maken voor de realisatie van de centrumplannen, waaronder oplossingen voor de parkeerbehoefte. Daarmee is reeds gekeken naar het budget en de kostenramingen. De suggestie om kostenbesparende maatregelen te overwegen indien de kosten hoger uitvallen dan verwacht, zoals het niet bouwen van parkeergarages of het vermijden van betaald parkeren, wordt genoteerd. Bij het uiteindelijk vormgeven het definitieve bouwplan zal zorgvuldig worden gekeken naar de financiële haalbaarheid. De gemeente waardeert de betrokkenheid bij dit proces en de suggesties zullen worden meegenomen in de verdere planvorming en besluitvorming zoals hiervoor beschreven.

Conclusie :

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze 3.

Reclamant heeft een drietal bezwaren tegen het planvoornemen, hierna puntsgewijs opgesomd.

Voormalig Blokkerpand

- Hoogbouw naast diens pand (2 meter van diens pand af) van 4 lagen hoog

- Hoogbouw naast diens woning (achteraan bedrijfspand) van 5 lagen hoog

Het bezwaar gaat over inkijk in diens woning en mogelijke inbreuk van de privacy.

Parkeergarage

Volgens reclamant is dit een goede oplossing voor de auto's van de bewoners, mits de ingang/toerit niet voor diens pand of uitrit is. Dit in verband met mogelijke overlast, verlichting dat in diens huis schijnt en mogelijk hangjongeren die bij de ingang gaan hangen. Men is heel benieuwd waar de uitrit komt.

Bouwen

Met de verbouwing dient rekening te worden gehouden met het feit dat het pand van reclamant geen goede fundering heeft maar op het zand ligt (dateert uit de 19e eeuw).

Beantwoording:

Reclamant heeft de zienswijze opgebouwd in drie onderdelen. Zodoende wordt in deze beantwoording dan ook in drie onderdelen hierop in gegaan.

Wat betreft onderdeel 1 wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1. Ook voor deze zienswijze 3 geldt dezelfde beantwoording.

Wat betreft onderdeel 2, het is in deze fase van de plannen nog niet bekend waar de in-uitrit exact gepositioneerd wordt, echter de zorgen van reclamant zijn bekend bij de gemeente, en deze zullen bij de nadere planuitwerkingen worden meegenomen.

Wat betreft onderdeel 3. Dit betreft een uitvoeringsaspect, dat geen onderdeel uitmaakt van de benodigde bestemmingsplanprocedure en daarom in het kader van deze planologische procedure buiten beschouwing kan blijven. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal de ontwikkelaar en/of gemeente, daar waar van toepassing, uit hoofde van mogelijke aansprakelijkheid door middel van een schouw door een derde partij, de staat van de daarvoor in aanmerking komende gebouwen vastleggen. Mocht er schade ontstaan die een direct gevolg is van de bouw dan kan deze worden verhaald op de ontwikkelaar/aannemer/gemeente. Overigens zal bij de uitvoering van de werkzaamheden worden gekozen voor een werkwijze waarbij het risico op schade zoveel mogelijk wordt beperkt, bijvoorbeeld trillingsarm aanbrengen funderingen.

Conclusie :

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze 4.

Reclamant, de provincie, benoemt enkele punten in de zienswijze. Deze worden hierna opgesomd. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie en de gedane aanpassingen daaruit voortvloeiend resteren nog enkele punten.

Ruimtelijke kwaliteit/cultuurhistorie

De provincie constateert als eerste dat in de paragraaf over cultuurhistorie alleen de studie Pastorieplein-Analyse en scenario's is genoemd en dat niet wordt ingegaan op de inhoud van de studie. De studie over Huis Lindenoord wordt in zijn geheel niet genoemd. Zij verzoeken het plan hierop aan te vullen. Verder verzoeken zij om de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie te betrekken bij het stedenbouwkundige ontwerp in verband met de nabijgelegen monumenten.

Verder verzoekt de provincie om in de toelichting nader te onderbouwen dat de hogere bouwdelen met 3 en deels 4 bouwlagen met kap (de 'kops-einden) geen afbreuk doen aan de relatief lage oude dorpsbebouwing, de monumentale dorpskerk en relatief lage Huize Lindenoord.

Ten tweede verzoekt de provincie om in de regels van de bestemming bij de opgenomen afwijkingsmogelijkheid om de bebouwing maximaal 3 meter hoger uit te kunnen voeren dan de op de verbeelding aangegeven waarden, een extra voorwaardebepaling op te nemen. Voor een dergelijke afwijkingsmogelijkheid wordt geadviseerd om, gelet op de mogelijke effecten op de cultuurhistorische waarden, een waarborg te stellen in de vorm van een positief advies van de enkele kundige adviesinstanties.

Archeologie

Neem in de toelichting van het bestemmingsplan een aanvulling op waarin wordt verwezen naar de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" in het plangebied.

Stikstof

Opgemerkt wordt dat de berekening middels de nieuwste AERIUS-release is uitgevoerd. De provincie vraagt zich echter af of het diesilverbruik voldoende aannemelijk is voor de nieuwbouw van de appartementen.

Beantwoording:

Wat betreft de zienswijze wordt aangegeven dat na het ontvangen van deze reactie over het punt stikstof aanvullend overleg tussen de gemeente Weststellingwerf en reclamant heeft plaatsgevonden. Hierna wordt verder puntsgewijs op de zienswijze ingegaan.

- In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zal uitgebreider worden onderbouwd door de stedenbouwkundige van de gemeente wat de effecten zijn van de hoge delen in het plan op de lage, historische, omliggende bebouwing.*
- Wat betreft de suggestie van de provincie om advies op te vragen bij de RCE en gemeentelijke monumentencommissie op het ontwerp, wordt aangegeven dat de relevante afdelingen van de gemeente alsmede de stedenbouwkundige en externe stedenbouwkundigen van meet af aan bij het plan zijn betrokken. Dit komt ook tot uiting in het opgestelde Beeldkwaliteitsplan voor deze locatie, waarvoor een separate procedure wordt doorlopen, en dat als beleidsregel door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Bij het opstellen van de beleidsregel is gebruik gemaakt van de deskundigheid van een extern stedenbouwkundig/architectenbureau en Hûs en Hiem. Genoemde zorgen van de provincie worden dan ook verankerd in deze beleidsregel, die mede toetsingskader is voor de bouwaanvragen van de nieuwe ontwikkelingen.*
- De suggestie van het verbinden van meer voorwaarden aan de afwijkingsmogelijkheid om de goothoogte met 3 meter te kunnen verhogen, zoals een positief advies van de (gemeentelijke) monumentencommissie, wordt overgenomen en verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.*
- Inzake archeologie is het mooi om te horen dat de provincie hiermee kan instemmen, tevens zal dit expliciet in de toelichting worden genoemd dat er sprake is van het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie.*
- Inzake stikstof heeft een aanvullend overleg tussen de gemeente, de opsteller van het stikstofonderzoek en reclamant plaatsgevonden. Dit overleg heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van de uitgangspunten. De hierop gebaseerde nieuwe Aerius berekening heeft aangetoond dat er geen sprake is van een nadelig effect van de voorgenomen ontwikkeling op de natuurontwikkeling. De gewijzigde berekening is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen (vervangen).*

Conclusie :

Deze zienswijze geeft aanleiding tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze 5.

Reclamant woont aan de Lindenoord en heeft bezwaren tegen de hoogbouw in het plangebied. Reclamant geeft aan dat desbetreffende pand een goothoogte van 5.7 meter krijgt, waar dat nu rond de 3.3 meter zit. Daarbovenop komt dan nog het schuine dak. Gezien er in dit pand appartementen gerealiseerd worden, geeft dit volgens reclamant inbreuk op diens privacy. Inkijk, op wat voor manier dan ook, vanuit het nieuw te bouwen pand in de tuin/kamer van reclamant plus het wegnemen van daglicht door hoogbouw en eventuele (geluid) overlast van omwonenden in de toekomstige appartementen is aanleiding voor deze zienswijze.

Ook vreest reclamant voor de waardevermindering van diens woning. Tenslotte verwijst reclamant naar een brief gericht aan de gemeenteraad, met de strekking “verbeter de winkelstraat en stop met de veel te dure ontwikkeling van de centrumplannen”.

Beantwoording:

De zienswijze van reclamant bestaat feitelijk uit vier onderdelen, te weten stedenbouwkundige verschijningsvorm, privacy en bezonning, planschade en suggesties voor de winkelstraat. Wat betreft onderdeel 1 wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting, waarin de stedenbouwkundige verschijningsvorm van het plan wordt beschreven en waarin wordt aangegeven op welke manier deze ontwikkeling passend is in de omgeving.

Wat betreft onderdeel 2 wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1. Ook voor deze zienswijze 5 geldt dezelfde beantwoording.

Wat betreft onderdeel 3, indien reclamant van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van het privé- en zakelijk onroerend goed, kan hiervoor - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit betreft een verzoek om compensatie van de vermogensschade (vermindering waarde onroerend goed) of inkomensschade (omzetsdaling). Het gaat dan om schade die redelijkerwijs, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven.

Tot slot wordt in het kader van het vierde onderdeel, suggesties voor de winkelstraat, opgemerkt dat dit aspect buiten de planscope van deze ontwikkelingen is gelegen en er door de gemeenteraad is gekozen herontwikkeling van het centrumgebied te faciliteren. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 28 juni 2021 de centrumvisie vastgesteld. In deze visie is richting gegeven aan de toekomstige, gewenste, ontwikkelingen Dit bestemmingsplan regelt alleen de planologische mogelijkheden voor herontwikkeling van dit centrumgebied. Zodoende kan dan ook niet nader op deze brief gericht aan de gemeenteraad worden gereageerd, daar deze niet ziet op planologische aspecten of onjuistheden in het bestemmingsplan.

Conclusie :

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Zienswijze 6.

Reclamanten zijn het niet eens met het kappen van de boom achter Lindenoord 16, destijds moest deze blijven staan. Zij zijn dan ook van mening dat dit nog steeds moet. Ook zijn reclamanten tegen de bouw van de appartementen. Deze zouden te hoog worden. Ook al zou er eventueel een schadevergoeding tegen over komen te staan, dit kan het huidige wooncomfort en de woonvrijheid volgens reclamanten nooit vergoeden. Wij moeten dan zoveel vrijheid inleveren dit is onbetaalbaar.

Wat betreft de parkeergarage. Op dit moment is er al veel overlast van jongeren tegenover reclamanten in de straat, en voorzien alleen maar meer drugs en lawaai overlast doordat dit in de avond en nacht een nog grotere hangplek voor jongeren gaat worden

Beantwoording:

Het kappen van de betreffende boom is nodig voor de uitvoering van de plannen. Stedenbouwkundig gezien is het gewenst dat er aan de oostzijde van Huize Lindenoord begeleidende bebouwing komt. Om dit te realiseren moet de betreffende boom worden gekapt. De totale plannen in het gebied voorzien ook in een forse uitbreiding van de groenvoorziening. Hierbij zal er compensatie komen voor de gekapte boom. Als uit de uiteindelijke definitieve plannen blijkt dat de boom behouden kan worden, dan zal dit óók gebeuren.

Wat betreft de gevreesde waardevermindering van het pand van reclamant als gevolg van de "hoogbouw" in het plangebied, hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 3 van zienswijze 5, gelijkloidend qua strekking van de zienswijze. Wat betreft de gevreesde overlast of vermindering woonvrijheid, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.

Wat betreft de gevreesde overlast: om overlast te voorkomen, zullen de parkeergarages zo worden ingericht dat ongewenst gedrag wordt ontmoedigd. Zo zullen de parkeergarages niet zomaar toegankelijk zijn voor het publiek wat "niets" te zoeken heeft in deze garages. Daarnaast wordt er in het ontwerp van de garages rekening gehouden met maatregelen om overlast van hangjongeren te beperken.

Conclusie :

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze 7.

Reclamant heeft zowel een zienswijze ingediend als een lijst met vragen aan de gemeenteraad gestuurd. Gezien het college van B&W bevoegd is voor het doorgeleiden van een ontwerpbestemmingsplan naar de gemeenteraad, is alleen op de zienswijze ingegaan. De gemeenteraad heeft op 29 januari 2024 besloten de beantwoording van de lijst met vragen in handen te stellen van het college van burgemeester en wethouders.

Reclamant heeft enkele onderdelen waarop hij bezwaar indient.

- a. Omwonenden zouden zijn uitgenodigd om op de centrumplannen te reageren. Reclamant geeft aan dat hij geen uitnodiging had ontvangen, hoewel hij wel een omwonende is. Hij kon echter ook niet op de inloopavond van 14 september zijn en heeft daarom op 31 augustus zijn mening aan de gemeenteraad gezonden. Zijn brief heeft op de lijst van ingekomen stukken gestaan, maar hij heeft naar nu blijkt nooit een antwoord ontvangen van de gemeenteraad.
- b. Er zijn wel inloopavonden geweest, maar geen inspraakavonden, volgens reclamant. De plannen werden slechts toegelicht en verdedigd.
- c. Er ligt wel het rapport van BJZ.nu ter inzage, maar niet een door B&W vastgesteld ontwerp bestemmingsplan.
- d. Het plan is ingrijpend en beïnvloedt het leefklimaat in de gehele omgeving van het gebied.
- e. Het plan zal van grote invloed zijn op de verkeersstromen van en naar het centrum van Wolvega. Er is nog niet nagegaan hoe die stromen zullen lopen.
- f. Een flink aantal panden, vooral winkels, wordt gesloopt. Zij zullen een andere bestemming krijgen in het centrum. Er is niet aangegeven waar.
- g. Goede parkeerplaatsen op het Pastorieplein verdwijnen en zullen worden vervangen door een ondergrondse parkeergarage. Volstrekt overbodig volgens reclamant.

- h. In het plan ontbreekt elke verwijzing naar culturele voorzieningen zoals een dorps huis en een concert-, film- en theaterzaal.
- i. De financiële consequenties zijn onvoldoende aangegeven. Er worden vooral totaalcijfers gegeven. Zo is niet bekend hoe de eigenaren van de af te breken panden schadeloos worden gesteld en wat de kosten daarvan zijn. Ook de financiering van de twee ondergrondse parkeergarages is onvoldoende ingevuld. Onbekend is of kan worden gerekend op financiële middelen van derden.
- j. De onderzoeken waarop het plan is gebaseerd zijn onvoldoende wetenschappelijk verantwoord.

Beantwoording:

Punt a. Alle direct omwonenden van het plangebied zijn uitgenodigd per brief. Daarnaast is er een algemene bekendmaking geweest via de lokale media. Daarbij betrof dit een inloopavond van het voorontwerp-bestemmingsplan. Reclamant kan nu gebruik maken van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan, waar hij ook gebruik van maakt. Zodoende is reclamant niet in diens belangen geschaad. De brief is van 31 augustus 2023 is door de gemeenteraad voor kennisgeving aangenomen en alle raadsleden hebben kennis kunnen nemen van deze brief.

Punt b. Wat betreft de aard en omvang van de genoemde avonden wil de gemeente op deze plek aangeven dat de avonden dienden ter toelichting van de plannen. Eventuele op- of aanmerkingen konden dan nog verwerkt worden. De inloopavonden waren primair bedoeld als gelegenheid voor belanghebbenden om informatie te ontvangen en vragen te stellen. De gemeente is van mening dat er op deze manier voor iedereen de mogelijkheid was voor actieve betrokkenheid en inspraak in het proces.

Punt c. Het ontwerp-bestemmingsplan is door het college van B&W vastgesteld, en betreft derhalve nog geen vastgesteld bestemmingsplan. Dat gebeurt zodra de raad dit bestemmingsplan krijgt doorgestuurd ter besluitvorming, de nota zienswijzen maakt hier onderdeel van uit. De vaststelling is daarmee de eerstvolgende stap in dit proces. Het klopt dus dat er nu een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en geen vastgesteld bestemmingsplan, aangezien de planvorming nog niet zover in het traject is.

Punt d. De gemeente begrijpt dat reclamant zich zorgen maakt over de aard van het plan en de mogelijke impact ervan op het leefklimaat in de omgeving. De voorgenomen herontwikkelingen van het totale gebied is echter dusdanig vormgegeven en ontworpen dat het passend is in de omgeving en bijdraagt aan de gemeentelijke doelstelling voor dit gebied. Door het realiseren van de appartementencomplexen kan er een stedenbouwkundige impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied. Daarnaast kan het bijdragen aan de diversiteit en dynamiek van de woonomgeving. Bovendien zijn bij de ontwikkeling van het plan zorgvuldig alle aspecten meegenomen die het leefklimaat kunnen beïnvloeden. Dit omvat onder andere het waarborgen van voldoende groenvoorzieningen, het minimaliseren van eventuele overlast, en het integreren van duurzaamheidsmaatregelen.

Punt e. In de nota inspraak en vooroverleg en in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is reeds uitvoerig ingegaan op de verkeersaspecten van deze ontwikkeling. Hiernaar wordt op

deze plek dan ook naar verwezen. Geconcludeerd wordt dat voorgenoemde zorgen reeds zijn onderzocht.

Punt f. Het klopt dat ten bate van dit planvoornemen panden gesloopt worden. Deze komen weer terug op een andere locatie in het centrum van Wolvega of vinden een plaats in de nieuwe commerciële ruimte op de begane grond van het bouwplan. Verder is reclamant geen belanghebbende voor wat betreft deze ontwikkeling, dit specifieke aspect is iets tussen de gemeente en de pandeigenaren en/of ondernemers.

Punt g. Wat betreft de zorgen omtrent de noodzaak van de parkeergarages, hier is ook reeds in de nota inspraak en vooroverleg en in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan op ingegaan. Hier wordt dan ook geen herhaling van deze beantwoording en beschrijving opgenomen maar slechts verwezen naar genoemde plaatsen. Geconcludeerd wordt echter dat voorliggend plan uitvoering geeft aan de scenario's zoals onderzocht en besloten door de gemeenteraad. Aanvullend wordt opgemerkt dat het de gemeentelijke bedoeling is dat er een groene verblijfsruimte ontstaat in het centrum van Wolvega. In dat verband moet er een alternatief komen voor het bestaande parkeren op maaiveldniveau op onder andere het Pastorieplein. Extra parkeercapaciteit is alleen nodig in verband met de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwbouw van de appartementen en niet omdat er sprake zou zijn van een tekort aan parkeercapaciteit.

Punt h. Het voorgestelde bestemmingsplan heeft betrekking op specifieke bouwontwikkelingen binnen het plangebied en heeft als hoofddoel de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied te reguleren. De genoemde culturele voorzieningen vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan, en zijn daarom derhalve niet genoemd of getoetst. Het ontbreken van verwijzingen naar specifieke culturele voorzieningen in het plan betekent niet dat deze niet gewenst zijn of dat er geen ruimte voor is in de omgeving. Integendeel, dergelijke voorzieningen zijn een waardevolle aanvulling zijn op het sociale en culturele leven in de buurt. Het voorliggende bestemmingsplan vormt echter geen belemmering voor deze voorzieningen.

Punt i. Ten eerste geeft de gemeente aan dat de financiële afspraken tussen de eigenaren van de af te breken panden en de gemeente onderling worden gemaakt en niet van invloed zijn op externe belanghebbenden zoals reclamant. Deze afspraken zijn dan ook niet bedoeld voor derden en worden opgenomen in contracten tussen de betrokken partijen en vallen niet binnen de invloedssfeer van reclamant, deze heeft in deze fase geen inzicht in deze afspraken.

Ten tweede wil de gemeente benadrukken dat de gemeenteraad in de vergadering van 8 mei 2023 heeft besloten de financiële middelen beschikbaar te stellen c.q. te reserveren. Bij de concrete uitwerking van de plannen zal moeten blijken of de beschikbare c.q. gereserveerde middelen voldoende zijn. In het kader van het bestuursrecht is het belangrijk op te merken dat de reclamant ook op dit onderdeel geen belanghebbende is.

Punt j. Wat betreft dit onderdeel van de zienswijze merkt de gemeente het volgende op. Ten behoeve van de vastgestelde centrumvisie en het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Voor deze onderzoeken is gebruik gemaakt van bureaus, deskundigen en methodes

die veelvuldig worden gebruikt bij vergelijkbare vraagstukken. De betrouwbaarheid van deze onderzoeken is gebaseerd op uitgebreide wetenschappelijke studies en praktijkervaring. Er is dan ook geen enkele twijfel aan het resultaat van deze onderzoeken.

Conclusie :

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Zienswijze 8.

Reclamant heeft drie punten in de zienswijze opgenomen. De eerste gaat over de boom bij perceel 9966, Lindenoord 16. De wens is, indien de boom alsnog dient te worden gekapt, dat de tuinmuur die om deze boom heen loopt, recht getrokken wordt en aansluit op het nieuw te bouwen gebouw op perceel 9879. Het nieuw te bouwen deel zal gelijk moeten worden uitgevoerd als de bestaande muur met gelijke materialen, kleuren en afmetingen.

Ten tweede heeft reclamant de suggestie om de verbreding van het bouwvlak op perceel 9879 6 meter uit de achterste erfgrens (tussen 9966 en 9879) te laten starten, in plaats van direct).

Mocht dit niet het geval zijn, dan vreest reclamant voor het wegnemen van licht uit het huis en de tuin en het belemmeren van uitzicht.

Ten derde vreest reclamant voor ramen, deuren, dakkappen of balkons, die direct uitzocht hebben op het perceel van reclamant.

Beantwoording:

Punt a. De gemeente zal in overleg gaan met reclamant om te kijken of tot een voor alle partijen goede oplossing kan worden gekomen over het door de kap van de boom ontstane "hoekje" in het perceel. Uitgangspunt voor dat overleg is de oplossing zoals die door reclamant in de zienswijze is geformuleerd.

Punt b. Inzake de gewenste verkorting van het bouwvlak, stedenbouwkundig is het wenselijk dat er begeleidende bebouwing komt aan de oostzijde van Huize Lindenoord. Het inkorten van een gedeelte van de geplande bebouwing doet daaraan afbreuk. Uitgangspunt is dan ook dat de nieuwbouw de gehele lengte van de ruimte invult.

Punt c. In zijn algemeenheid wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, aangezien de aard en omvang van deze strekking van dit onderdeel van de zienswijze gelijk is. Daarbij is het goed om op te merken dat het bouwplan te allen tijde aan het Bouwbesluit moet voldoen.

Volgens het Bouwbesluit is het niet toegestaan om op de erfgrens ramen of andere openingen te maken die de privacy van de aanwonenden kunnen schenden.

Conclusie :

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Zienswijze 9.

Reclamanten, enkele ondernemers en omwonenden, zijn tegen de bouw van de appartementencomplexen en de parkeergarages. De gebouwen zouden te hoog zijn en niet in het centrum passen, naar aard en verschijningsvorm. Daarbij zou als gevolg van dit plan het Huize Lindenoord "in het niet" vallen. Ook vrezen zij voor het leefplezier van omwonenden.

Ten derde is het benodigde parkeerplaatsenaantal niet nodig volgens deze reclamanten, nu in de wijdere omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn (men verwijst naar enkele locaties). Als laatste twijfelt men aan de landschappelijke- en groene inrichting, omdat volgens deze reclamanten inpassing niet mogelijk zou zijn bovenop verharding van parkeergarages. Men sluit af met het verzoek aan het bevoegd gezag om te stoppen met deze plannen, indien het niet het geval is, zullen zij nadere stappen ondernemen om deze plannen alsnog tegen te gaan.

Beantwoording:

Punt a. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 4, onderdeel 1, waarin een zienswijze van gelijke aard en strekking is beantwoord.

Punt b. Voor wat het leefplezier wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1. Echter wordt op deze plek aangegeven dat ieder voor zijn eigen belangen dient op te komen, en dat reclamant niet zomaar in zijn algemeenheid kan opkomen van belangen van derden.

Punt c. Dit aspect is ook reeds in de nota inspraak en vooroverleg en in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan behandeld (onder aspect verkeer en parkeren). Hier wordt dan ook geen herhaling van deze beantwoording en beschrijving opgenomen maar slechts verwezen naar genoemde plaatsen. Geconcludeerd wordt echter dat voorgenoemde zorgen reeds zijn onderzocht. Parkeren binnen het plangebied dient te worden teruggebracht, immers bestaande plaatsen verdwijnen, alsmede de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen dient ook te worden opgelost in het plangebied. Aanvullend wordt opgemerkt dat het de gemeentelijke bedoeling is dat er een groene verblijfsruimte ontstaat in het centrum van Wolvega. In dat verband moet er een alternatief komen voor het bestaande parkeren op maaiveldniveau op onder andere het Pastorieplein.

Punt d. Dit aspect is reeds in de prille voorfase van deze plannen onderzocht. Een groen park bovenop een ondergrondse parkeergarage biedt een mogelijkheid om een levendig en groen maaiveldniveau te creëren. Uit vergelijkbare situatie is gebleken dat een goede leeflaag op het dak van de ondergrondse parkeergarage hiervoor voldoende basis biedt. Dit resulteert niet alleen in een aantrekkelijke en leefbare omgeving voor bewoners en bezoekers, maar bevordert ook de biodiversiteit en het welzijn van de gemeenschap. Het groene park kan worden ontworpen met wandelpaden, speelplaatsen, zitgelegenheden en beplanting, waardoor het een plek wordt waar mensen samenkomen, ontspannen en genieten van de natuur. Door slim gebruik te maken van de beschikbare ruimte, kunnen we als gemeente zo een harmonieuze omgeving creëren waar zowel natuur als stedelijke functies samenkomen, wat resulteert in een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving voor iedereen.

Conclusie :

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan

Wijzigingen aan bestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd:

- 1 de volgende bijlagen bij de toelichting zijn vervangen;
 - a Bijlage 4: Stikstofonderzoek (geactualiseerd naar aanleiding van de zienswijze van de provincie);
- 2 de volgende bijlage bij de toelichting is toegevoegd;
 - a Bijlage 10: nota/verslag zienswijzen
 - b Bijlage 11, 12: de Rapporten Pastorieplein-Analyse en scenario's + studie van Huize Lindenoord door Adema zijn, in aansluiting op zoals genoemd onder nummer 3, opgenomen als bijlage bij de toelichting
- 3 tekst in toelichting is op onderdelen uitgebreid inzake cultuurhistorie en stedenbouwkundige motivatie, alsmede inzake archeologie bij de verantwoording van de regels, naar aanleiding van de zienswijze van de provincie + de dubbelbestemming is hierbinnen opgenomen;
- 4 plankaart en regels zijn gewijzigd, hierbij wordt concreet tegemoet gekomen aan de zienswijzen, alsmede zijn dit ambtshalve wijzigingen. Hierna zijn de wijzigingen puntsgewijs benoemd:
 - ② Er is in de centrum-bestemming een extra toetsingskader geschapen in de afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels voor de bouw- en goothoogte (extra toets door de monumentencommissie)